

**Rapport de majorité de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR13.25PR
concernant
une demande de crédit d'investissement de Fr. 1'945'000.--
pour les travaux de mise en conformité et de valorisation du camping des Iris.**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission a siégé les 4 et 11 septembre 2013.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Christiane Layaz-Rochat, Emilienne Wagnière, Pierre Arnaboldi, Pierre Cherbuin, Eric Gentizon remplacé par Mme Valérie Jaggi Wepf lors de la 2^{ème} séance, Christian Giroud, Bexhet Halmini, absent lors de la 1^{ère} séance et du soussigné désigné rapporteur.

La délégation municipale, présente uniquement lors de la 1^{ère} séance, était composée de M. Daniel Von Siebenthal, Syndic, M. Markus Bärtschi, chef URBAT, M. Pierre Meyer, chef des finances, M. Alexandre Gremaud, URBAT, responsable du projet. Etaient également présente, Mme Margot Montaldo, nouvelle gérante du camping. D'ores et déjà nous les remercions pour leurs explications et réponses aux questions de la commission.

Préambule :

Comme indiqué dans le rapport détaillé de la Municipalité et suite au renoncement du TCS, il a été nécessaire de trouver une alternative. Notre exécutif a finalement choisi de confier la gestion du camping à une personne privée et se trouve, par conséquent, bel et bien contraint de respecter les obligations d'un propriétaire envers son locataire.

A cette fin, la Municipalité présente le présent préavis qui reprend la série d'observations et les conclusions émises par le Conseil communal et sa commission lors de l'examen du préavis No. 14 du 13 juin 2007 qui concernait une demande d'investissement de Fr. 955'000.- pour la deuxième étape du réaménagement du camping des Iris. Ce préavis avait été refusé par le Conseil en date du 6 septembre 2007 (voir copie du rapport ci-jointe)

A noter que Madame Margot Montaldo, va terminer sa première saison en tant que gérante indépendante du camping à la pleine satisfaction de la Municipalité.

Descriptif du projet :

Le projet présenté par la Municipalité a dû tenir compte du fait que le sous-sol est qualifié de pollué mais pas polluant. Toute creuse du terrain nécessite l'évacuation et le traitement de la terre enlevée. Toutefois, au-delà de 60 cm, on se trouve dans la couche de l'ancienne décharge polluée qui nécessite un traitement nettement plus onéreux. C'est la raison pour laquelle tout a été pensé pour creuser le moins possible.

L'ensemble de la surface sera totalement réaménagé et des emplacements de 80 m² seront créés.

Le chemin public actuel constituera l'axe central du camping aux abords duquel le nouveau bloc sanitaire sera construit. Selon la gérante, il restera ouvert au public sous certaines conditions mais sera fermé dès 22h.

La distribution de l'énergie électrique se fera par voies aériennes avec des blocs de connexion au sol.

Des fosses de 0.6 m. de profondeur avec un diamètre de 2,5 m seront creusées en vue d'y planter des arbres.

Le stationnement des véhicules prendra place à l'extérieur du camping conformément au concept décrit dans le préavis. Des macarons gratuits seront remis au ayants-droits moyennant caution qui sera remboursée le jour du départ.

Le radier du bloc sanitaire reposera sur des pieux vissés et la toiture supportera des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude.

Considérations finales :

Avant tout, il convient de prendre en compte qu'en l'état actuel le camping ne peut plus être exploité.

Il convient également de relever qu'une fois encore notre Conseil est mis devant le fait accompli. D'une part les travaux ont déjà débuté et d'autre part, le contrat de bail liant la Municipalité et la gérante du camping est déjà signé. Ce dernier, arrivant à échéance en 2027 prévoit que le loyer annuel sera majoré pour un montant déjà arrêté aujourd'hui mais entrant en vigueur à la fin des travaux.

La commission estime, pour une question de transparence des crédits investis dans le camping, que le coût de la réalisation du chemin piétonnier le long du lac et de la nouvelle passerelle sur le Buron ne doivent pas être pris en compte dans le présent préavis car faisant partie intégrante du projet de "cheminement de mobilité douce le long du Buron" préavis PR10.53PR.

Dès lors, la commission demande à la Municipalité de présenter, dans les plus brefs délais, un préavis distinct, dans lequel il devra figurer la passerelle pour Fr. 90'000.-, le gravier jaune de la Sarraz pour Fr. 20'000.- et l'écrouissage pour Fr. 21'400.- (total arrondi à **Fr.131'000.-**) en y intégrant **le coût chiffré de la main d'œuvre pour sa réalisation.**

Par ailleurs, la commission n'est pas du même avis que la Municipalité pour le calcul des charges annuelles d'exploitation. En effet, si du point de vue comptable, il est correct de soustraire au crédit d'investissement le fond de renouvellement disponible, il n'en va de même pour calculer la valeur de l'objet à louer. Dans ce cas, le crédit effectif de l'investissement Fr.1'945'000.- sous déduction des Fr.131'000.- budgété pour le cheminement piétonnier qui fera l'objet d'un préavis séparé nous amène à un montant de **Fr. 1'814'000.-** montant qui fera l'objet d'un amendement de l'article 2.

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent donc à Fr. 83'150.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi de Fr. 22'675.- et l'amortissement de Fr. 60'475.-.

Pour pouvoir négocier, il faut être deux. Qu'a donc pu mettre la Municipalité sur la table ? A l'actif un cadre privilégié mais au passif un chiffre d'affaire très faible et constamment en baisse ces dernières années. Face à des gestionnaires de camping expérimentés, cela n'a pas dû peser très lourd et au surplus, sans l'apport de la location du magasin-buvette, le bilan du camping ne pouvait qu'être négatif toutes ces dernières années.

Outre le loyer, la gérante prend à sa charge l'entretien courant, la transformation de la réception, la création d'une place de jeux pour les enfants et l'acquisition de tentes équipées de lits pour la location qui ont déjà eu un très grand succès cet été.

La commission suggère à la Municipalité de profiter des 15 prochaines années de la durée du bail pour trouver une solution afin de se désengager totalement financièrement du camping voire de s'inspirer de ce qui se fait à Avenches par exemple. Avenches tourisme gère l'office du tourisme, le camping et le port. Ses bénéficiaires lui permettent d'autofinancer ses équipements et bâtiments tout en soutenant financièrement annuellement l'embellissement de la Ville, les sociétés locales et la commission culturelle.

Elle demande que la Municipalité fasse un rapport annuel au Conseil sur le respect des engagements de la locataire et sur l'évolution de l'image du camping et de sa fréquentation. De plus elle souhaite que dès 2020, notre exécutif se prononce sur les options envisagées pour la suite.

Conclusions :

Les objectifs de ce projet visent à la mise en valeur de l'esthétique du site, son intégration dans l'environnement et la mise à disposition d'équipements de bon niveau, adaptés aux standards actuels, mais retenant des solutions économiquement supportables. Ce camping a du potentiel, mais pour l'exploiter il faut une bonne répartition entre les résidents à l'année et clients de passage. Pour y parvenir, il faut offrir des prestations de qualité.

Malgré une opération financière pour le moment peu favorable, il s'agit principalement de mettre à disposition des visiteurs une infrastructure digne de ce nom, permettant de doper le tourisme dans notre ville et offrant ainsi à la Municipalité, la possibilité de négocier, en fin de contrat, dans une position plus confortable.

La majorité de la commission est convaincue que la gérante va tenir ses engagements en vue d'obtenir et maintenir les 3 étoiles du camping et développer sa fréquentation. Cela a aussi un prix.

Comme évoqué plus haut, la commission vous propose d'amender l'article 2 en déduisant le coût partiel du cheminement le long du lac chiffré à Fr. 131'000.- du montant figurant dans le préavis amenant ainsi à un solde de Fr. 1'814'000.-

Article 2 amendé Un crédit d'investissement de Fr. 1'814'000.- lui est accordé à cet effet.

Au vu de ce qui précède, avec 4 voix pour + la voix prépondérante de son président contre 4 voix contre, la commission vous invite, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers à accepter les articles 1, 2 amendé et 3 du préavis PR13.25PR.

Yverdon-les-Bains le, 23 septembre 2013

Daniel Hofmann



Rapporteur

**Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis n° 14 du 13 juin 2007
concernant
une demande de crédit d'investissement de fr. 955'000.- pour la deuxième étape de
réaménagement du camping des Iris**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillères-ers,

La commission s'est réunie le mercredi 18 juillet 2007 à 19h00 dans la salle de conférence II de l'Hôtel de Ville en présence de Mesdames et Messieurs les commissaires : Jean-David Chapuis, Marieke Donker, Daniel Hofmann, Maibach Olivier, Pierre-A. Michoud, Marinette Nicollin, Carmen Tanner et de la soussignée désignée comme rapporteuse.

Etaient également présents Messieurs les municipaux Jean-Daniel Carrard et Paul-Arthur Treyvaud ainsi que Madame Francine Mivelaz et Messieurs François Armada, d'URBAT et Daniel-André Morend, chef de la police administrative que la commission remercie pour les informations complémentaires apportées à la bonne compréhension de ce préavis.

Informations complémentaires apportées :

Motivations :

La seconde zone du camping actuel des Iris est utilisée de façon « sauvage » depuis de nombreuses années durant la période estivale. La volonté de la municipalité est d'équiper cette zone et de la rendre plus conviviale. Elle n'a pas la volonté de faire un second camping mais d'améliorer l'hébergement dans la zone utilisée de fait.

Pour cela, il faudrait également terminer de mettre en ordre les torches de fils électriques existantes, car bien qu'il n'y ait aucun risque en l'état actuel, voir ainsi des fils électriques sortir de tuyaux, peut provoquer des sentiments de crainte de la part des campeurs.

L'équipement d'un nouveau terrain de camping entre Thièle et Mujon :

Cette question n'est pas à l'ordre du jour. Cette zone est plus facilement inondable et donc plus difficile à équiper, alors que le terrain des Iris est facile à équiper sans délocalisation du site. De plus, s'il y a un nouveau camping entre Thièle et Mujon, ce sera une initiative privée et non de la Ville.

Accès au bord du Lac :

La plupart des membres de la commission étaient étonnés d'apprendre que l'accès au bord du lac était autorisé pour les promeneurs. Effectivement la municipalité juge important de laisser libre l'accès le long du lac. Néanmoins, elle désire maintenir le système de fermeture actuel et notamment la fermeture de nuit, dès 22h00 pour la tranquillité des campeurs.

Stationnement des véhicules :

La commission fait remarquer que le stationnement des véhicules à l'intérieur du camping prend de la place et constitue une source de nuisance sonore et visuelle. La réponse de la municipalité est que ce choix est lié au type de camping de cette zone. Mais il y aurait peut-être la possibilité de séparer les campeurs en deux catégories : ceux qui campent dans leur véhicule et ceux qui campent sans véhicule. Du reste dans le projet de la seconde zone, les

En conclusion

Au terme d'intenses discussions, la commission vous propose à 5 voix contre, 1 voix pour et 1 abstention, de rejeter en bloc les articles 1, 2 et 3 de ce préavis présenté par la municipalité. La commission juge que ce préavis ne propose pas une réelle réflexion sur le camping des Iris. Effectivement, ce projet ne réaménage qu'une partie du camping, alors qu'il aurait été bienvenu de repenser la globalité du site. Pour étayer ses conclusions, la commission a émis une série d'observations à prendre en compte lors d'une éventuelle refonte de ce projet :

- A une voix contre 6, la commission ne remet pas en cause l'emplacement actuel du camping ni son extension sur la seconde zone.
- Elle demande que la qualité des services proposés soit mieux définie, notamment en établissant des choix clairs quant aux nombres d'étoiles que la Ville vise à atteindre pour cette infrastructure (Machine à lavée, coin à langer, casier pour valeurs, prévoir un accès aux personnes à mobilité réduite, etc...)
- La commission regrette que la réflexion sur l'aménagement de la seconde zone du camping n'ait pas été menée avec la question du camping résidentiel. L'offre des sites à camper est à repenser dans sa globalité. La ville devrait réfléchir quant à l'alternative d'offrir aux touristes de passage la possibilité de se reposer sur les plus belles places du camping et de ce fait promouvoir l'image d'une ville accueillante.
- La commission demande que les véhicules tracteurs soient stationnés en bordure de camping et non plus à l'intérieur comme c'est le cas actuellement.
- La commission demande qu'une réflexion globale soit menée sur le(s) site(s) de bloc sanitaire, en tenant compte de l'accessibilité et des nuisances engendrées.
- La commission demande que des hébergements à louer soit mis à disposition de campeurs qui ne possèderaient pas d'équipements personnels (type tente ou huttes)
- La commission demande que le passage le long du lac soit mieux signalé aux piétons, mais qu'il y ait un système de fermeture dès 22h00. Dans le même ordre d'idée, que l'espace entre les deux parties du camping soit mieux sécurisé et également fermé dès 22h00.
- La commission demande d'améliorer le service à la clientèle, notamment en créant un site Internet et en offrant la possibilité de réserver son emplacement.
- A 5 voix contre 3, la commission demande que la municipalité prenne en compte la possibilité de donner la gestion du camping à des organismes privés.

Fait à Yverdon le 2 août 2007

La rapporteuse
Soufia Fékil

