



RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*une demande d'autorisation pour l'acquisition des parcelles 3805 et 2 dans le secteur  
Aux Bains et des immeubles sis dessus*

*une demande d'autorisation pour la vente des bâtiments et installations au fonds  
immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus*

*une demande d'autorisation pour la constitution d'un droit de superficie distinct et  
permanent au profit de Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus*

*la validation d'une transaction globale conduisant au désengagement de la ville des  
sociétés Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA, ainsi que de l'Association  
médicale du Centre thermal*

*la réponse à la motion du Conseiller D. Viquerat, du 1<sup>er</sup> novembre 2012*

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### Préambule

Le Conseil communal décidait le 4 octobre 2012, après un vif débat, de la recapitalisation de deux sociétés anonymes, Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA (dont la ville est actionnaire majoritaire), pour leur permettre, une fois encore, de faire face à un endettement structurel et à des besoins urgents d'investissement.

A la séance suivante, le 1<sup>er</sup> novembre 2012, le Conseil adoptait une motion de Monsieur le Conseiller D. Viquerat demandant à la Municipalité de mettre tout en œuvre pour se désengager, partiellement ou totalement, de la gestion des deux sociétés anonymes, en recherchant des partenaires susceptibles de contribuer à leur développement, grâce à leurs capacités d'investissement.

La Municipalité était invitée à ne revenir solliciter le Conseil communal que lorsque les démarches auraient avancé en ce sens.

Le 23 décembre 2014, le Conseil communal, les actionnaires et le personnel des deux sociétés étaient informés de la signature d'un protocole d'accord avec le groupe Boas.

L'évolution du partenariat entre l'investisseur, le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus et le Groupe Boas ont conduit la Municipalité à retirer le préavis adressé le 2 février dernier, pour tenir compte de la décision du premier d'acquiescer la propriété des bâtiments, laissant l'exploitation des deux établissements au Groupe Boas.

Les parties à la transaction demeurent les mêmes, les garanties financières sont renforcées et l'ensemble des actes lieront à la fois le propriétaire du sol, celui des bâtiments et l'exploitant.

## Etat de la situation au sein des deux établissements.

Le 6 mars 2014, le syndic D. von Siebenthal communiquait oralement quelques informations sur le travail des conseils d'administration, qui se concentraient sur deux volets : l'optimisation de « l'outil de travail » en consentant les investissements non différables et le processus de recherche d'un « repreneur » et investisseur.

Les conseils d'administration ont sondé l'intérêt de sociétés d'investissement, de sociétés immobilières, ainsi que des spécialistes du thermalisme et de l'hôtellerie pour les deux établissements, au printemps dernier, avec le soutien d'une société spécialisée. Un dossier de vente avait été élaboré, présentant ceux-ci en détail ainsi que leurs potentialités. Les fondements essentiels d'un accord y figuraient également, soit :

- l'obligation de reprendre les deux établissements conjointement ;
- le prix espéré pour la reprise de l'immobilier qui devait permettre de rembourser l'ensemble des dettes des sociétés et de libérer ainsi la ville des cautionnements encore actifs. Dans la mesure du possible, le montant devait également conduire la ville à retrouver une partie de la valeur des actions non amorties au bilan. Ce dernier objectif était considéré comme ambitieux compte tenu des résultats opérationnels d'exploitation de 2013, déficitaires pour les deux établissements (- CHF 1'803'516.- pour le Grand Hôtel et - CHF 510'057.- pour Cité des Bains).
- l'octroi d'un droit de superficie, d'une durée initiale de 50 ans, renouvelable, sur un terrain d'environ 35'000 m<sup>2</sup> correspondant à la totalité des surfaces occupées aujourd'hui, que ce soit en raison de droits de propriété ou d'un droit de superficie ; une rente annuelle de CHF 275'000.- ;
- les potentialités d'extension dans les limites fixées par le Plan d'extension partiel et l'arrêté de classement ;
- l'obligation de maintenir l'activité d'hôtellerie, de thermalisme, santé et bien-être, sous peine de l'exercice d'un droit de réméré, inscrit dans le droit de superficie ;
- la préférence pour un accord sous forme du rachat de l'immobilier (« asset deal »), plutôt que d'un rachat des actions de l'actionnaire majoritaire (« share deal ») ;
- la préférence pour un repreneur s'engageant à maintenir pendant 1 an le personnel en place aux conditions existantes au moment de la transaction ;
- la préférence pour un repreneur s'engageant à investir pour relancer l'activité et retrouver la rentabilité.

Les intéressés avaient jusqu'à fin septembre pour adresser une lettre d'intention articulant un prix de reprise et quelques éléments clefs de la transaction. Trois offres fermes ont été reçues malgré de nombreuses manifestations d'intérêt. L'une des offres a été rapidement retirée, en raison de changements dans les orientations stratégiques du groupe qui l'avait présentée.

Plusieurs entretiens ont été menés auprès des deux sociétés restantes, dont le Groupe Boas, avec les représentants des conseils d'administration et la société mandatée pour l'accompagnement, dont l'objectif était non seulement de préciser les offres, mais également d'évoquer le concept d'exploitation proposé.

L'une des deux offres a été écartée, dans la mesure où l'exploitant et l'investisseur s'engageaient, certes, à investir massivement (de l'ordre de 40 millions de francs), mais n'entendaient pas devenir propriétaires ou actionnaires, et envisageaient de fermer les établissements durant environ deux ans pour entreprendre une rénovation massive.

L'accord intervenu avec le groupe susmentionné et l'investisseur acquéreur, pour un montant global de 32 millions et l'engagement d'investir 25 millions de francs dans les 5 à 6 ans, dès la reprise des établissements, nécessite la ratification du Conseil communal et des assemblées générales extraordinaires des actionnaires.

### **Quelques mots sur le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus**

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) est un fonds immobilier. Il investit dans des immeubles pour seniors, dans des types de logement modernes offrant des services intégrés ainsi que dans des concepts d'habitation novateurs dans divers endroits attractifs de Suisse. Il permet aux investisseurs privés et institutionnels d'accéder à un portefeuille diversifié d'habitations avec des concepts d'utilisation et des prestations modernes. Le fonds est coté à la SIX Swiss Exchange. Les immeubles sont détenus en direct.

### **Quelques mots sur le Groupe Boas**

Il est fondé en 1995 par les époux Bernard et Anne Russi. Il acquiert et gère une série d'établissements médico-sociaux (EMS). Il se diversifie ensuite dans le secteur de l'hôtellerie et de la restauration, pour développer à partir de 2008, un 3<sup>ème</sup> volet d'activités, le thermalisme, en reprenant les Bains de Saillon. En 2011, le Groupe Boas décide d'investir à Ste-Croix, en reprenant le Grand Hôtel des Rasses. Le groupe structuré en holding en 2005, est installé à Crissier près de Lausanne et emploie aujourd'hui environ 1'500 personnes au total.

### **Possibilités de restructuration des sociétés**

Les Conseils d'administration ont fait appel à des experts pour étudier la fusion des deux sociétés, dirigées aujourd'hui par un seul et même directeur. Ils ont également étudié la dissolution de l'Association médicale du Centre thermal et la reprise des activités de physiothérapie directement par Cité des Bains SA.

Dans l'un et l'autre cas, il a été décidé de renoncer à ces options, en raison de la complexité des opérations et des perspectives de reprise des établissements, les repreneurs potentiels n'en faisant pas une condition pour l'aboutissement d'un accord.

### **Les articulations de la transaction**

La Municipalité précise que les autorisations qu'elle sollicite ici sont doubles.

D'une part, elle agit en son nom propre pour la demande d'autorisation d'acquisition des biens-fonds des deux sociétés et la constitution subséquente d'un droit de superficie.

D'autre part, elle soumet au Conseil, en sa qualité d'actionnaire majoritaire, un accord global qui a pour conséquence la liquidation des sociétés Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA et donc l'abandon de ses participations au sein de ces dernières. L'accord intervenu avec le Groupe Boas et le fonds immobilier engage donc à la fois la ville mais également les conseils d'administration.

Il existe en effet un objectif commun pour les conseils d'administration et la ville : permettre enfin au Grand Hôtel des Bains et au Centre thermal, employant environ 140 personnes et répondant aux besoins en loisirs tant de la population d'Yverdon et Région que de touristes nationaux et étrangers, de moderniser leurs bâtiments et installations pour les rendre concurrentiels et les redynamiser.

Il est rappelé que les autorités yverdonnoises sont à l'origine du redéploiement du thermalisme à Yverdon-les-Bains, dans les années septante (1976), ainsi que de la réhabilitation du Grand Hôtel dans les années huitante (1986). Il s'agissait alors de faire renaître une vocation vieille de plusieurs siècles, qui prenait appui sur l'existence de sources d'eau sulfureuse et de déployer une activité économique pourvoyeuse d'emplois et source d'attractivité touristique.

Mais force est de constater que, malgré les efforts consentis au fil des années en matière de capitalisation, puis de recapitalisation et de cautionnement, et enfin d'abandon de dettes contractées à l'égard de la ville, Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA sont restées des sociétés très endettées, faute de fonds propres suffisants. L'impossibilité d'investir n'a pas permis de contrecarrer la lente, mais constante érosion de la fréquentation des deux établissements.

C'est pour répondre à cet état de fait et à la pression concurrentielle croissante que les conseils d'administration et les autorités yverdonnoises ont décidé de trouver un repreneur dont les capacités d'investissement permettent de relancer l'activité des deux établissements.

### 1) Le type d'accord

La question a été longuement analysée et débattue sur la base des avantages et inconvénients respectifs des deux formes de reprise des établissements hôtelier et thermal.

a) La vente des actifs immobiliers (asset deal) entraîne la nécessité de dissoudre les sociétés laissant ainsi à l'acheteur toute liberté pour constituer une nouvelle société d'exploitation, sous la forme qui lui convient. Il n'est pas contraint au respect des contrats et accords existants et n'est lié ni par le personnel, ni par l'actionnariat présents au moment de la transaction. C'est une forme privilégiée par les investisseurs, surtout si l'investisseur se distingue du futur exploitant. C'est celle que le Conseil d'administration de Manège SA – Centre équestre avait retenue en son temps.

b) La vente des actions (share deal). Le repreneur rachète les actions détenues par la ville, actionnaire majoritaire, pour environ 70% du capital-actions de chaque société. L'autorisation du Conseil communal doit être sollicitée. L'acheteur reprend alors l'ensemble des actifs et passifs de la société.

Le choix d'un rachat de l'immobilier (asset deal) plutôt qu'une reprise des actions (share deal) s'est imposé dans la mesure où le Groupe Boas fait appel à un fonds d'investissement immobilier du Crédit Suisse (Crédit Suisse Real Estate Fund LivingPlus) pour le financement de l'achat des immeubles et le programme d'investissement. Ledit fonds ne peut financer que des opérations immobilières et non l'acquisition de participations au sein de sociétés. Il devient l'acquéreur direct des bâtiments.

Par ailleurs, la volonté des conseils d'administration est de permettre à l'exploitant retenu, le Groupe Boas, de déployer sa politique commerciale, son mode de direction et de gestion sans devoir répondre à des considérations autres que celles dictées par le marché, étant entendu que l'ensemble du dispositif légal mis en place est destiné à garantir le maintien de l'activité existante, soit le thermalisme et l'hôtellerie.

### 2) Le montant de la transaction avec le Fonds immobilier et le Groupe BOAS

Après négociation, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus a accepté de payer un montant de 32 millions, réparti de la manière suivante :

- a) CHF 24'700'000 pour l'achat des bâtiments et installations ;

b) CHF 7'300'000, en un seul versement, pour le paiement du droit de superficie à constituer, pour une durée de 80 ans, renouvelable.

### 3) Les conditions complémentaires

Pour faire suite aux objectifs fixés par les conseils d'administration et l'actionnaire majoritaire, l'accord prévoit :

- 1) l'octroi d'un droit de superficie, au propriétaire des bâtiments, assorti
  - a. d'un droit de réméré (art. 779f et ss. du Code civil) permettant le retour anticipé des terrains et bâtiments si le superficiaire ne respecte pas l'affectation de la zone en renonçant à l'activité de thermalisme et d'hôtellerie ;
  - b. d'un droit de préemption, en cas de revente des immeubles ou de transfert de l'activité à un tiers ;
  - c. en cas de changement d'exploitant.
- 2) un engagement à investir un montant de CHF 25 millions sur les cinq à six prochaines années pour rendre concurrentiels les établissements ;
- 3) la reprise de l'association médicale du Centre thermal par l'exploitant, le Groupe Boas ;
- 4) le maintien du personnel en place au moment de la transaction, aux conditions existantes au moment de la reprise de l'activité, pendant une année ;
- 5) un devoir d'information des autorités pour toute décision majeure engageant l'avenir de l'activité.

Ces obligations connexes sont à la charge, tant de l'exploitant que du propriétaire.

## Les étapes légales

### 4) Les opérations foncières

Quelle que soit la forme retenue pour la transaction, la Municipalité s'était donnée comme objectif de retrouver la maîtrise foncière dans le secteur Aux Bains, puisque celle-ci permet à la Ville de disposer, en qualité de propriétaire du sol, d'un droit de regard envers l'acheteur et l'investisseur, sur le maintien de l'activité commerciale et touristique, mais également sur la qualité des rénovations et des extensions envisagées.

Or, la répartition actuelle de la propriété des terrains ne permet pas de l'assurer, puisque coexistent dans le périmètre deux régimes fonciers différents et trois propriétaires.

L'annexe 1 permet de visualiser rapidement l'état parcellaire :

- ⇒ La parcelle 1, de 21'369 m<sup>2</sup> au total, se répartit à raison de 18'205 m<sup>2</sup> en « jardin » et de 3'164 m<sup>2</sup> de constructions. Elle appartient à la commune.
- ⇒ La parcelle 27, de 8'761 m<sup>2</sup>, est détachée de la parcelle 1 en droit de superficie au profit de Cité des Bains SA, dont le terme est fixé en 2075. Le prix de la redevance au m<sup>2</sup> est de CHF 6.80, soit une redevance annuelle de CHF 59'574.-.
- ⇒ La parcelle 2, d'une surface de 17'673 m<sup>2</sup>, dont la plus grande part est constituée de jardins, appartient à Cité des Bains SA.

- ⇒ La parcelle 3805, d'une surface de 6'292 m<sup>2</sup>, appartient à Grand Hôtel des Bains SA et porte essentiellement des bâtiments commerciaux.

La Municipalité sollicite donc l'achat des parcelles 2 et 3805 pour créer une parcelle communale d'une surface totale de 45'334 m<sup>2</sup>, dont la ville mettra approximativement 34'879 m<sup>2</sup> (selon le plan de géomètre annexé) à disposition de l'acquéreur et de l'exploitant, sous forme d'un droit de superficie. Il est important de signaler que la Villa d'Entremonts se situe en dehors du périmètre dudit droit.

La propriété du sol emportant celle des bâtiments, la ville s'est engagée, sous réserve de l'approbation du Conseil, à acquérir dans un premier temps le tout (terrains et bâtiments).

### Clef de répartition

- ⇒ Pour les bâtiments, la répartition du montant de CHF 24'700'000.- ne peut être communiquée à l'heure de la transmission de ce préavis. Elle sera communiquée lorsque les comptes des deux sociétés auront été clôturés et révisés.
- ⇒ Le versement unique de la rente, soit CHF 7'300'000.-, permet l'acquisition des terrains au prix de CHF 304.- le m<sup>2</sup>. Ce montant s'inscrit à l'intérieur de l'estimation effectuée par un expert immobilier, dans une fourchette allant de CHF 244.- à CHF 325 le m<sup>2</sup>, en tenant compte à la fois des limites de constructibilité des parcelles protégées par un arrêté de classement, ainsi que de l'existence d'une affectation spécifique, limitant la construction aux bâtiments destinés aux activités hôtelières et thermales. La valorisation de ces parcelles reste donc enfermée dans un cadre strict qui affecte la valeur de terrains par ailleurs situés à proximité de l'une des plus belles avenues d'Yverdon-les-Bains.
- Acquisition de la parcelle 3805 appartenant à Grand Hôtel des Bains SA (à l'exception des bâtiments : CHF 1'912'768.- pour une surface de 6'292 m<sup>2</sup> ;
  - Acquisition de la parcelle 2 appartenant à Cité des Bains SA (à l'exception des bâtiments) : CHF 5'372'592.- pour une surface de 17'673 m<sup>2</sup>, soit CHF 304.- le m<sup>2</sup> selon la même estimation que précédemment.

### **5) La chronologie des opérations**

Le calendrier des opérations doit permettre à la ville d'acquérir l'ensemble des biens-fonds sans devoir déboursier les montants articulés ci-dessus. Il y aura donc « synchronicité » de l'ensemble des phases de vente et d'acquisition. Le même jour, auront lieu :

- ⇒ les assemblées générales extraordinaires des actionnaires des deux sociétés, autorisant d'une part, la vente des actifs à la commune d'Yverdon-les-Bains, aux conditions indiquées ci-dessus. D'autre part, la liquidation des sociétés, devenues sans objet puisqu'elles perdent le support de leurs activités. A toutes fins utiles, nous rappelons que ces décisions doivent être prises à la majorité qualifiée des 2/3 des actionnaires représentés. En l'occurrence, la ville détient la majorité absolue dans les deux sociétés, soit 69% des actions pour Cité des Bains SA et 68% des actions de Grand Hôtel des Bains SA.
- ⇒ l'acquisition par la commune des biens fonds et la revente au fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus des bâtiments aux montants indiqués précédemment. Le produit de la vente des bâtiments sera versé sur un compte de passage chez le notaire officiant pour être reversé aux sociétés.
- ⇒ le regroupement parcellaire, la constitution du droit de superficie et la signature des actes y relatifs.

Ces décisions sont évidemment conditionnées aux décisions du Conseil communal sur le présent préavis, ainsi qu'aux décisions des actionnaires. Le refus de l'un ou l'autre des organes, rendrait caduc l'ensemble de l'accord signé le 23 décembre dernier.

### **Conséquences financières et comptables de l'opération pour les sociétés anonymes**

La Municipalité ne peut communiquer de données financières qui n'aient pas fait l'objet d'une consolidation et d'un rapport de révision adressé aux actionnaires. En conséquence, les seules données fiables sont celles figurant au bilan du 31 décembre 2013. Néanmoins, les chiffres ci-dessous incluent les amortissements auxquels les deux sociétés ont procédé en 2014.

1) Grand Hôtel des Bains SA : au 31.12.2014, sous réserve de la révision des comptes, le total des dettes à long terme s'élève à CHF 13'877'900.-. Il convient, si le Conseil l'accepte, de soustraire un montant de 2.5 millions de francs remboursables à la commune.

Il s'agit de rappeler une décision prise par le Conseil communal, le 26 juin 2008, acceptant de ramener à CHF 2'500'000.- le remboursement de deux subventions, s'élevant au total à 6 millions de francs. Ce remboursement, prévu pour solde de tout compte, devait se faire à raison de CHF 300'000.- par année, dès 2011. Non seulement la situation financière du Grand Hôtel n'a jamais permis ce remboursement, mais la commune s'est vue dans l'obligation, en 2012, de recapitaliser la société pour un montant de CHF 2'300'000.-.

La Municipalité invite le Conseil communal à considérer qu'il aurait fallu présenter, dès 2012, compte tenu de la situation financière de l'établissement, l'abandon de cette créance. A l'heure de la remise de l'établissement, dans une situation financière tout aussi délicate, exiger le remboursement d'une créance déjà amortie dans les comptes communaux serait prendre le risque de se trouver, au moment de la liquidation de la société, avec une perte diminuant les fonds propres (s'élevant à CHF 2'407'348.- au 31.12.2013). La décision d'abandon doit avoir un effet rétroactif, au 31.12.2014.

Le montant des dettes bancaires à rembourser serait alors de CHF 11'377'900.-.

2) Cité des Bains SA : au 31.12.2014, le total des fonds étrangers à rembourser (dettes à court terme et à long terme) s'élève, compte tenu des amortissements en 2014 et sous réserve du contrôle des réviseurs, à CHF 17'634'270.-.

Il apparaît donc que le montant des transactions permet globalement le remboursement des dettes hypothécaires, avec une rentrée de liquidités pour un montant de CHF 32 millions et des remboursements bancaires pour un montant de CHF 29'012'170.-.

Au moment de la rédaction de ce préavis, il n'est guère possible de donner des informations sur les résultats 2014, les comptes n'ayant pas été bouclés et révisés.

Nous pouvons néanmoins signaler les démarches entreprises par les conseils d'administration des deux sociétés, auprès du service de la promotion économique et du commerce (Speco), pour obtenir l'abandon partiel ou total de deux créances envers le Grand Hôtel des Bains (pour un total de CHF 1'388'400.-) et d'une créance de CHF 593'000.- détenue à l'encontre de Cité des Bains SA. A ce jour, aucune indication ne nous permet d'infirmer ou de confirmer cet abandon.

## Conséquences financières et comptables de l'opération pour la commune

Sur un plan général, le rachat et la vente par la commune des bâtiments du Centre thermal et de l'établissement hôtelier pour un montant global de CHF 24.7 mios, complété par l'achat du terrain valorisé à CHF 7.3 mios en un versement unique du même montant pour la redevance, conduit à une opération financière globale de CHF 32 mios.

Le montant de la transaction permettra aux sociétés, selon les calculs effectués sur la base des résultats 2013, de se libérer de leur endettement, sous réserve des résultats de l'exercice au moment de la liquidation des sociétés (à fin mai 2015, selon toute probabilité).

Cette opération de reprise conduira ainsi la commune à réduire sensiblement son risque financier tant sur la plan comptable que sur ses engagements hors bilan puisqu'elle sera définitivement libérée des cautionnements pour un montant total de CHF 17.15 mios (CHF 7.15 mios pour Cité des Bains SA et CHF10 mios pour Grand Hotel des Bains SA).

En revanche, il est hasardeux à ce stade d'estimer si la ville pourra retrouver une partie, même faible, du capital-actions investi. Pour rappel, la valeur comptable à fin 2013 de ces dernières s'élevait à CHF 4.613 mios pour les actions détenues dans Cité des Bains SA (part de 69%) et de CHF 3.499 mios pour le Grand Hôtel des Bains SA (part de 68%).

L'opération de liquidation se traduira par une perte comptable, imputable au fait que la valeur des actions a été faiblement amortie ces dernières années.

Dans le but de répartir cette perte sur plusieurs exercices comptables, il sera proposé de faire un amortissement extraordinaire dans le cadre du bouclage des comptes 2014 de la commune à hauteur de CHF 5 mios, compte tenu des résultats de bouclage de l'exercice 2014.

L'achat des terrains sera valorisé au patrimoine financier de la commune pour un montant de CHF 7.3 mios sur la durée du DDP de 80 ans. Un revenu annuel de CHF 91'250.- sera comptabilisé chaque année dans le compte de fonctionnement.

Le produit de la redevance annuelle de la parcelle 27 pour CHF 59'574.- ne sera plus encaissé par la ville, ledit droit de superficie devant être radié pour permettre la constitution du nouveau droit de superficie.

## La réponse à la motion du Conseiller Dominique Viquerat

Le 1<sup>er</sup> novembre 2012, le Conseil adoptait une motion intitulée « *Motion pour le développement du Grand Hotel et de Cité des Bains SA* ». Il invitait la Municipalité à mettre tout en œuvre « *pour se désengager totalement ou partiellement des sociétés anonymes* » en recherchant des sociétés capables de participer au développement des deux sociétés.

Le protocole d'accord et l'ensemble de la transaction, telle que présentée répond à la demande de votre Conseil.

Non seulement il permet à la commune de se désengager des cautionnements, mais il la libère de la responsabilité de réaliser des investissements, dont elle n'avait pas les moyens, pour maintenir les bâtiments et installations en l'état, sans pouvoir aller au-delà, alors qu'il aurait fallu investir massivement pour permettre de rénover sensiblement ces derniers.

La Municipalité l'affirmait haut et fort lors de la recapitalisation de 2012 : l'hôtellerie et le thermalisme sont l'affaire de spécialistes. Une collectivité publique ne peut être qualifiée de telle.

En qualité d'acquéreur, le fonds immobilier offre une garantie financière inégalable, notamment en ce qui concerne la capacité d'investissement. En qualité d'exploitant, le Groupe Boas est notoirement connu dans le domaine et affiche des résultats étonnants dans l'ensemble des établissements repris ces dernières années, comme les Bains de Saillon et le Grand Hôtel des Rasses. Les engagements pris par cette société démontre sa volonté de s'investir sur du long terme, en partenariat avec la ville, dans un souci de proximité d'avec la population d'Yverdon et Région.

Certes, la ville et les actionnaires minoritaires ne sont de loin pas certains de retrouver le capital-actions investi lors de la liquidation des deux sociétés, mais l'essentiel sera préservé : « l'outil de travail », les collaborateurs, un secteur d'activité essentiel pour l'attractivité d'Yverdon-les-Bains, avec des perspectives de relance encourageantes, compte tenu des investissements programmés, de CHF 25 millions.

La Municipalité vous demande donc de valider l'ensemble des opérations indiquées pour laisser Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus et le Groupe Boas reprendre, selon un modèle de partenariat déjà mis en œuvre pour d'autres établissements, dans les plus brefs délais, les établissements. Il y va de leur survie à long terme.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS  
sur proposition de la Municipalité,  
entendu le rapport de la Commission des Affaires immobilières,  
entendu le rapport de la Commission des Finances  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1: La Municipalité est autorisée à acquérir les bâtiments, propriété de Grand Hôtel des Bains SA et de Cité des Bains SA ;

Article 2: Un crédit d'investissement de CHF 24'700'000.- lui est accordé à cet effet ;

Article 3 La Municipalité est autorisée à acquérir la parcelle 2, de 17'673 m<sup>2</sup>, propriété de Cité des Bains SA ;

Article 4 Un crédit d'investissement de CHF 5'372'592.- lui est accordé à cet effet ;

Article 5 La Municipalité est autorisée à acquérir la parcelle 3805 de 6'292 m<sup>2</sup> propriété de Grand Hôtel des Bains SA;

Article 6 Un crédit d'investissement de CHF 1'912'768.- lui est accordé à cet effet ;

Article 7 La Municipalité est autorisée à vendre, au Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, les bâtiments et installations sis sur les parcelles 3805 et 2, ainsi que celles situées dans le périmètre du droit de superficie no 27, détaché de la parcelle 1, pour un montant global équivalent au prix d'acquisition, soit CHF 24'700'000.- ;

Article 8 Le Conseil communal prend acte que les opérations indiquées aux articles précédents seront effectuées simultanément ;

Article 9 Le Conseil communal accepte d'abandonner la créance de 2.5 millions de francs (à l'égard de Grand Hôtel des Bains SA), avec effet au 31.12.2014, amortie dans les comptes communaux ;

Article 10 La Municipalité est autorisée à octroyer à Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus un droit de superficie distinct et permanent, renouvelable, sur une parcelle d'environ 34'879 m<sup>2</sup>, pour 80 ans ;

Article 11 : Le conseil communal prend acte de la radiation du droit de superficie octroyé à Cité des Bains SA, DP 27, détaché de la parcelle 1 ;

Article 12 Le Conseil communal prend acte que la rente fait l'objet d'un versement unique, d'un montant de CHF 7'300'000.-, servant à financer l'acquisition des terrains.

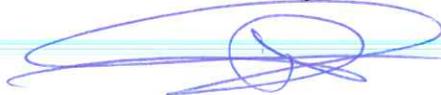
Article 13 La Municipalité est autorisée à se désengager des deux sociétés, conséquence des opérations de vente des actifs ;

Article 14 Le Conseil communal prend acte que les cautionnements de la ville envers le Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA sont libérés pour un montant total de CHF 17'152'358.-.

Article 15 La réponse à la motion du Conseiller D. Viquerat est adoptée.

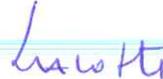
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard

La Secrétaire



S. Lacoste

Annexes : répartition des parcelles  
Projet de regroupement parcellaire

Déléguées de la Municipalité : M. J.- D. Carrard, syndic  
Mmes Gloria Capt et Marianne Savary, municipales



**Plan de situation**

Établi sur la base des données cadastrales. Dépourvu de foi publique

-

Échelle :  
**1:2'000**  
20.09.2012

**Parcelle 1**

La parcelle no 1 appartient à la commune.

Elle comprend ce qui est en vert et en rose.

En rose (parcelle 27), c'est un DDP de la commune en faveur de Cité des Bains SA.

**Parcelle 2**

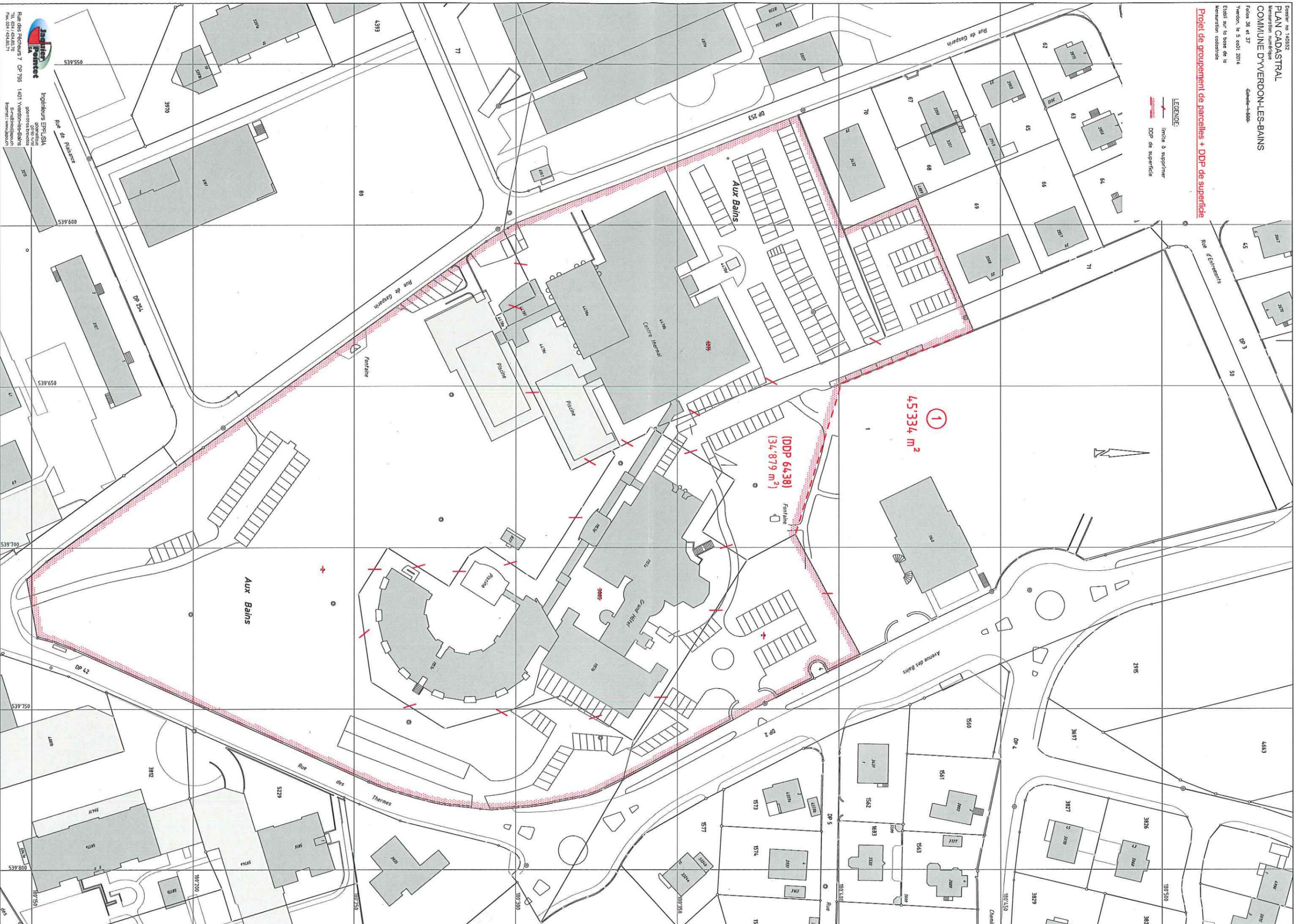
La parcelle no 2 en blanc appartient à Cité des Bains SA.

**Parcelle 3805**

La parcelle no 3805 en jaune appartient à la Société anonyme du Grand Hôtel des Bains SA.

Projet de groupement de parcelles + DDP de superficie

LEGENDE:  
— limite à supprimer  
- - - DDP de superficie



(DDP 64,38)  
(34'879 m<sup>2</sup>)

①  
45'334 m<sup>2</sup>



Ingenieure EPFL SA  
généralistes terrain  
géomètres experts  
E-Ingénieur/Ingenieur  
Immobilier / Immobilien

Rue des Pêcheurs 7 CP 795 1401 Yverdon-les-Bains  
Tél. 024 242 60 70  
Fax 024 242 60 11

Motion pour le développement du GHB et Cité des Bains SA.

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les conseillers,

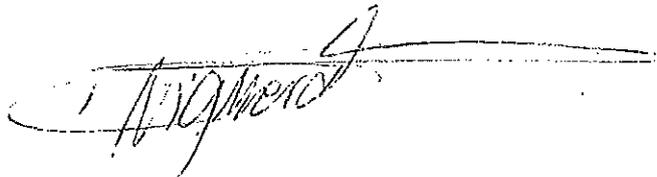
La présente motion a pour objectif de répondre au souhait que le conseil communal a exprimé lors de sa séance du 4 octobre dernier de voir la ville se désengager de la gestion du GHB ainsi que du centre thermal et ce, dans le but de donner à ces deux entreprises primordiales pour le développement touristique de notre ville les moyens d'investir pour l'avenir.

Motion : la Municipalité d'Yverdon-les-Bains met tout en oeuvre pour que la ville se désengage partiellement ou totalement des sociétés anonyme Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA par la recherche d'entreprises privées capables de participer au développement de ces deux sociétés, et ce sans délai. Elle s'engage par ailleurs à mener les négociations avec les repreneurs intéressés en vue de trouver un accord de coopération.

Elle s'engage également à ne plus solliciter le conseil communal pour un sauvetage d'urgence de l'une ou l'autre de ces sociétés tant qu'elle n'aura pas répondu à la première partie de la présente motion.

Enfin, elle est appelée à tenir informé ce conseil de ses démarches de manière régulière la première fois avant le 31 mai 2013.

*Mars*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Mars', written over a horizontal line.