



Municipalité d'Yvonand
Av. du Temple 8b
Tél. 024/557 73 00
greffe@yvonand.ch
www.yvonand.ch

AU CONSEIL COMMUNAL

1462 YVONAND

Préavis municipal No 2018/19

Concerne : Demande de cautionnement en faveur de l'association du port d'Yvonand

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

1. Objet

L'association du port d'Yvonand administre et gère depuis de nombreuses années un port de petite batellerie au lieu-dit « Grève de la Plage », sur le territoire de la commune d'Yvonand.

Elle sollicite un cautionnement à hauteur de Fr. 600'000.- de la part de la commune d'Yvonand, ceci afin de rendre possible l'intervention d'un établissement bancaire pour l'octroi d'un prêt et pour en améliorer les conditions financières.

Le port d'Yvonand fait partie des infrastructures lacustres importantes au rayonnement de notre commune, tout comme les plages, le camping ou le restaurant du Colvert.

2. Historique

C'est en date du 19 mars 1976 que le Conseil d'Etat du canton de Vaud octroyait une concession pour usage d'eau à la commune d'Yvonand, dans le but de construire et d'exploiter un port public de plaisance. La durée de la concession initiale était de 50 ans.

La concession a ensuite été déléguée par convention à l'association du port qui a repris les droits et obligations découlant de la concession.

Commencés en 1977, les travaux se terminèrent en 1979. Le coût des travaux devisés initialement à Fr. 2'200'000.- a été largement dépassé pour atteindre un montant de Fr. 2'900'000.-. Cet élément, couplé à un taux d'intérêt supérieur aux prévisions (8.75%), conduisit l'association du port à solliciter en 1982 un premier cautionnement à hauteur de Fr. 1'328'916.20, accordé sous forme de porte-fort.

En 1983, une convention tripartite a été signée entre la commune d'Yvonand, l'association du port d'Yvonand et la société coopérative du port d'Yvonand (devenue société coopérative du Colvert), nouvellement créée dans le but de construire à l'intérieur de la zone concessionnée par l'Etat de Vaud, un Club-House comprenant également des locaux sanitaires, techniques, ainsi que différents locaux destinés à l'usage d'une école de voile.

En 1987, la parcelle supportant le restaurant du Colvert a été délimitée, cadastrée et inscrite au registre foncier. C'est à ce moment qu'elle est sortie du champ de la concession et qu'un DDP (Droit Distinct et Permanent de superficie) a été octroyé en faveur de la société coopérative du Colvert pour une durée de 50 ans. Ce mode de faire délègue la propriété d'un bien-fonds pour une durée déterminée et permet de le grever de cédulas hypothécaires garantissant des prêts hypothécaires, ceci contrairement à la concession.

Une gestion rigoureuse, ainsi qu'une baisse des taux d'intérêt permet un retour à meilleure fortune et c'est ainsi qu'une nouvelle construction (local CNTY / Cercle nautique des Tapa-Sabllias d'Yvonand), ainsi que la réfection de la digue « front de Port » purent être envisagées dès 2006. Profitant de cet argumentaire, la concession fût prolongée en 2008 pour une durée de 50 ans. Les limites de cette dernière ont quelque peu été modifiées à cette occasion puisque la portion de plage utilisée par l'école de voile a été ajoutée au plan de concession.

A ce jour, une nouvelle convention devra être étudiée avant l'échéance de l'actuelle.

3. Concession et convention

Comme mentionné au chapitre précédent, la commune d'Yvonand jouit d'une concession de port public dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2058.

Celle-ci prévoit notamment le maintien de digues, de pontons et d'installations nautiques destinées à l'exploitation du port ainsi que le maintien de bâtiments de services (capitainerie) et Club-House (local CNTY).

A l'extinction de la concession, et faute de renouvellement de cette dernière, la concessionnaire peut être tenue d'enlever, de démolir et de faire disparaître les ouvrages concédés, ainsi que de remettre les lieux en état, conformément aux directives du Département de la sécurité et de l'environnement

La convention délègue les effets (droits et obligations) de la concession à l'association du port d'Yvonand

4. Projet d'agrandissement de la capitainerie

Le bâtiment de la capitainerie, construit il y a une quarantaine d'années, démontre des signaux évidents de vieillissement et plus particulièrement dans le secteur des sanitaires.

D'autre part, la place y est limitée ce qui ne permet pas d'avoir d'atelier ou de local de stockage. A titre d'exemple, la faucardeuse (faucheuse d'algues) ainsi que foule d'autres objets (cordages, amarres, bouées, etc..) sont rangés dans un corridor le rendant ainsi difficilement praticable.

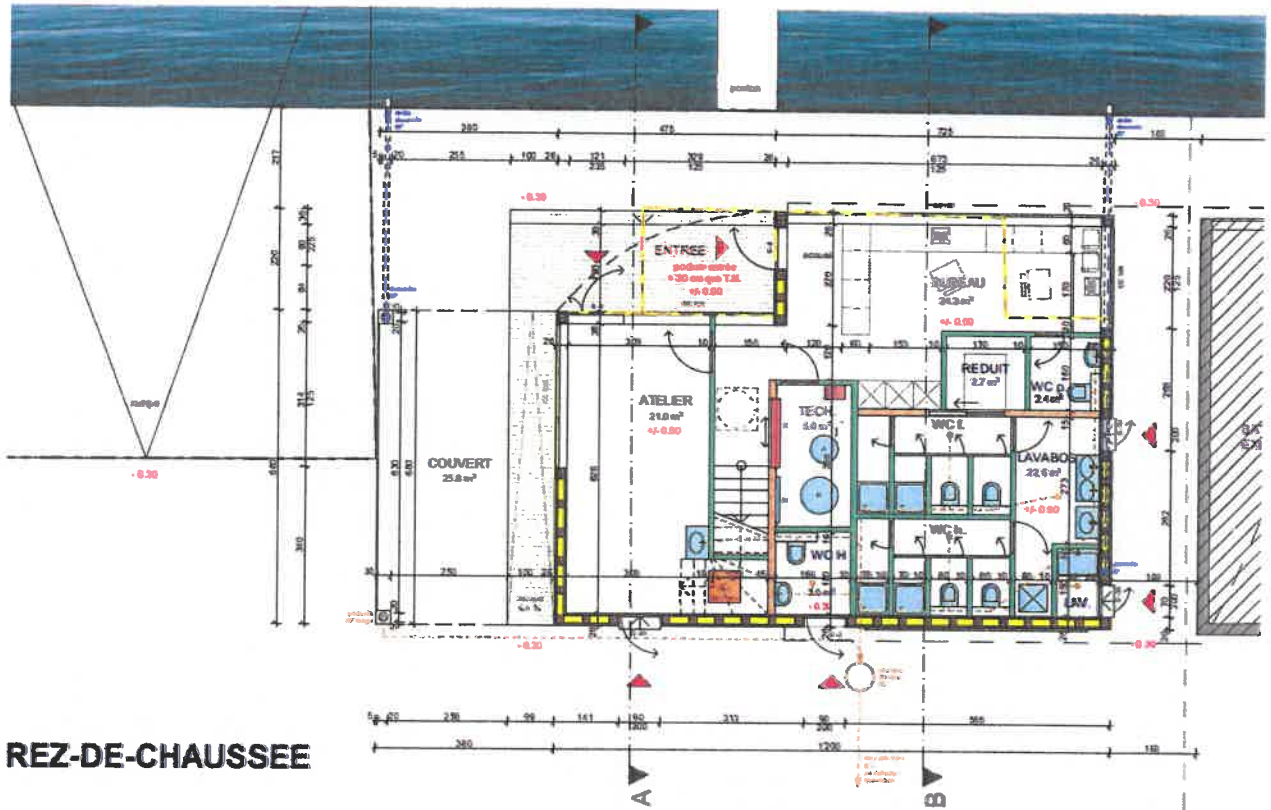
C'est pourquoi l'association du port propose une reconstruction du bâtiment sur deux étages, ceci afin de limiter l'emprise au sol.

Au rez de chaussée se trouvent :

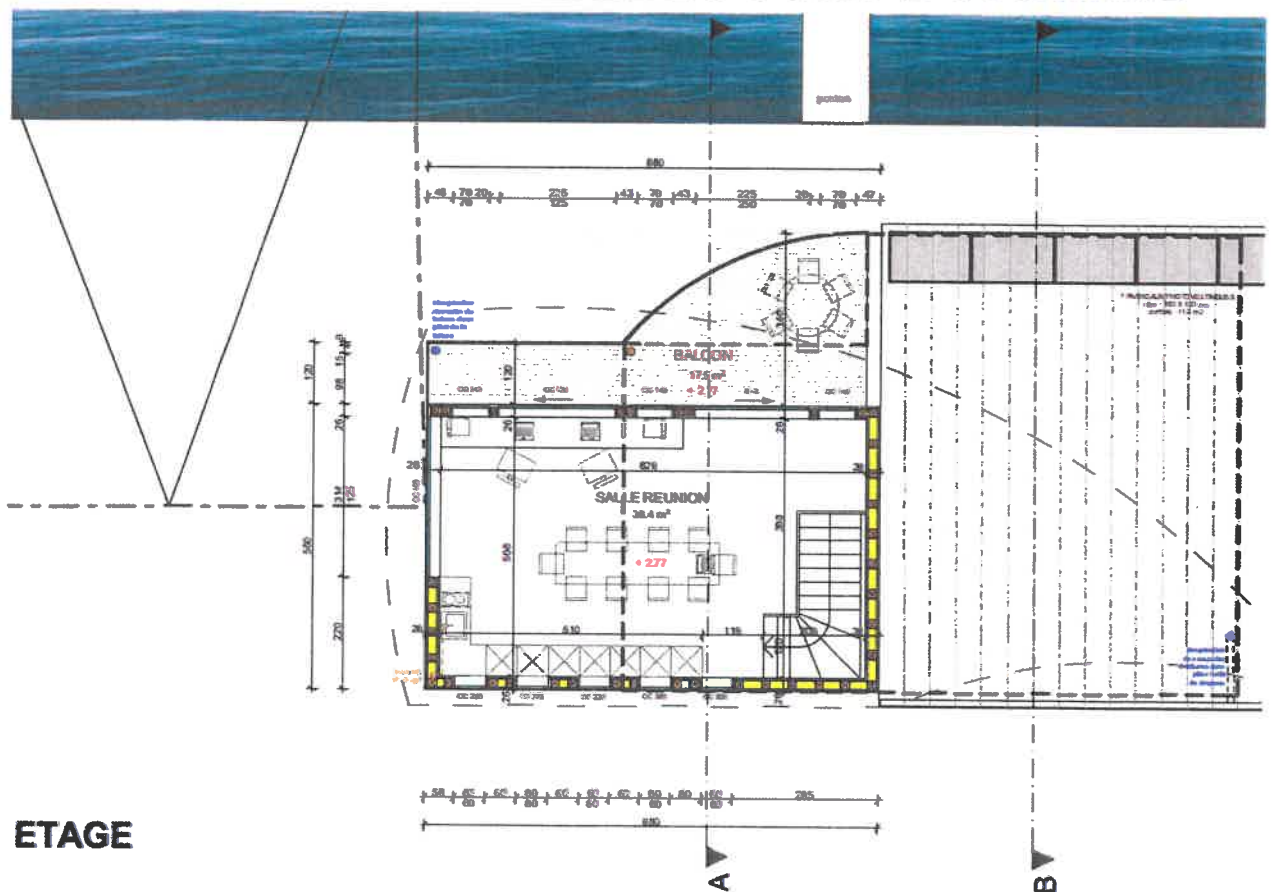
- La capitainerie
- Les sanitaires
- Un atelier et local de stockage

Au premier, se trouve le bureau de la secrétaire utilisé également comme salle de séance pour le comité.

CAPITAINEURIE DU PORT D'YVONAND



CAPITAINEURIE DU PORT D'YVONAND





5. Coût de construction

A noter qu'une solution préfabriquée provenant des pays de l'Est a été écartée au profit d'une entreprise régionale, ceci malgré un écart de prix non négligeable.

	Dénomination	Montant (CHF)
1	Travaux préparatoires (démolition)	15'000.00
2	Bâtiment	720'900.00
3	Equipements	6'000.00
4	Aménagements extérieurs	0.00
5	Frais secondaires	8'100.00
	Total	750'000.00

6. Plan de financement et situation financière

L'association du port d'Yvonand a une situation saine et n'a actuellement pas de dette.

Elle se propose de participer au financement grâce à des fonds propres pour un montant de Fr. 250'000.-, le solde étant constitué d'un emprunt bancaire de Fr. 500'000.- remboursable sur 10 ans.

Dans les calculs prévisionnels, les établissements bancaires se basent actuellement sur un taux moyen de 5%, ceci afin d'assurer la tenue des charges durant toute la durée du prêt, quand bien même les taux d'intérêts viendraient à augmenter.

	Montant (CHF)	Montant (CHF)	Intérêts (5 %)	Remboursement (10 ans)
Mesures à financer				
Construction capitainerie	750'000.00			
Plan de financement				
Fonds propres		250'000.00		
Emprunt bancaire		500'000.00	25'000.00	50'000.00
Totaux	750'000.00	750'000.00	25'000.00	50'000.00

7. Contrôle de tenue des charges

Le budget 2018 de l'association est pris pour base de calcul pour le calcul de tenue des charges ci-dessous :

	(CHF)	(CHF)
Chiffre d'affaire		445'150.00
Charges de matériel, de marchandises et prestations	158'500.00	
Marge brute		286'650.00
Charges de personnel et d'exploitation	126'010.00	
Résultat avant intérêts, impôts et amortissements (EBIDATA)		160'640.00
Impôts	3'000.00	
Charges exceptionnelles (hors attribution aux réserves)	25'000.00	
Solde disponible pour annuités		132'640.00
Charges financières selon budget 2018	500.00	
Intérêts prêt capitainerie	25'000.00	
Remboursement prêt capitainerie	50'000.00	
Solde disponible pour renouvellements, amortissements et attribution aux réserves		56'640.00

8. Cautionnement

Pour permettre l'emprunt des montants nécessaires à ces travaux, l'association du port d'Yvonand sollicite le cautionnement de la commune d'Yvonand pour un montant de 120% du prêt sollicité (exigence de la banque Raiffeisen), soit Fr. 600'000.-.

Ce cautionnement est demandé par les établissements bancaires et permettra à l'association du port d'Yvonand d'obtenir des conditions correctes sur le marché bancaire. Du point de vue de la commune, la marge sur sa limite cautionnement permet d'assurer celui-ci.

9. Conclusions

Considérant que le port d'Yvonand est un élément important dans l'offre touristique d'Yvonand, considérant également les excellentes prévisions budgétaires de l'association du port d'Yvonand ainsi que le risque très restreint inhérent à ce cautionnement, la municipalité ne peut que vous encourager à soutenir cette demande.

Par conséquent, la municipalité prie le conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVONAND

vu le préavis de la municipalité et le rapport de la commission des finances

d é c i d e :

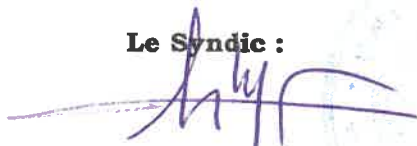
sous réserve de l'autorisation de l'Etat

- D'autoriser la municipalité à cautionner l'association du port d'Yvonand à hauteur de Fr. 600'000.00, pour l'obtention d'un crédit de Fr. 500'000.- au maximum.

Nous vous présentons, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



Philippe Moser

La Secrétaire :



Viviane Pottera

Municipaux délégués: M. Philippe Moser, Syndic
M. Olivier David, Municipal