

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant*

une demande de crédit investissement de CHF 7'800'000.- pour la rénovation et l'agrandissement du stade municipal, l'adoption de la réponse à la motion de Monsieur le Conseiller communal Pascal Blum du 3 novembre 2005 demandant la reconsidération du mode de financement des investissements pour le stade municipal, ainsi que le rapport sur le postulat de Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos du 4 octobre 2007 « Pour une réflexion de fond sur l'avenir du stade de football »

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Dans sa séance du 1^{er} juin 2017, le Conseil communal a accepté le préavis PR17.02PR concernant une demande de crédit d'étude de CHF 300'000.- pour la rénovation et l'agrandissement du stade. Ce préavis proposait le financement des travaux de rénovation et d'agrandissement du stade au moyen d'un partenariat public-privé (PPP). Ce partenariat impliquait la constitution d'un droit de superficie érigé en droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle supportant le complexe de bâtiments sis à l'Avenue des Sports 5, permettant ainsi à un promoteur privé de construire et exploiter des locaux d'hébergement sur ce site jouxtant les installations du stade. Le montant revenant à la Ville à titre de rente du droit de superficie concédé au promoteur devait être ensuite réinvesti dans le projet du stade.

Une fois l'étude relative aux travaux de rénovation et d'agrandissement du stade lancée, un projet a été élaboré début octobre 2017 par le bureau Gilliéron, mandaté à cet effet. Le devis correspondant dépassait largement les prévisions financières initiales. En outre, les possibilités de valorisation du droit de superficie érigé en DDP sur la parcelle sise à l'Avenue des Sports 5 se sont également avérées inférieures à celles envisagées. Le financement du projet de rénovation et d'agrandissement du stade s'en trouvait dès lors compromis. Pour éviter de devoir réduire le programme architectural prévu, nécessaire aux divers utilisateurs, une solution alternative de financement concernant d'une part le projet de rénovation et d'agrandissement du stade et d'autre part le projet « Sports 5 » a été approuvée par la Municipalité en date du 11 avril 2018.

L'appel d'offres en entreprise totale (ET) étant maintenant clôturé, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal la demande de crédit d'investissement pour la réalisation des travaux de rénovation et d'agrandissement du stade, ainsi que le principe du financement d'une partie de l'ouvrage par un partenaire privé, moyennant l'inscription d'un droit d'usage au registre foncier.

Le projet décrit ci-après répond à la motion de Monsieur le Conseiller communal Pascal Blum du 3 novembre 2005 demandant la reconsidération du mode de financement des investissements pour le stade municipal, ainsi qu'au postulat de Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos du 4 octobre 2007 demandant une réflexion de fond sur l'avenir du stade de football.

2. Développement des enjeux

De manière à bien comprendre les enjeux économiques relatifs au projet, un rapide point de la situation en lien avec le préavis PR17.02PR est nécessaire. Divers montages financiers ont été envisagés tant pour le projet de rénovation et d'agrandissement du stade que pour le projet « Sports 5 ».

Ainsi, au vu des difficultés de financement du projet de rénovation et d'agrandissement du stade, Monsieur Mario Di Pietrantonio, président d'Yverdon Sports SA, en collaboration avec la Ville, a proposé des solutions alternatives de financement en PPP du projet « Sports 5 », par le biais des sociétés Sorimont SA et DP Construction SA dont il est l'administrateur, permettant de débloquer la situation sans péjorer les finances publiques.

Il en résulte que les deux dossiers sont devenus indépendants l'un de l'autre, leur financement étant dissocié, avec un montage différent. En effet, les montants résultant de la valorisation par le partenariat public-privé pour le projet « Sports 5 » sont réinvestis sur le même site (cf. Préavis PR19.02PR), alors que le partenaire pressenti pour le projet de stade investit également directement dans ce projet (ce point est développé ci-après).

Si ces deux dossiers sont maintenant indépendants l'un de l'autre, ils comportent toutefois des enjeux économiques étroitement liés, le partenaire privé pressenti étant le même pour les deux projets. C'est également pour cette raison que les deux préavis sont soumis en même temps au Conseil communal, afin de lui permettre de cerner les enjeux avec une approche globale.

2.1 Projet de rénovation et d'agrandissement du stade : principe de financement

Aux termes du préavis PR17.02PR concernant une demande de crédit d'étude de CHF 300'000.- pour la rénovation et l'agrandissement du stade, accepté par le Conseil communal le 1^{er} juin 2017, le mode de financement prévu concernant les travaux de rénovation et d'agrandissement du stade était le suivant :

Coût global des travaux estimé sommairement (+/-25%) à	CHF 7'600'000.-
Apport financier (+/-25%) résultant de la rente d'un DDP sur le site de « Sports 5 » à	CHF 2'400'000.-
Solde à charge de la Ville estimé (+/-25%) à	CHF 5'200'000.-

Un montant de CHF 5'200'000.- figurait à cet effet à la ligne 1702 du Plan des investissements 2017-2026, échelonné de 2017 à 2019 (CHF 300'000.- + 2'400'000.- + 2'500'000.-).

Sur la base du dossier d'enquête et du dernier devis du 3 octobre 2017 rédigé par le bureau Gilliéron, et suite aux discussions menées avec le partenaire privé (PP), portant sur la valeur du droit de superficie érigé en DDP qu'il était prévu de constituer pour la construction d'un bâtiment dévolu à l'hébergement hôtelier et étudiant sur le site de « Sports 5 », les chiffres ont ensuite été corrigés de la manière suivante :

Coût global des travaux estimé (+/-15%) à	CHF 8'300'000.-
Apport financier résultant de la rente d'un DDP sur le site de « Sports 5 » estimé (+/-15%) à	CHF 2'100'000.-
Solde à charge de la Ville estimé (+/-15%) de	CHF 6'200'000.-

Une réduction du programme a été étudiée mais s'est avérée impossible, dès lors que celui-ci avait été défini au plus juste, en fonction des besoins réels.

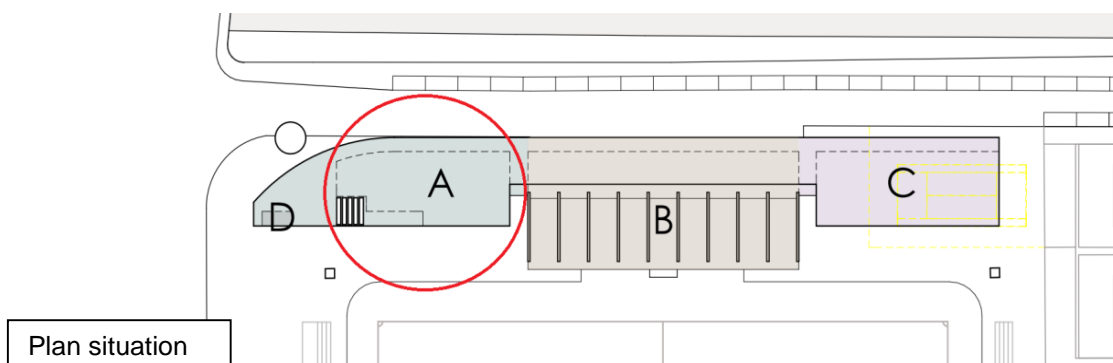
Dès lors, considérant que la Ville n'a pas à elle seule les moyens de ses ambitions et suite à l'intérêt marqué du partenaire privé d'investir également dans le programme culturel et sportif prévu sur le site de « Sports 5 », il a été proposé d'étendre le partenariat public-privé à des surfaces additionnelles, afin de permettre un développement immédiat et complet du site de « Sports 5 ». Un programme culturel et sportif a dès lors été défini par un groupe de travail composé de représentants des services concernés (Culture, Sports, Bâtiments), du partenaire privé ainsi que d'une délégation de la Municipalité.

Au vu de l'évolution du projet, le plan des investissements 2018-2027 (cf. Communication au Conseil communal CO 18.04, du 5 juillet 2018) prévoit désormais, pour le projet « Sports 5 », un montant de CHF 2 millions (ligne 3626). En effet, ce montant, additionné du montant attendu de la valorisation, à hauteur de CHF 3,5 millions, des lots des PPE attribués au partenaire privé, permettra de couvrir les frais d'aménagement à charge de la Ville du projet « Sports 5 », estimés à CHF 5,5 millions (voir préavis PR19.02PR).

La différence de CHF 1 million par rapport au montant prévu à cet effet au Plan des investissements 2017-2026 a été réaffectée à la rénovation du stade, pour un montant total de CHF 6'800'000.- (ligne 3602.2 du Plan des investissements 2018-2027). Un montant additionnel de CHF 1'000'000.- devra encore être trouvé en compensation d'autres projets dans le nouveau plan des investissements 2019-2028.

En parallèle, une partie des locaux du stade qui devaient être financés par la Ville et loués à Yverdon Sport SA, seraient cofinancés directement à raison de CHF 1'500'000.- par le partenaire privé, diminuant d'autant l'investissement pour la Ville. Une inscription au registre foncier d'un droit d'usage fixera les modalités d'utilisation de ces locaux, la Ville restant propriétaire de l'ensemble. Une convention est actuellement en cours de rédaction.

En effet, il était prévu que la partie « A » du Stade, soit la partie administrative qui comprend la buvette-restaurant, les vestiaires et sanitaires du personnel du restaurant, un bureau, une salle de conférence, une salle VIP, etc., soit louée pour une grande partie à Yverdon Sport SA.



Selon le projet actuel, la société Yverdon Sport SA, respectivement son président, Monsieur Mario Di Pietrantonio et les sociétés dont il est l'administrateur, plutôt que de louer les surfaces prévues à l'usage d'Yverdon Sport, cofinanceront à raison de deux tiers la construction des locaux du bloc administratif « A ». Ce procédé diminue d'autant l'investissement pour la Ville ; en contrepartie de l'investissement privé, Yverdon Sport SA bénéficiera d'un droit de jouissance exclusif d'une durée de 55 ans sur les surfaces considérées.

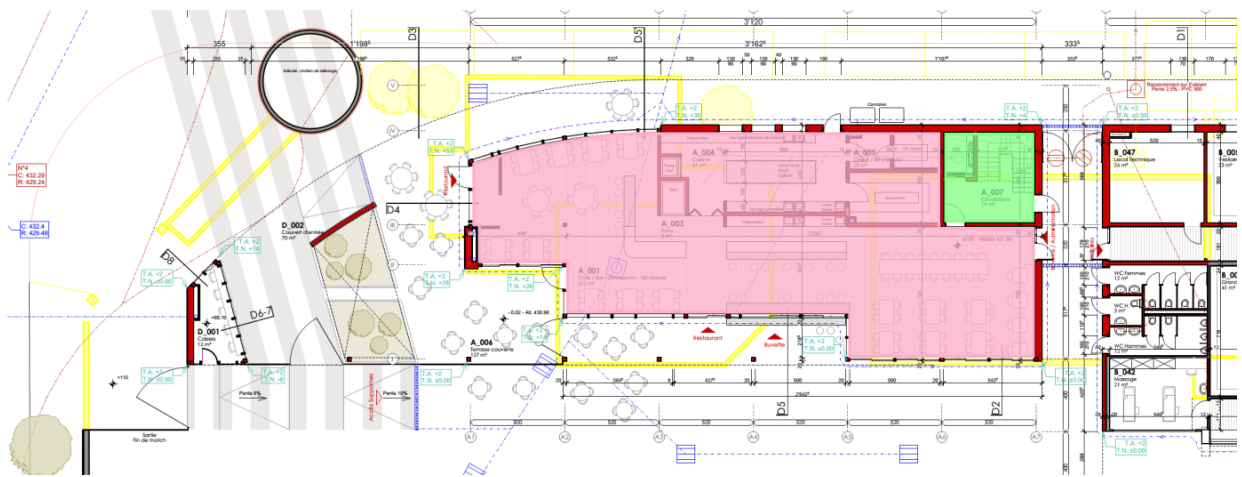
Il est en effet important de ne pas privatiser toute cette zone et de laisser ainsi aux autres utilisateurs du stade la possibilité d'employer ponctuellement certains locaux, tels que la salle de conférence, ou une salle de théorie (locaux mutualisés). Il est donc convenu que la Ville participera au financement d'une partie de ce volume, à raison d'un tiers.

La buvette-restaurant ne pouvant avoir qu'un seul exploitant, il est plus intéressant pour la Ville que les promoteurs en assument directement le financement et la gestion.

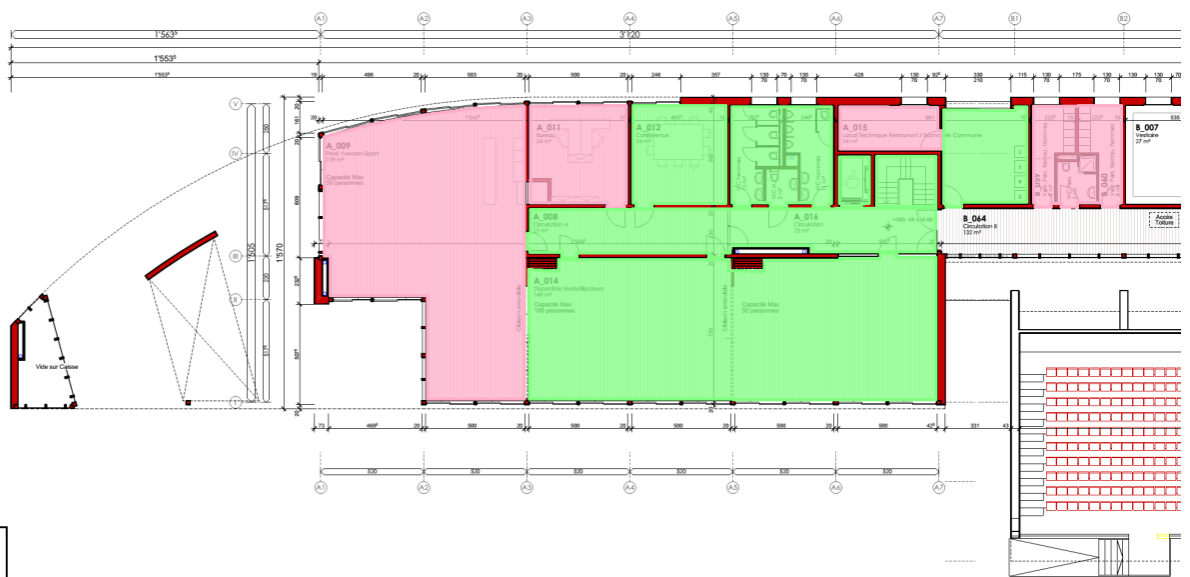
Cette manière de financer la partie des locaux d'Yverdon Sport SA par le privé répond au demeurant à la motion de Monsieur le Conseiller communal Pascal Blum du 3 novembre 2005 demandant la reconsidération du mode de financement des investissements pour le stade municipal, principalement concernant la participation aux frais de l'utilisateur Yverdon Sport SA.

Les parties « B et C » sont des vestiaires et locaux techniques ; la partie « D » concerne la zone accueil-caisses. Les coûts relatifs à l'ensemble de ces locaux seront pris en charge à 100% par la Ville.

Les plans ci-dessous montrent la partie « A », avec teintées en rose, les zones dont le coût est à charge de l'investisseur privé pour un usage exclusif par Yverdon Sport SA ; teintées en vert les zones mutualisées, dont le coût est à charge de la Ville :



Rez-chaussée

1^{er} étage

Suite à l'appel d'offres en entreprise totale, les travaux de rénovation et d'agrandissement du stade, pour la partie à charge de la Ville, ont été adjugés en date du 12 décembre 2018 pour un montant de CHF 7'600'000.- à l'entreprise Guillet Constructions Générales SA, sous réserve du crédit d'investissement à voter par le Conseil communal. Les offres déposées étaient toutes plus élevées (de 12% à 35%) que le devis effectué par le bureau d'architecte, ce qui implique un coût supérieur à celui envisagé.

Un montant de CHF 6'800'000.- est inscrit à cet effet à la ligne n° 3602.2 "Stade municipal, nouveaux vestiaires et rénovation de la tribune" au plan des investissements 2018-2027. Un montant additionnel de CHF 1'000'000.- devra donc encore être trouvé en compensation d'autres projets dans le nouveau plan des investissements 2019-2028.

Le montage financier révisé et définitif du projet de rénovation et d'agrandissement du stade se présente maintenant ainsi :

Coût après adjudication en entreprise totale:

Coût global complet selon offre de Guillet SA	CHF 7'600'000.-
Réserve pour divers et imprévus	CHF 200'000.-
Part négociée prise à charge par l'investisseur privé	CHF 1'500'000.-
Coût à charge de l'investisseur privé	CHF 1'500'000.-
Coût à charge de la Ville	CHF 7'800'000.-
Coût global	CHF 9'300'000.-

2.2 Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 478'400.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 62'400.-), l'amortissement (CHF 260'000.-) et les frais d'entretien (CHF 156'000.-). La dépense sera amortie sur 30 ans.

2.3 Planning d'intention

Année 2019	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Rapport à la Municipalité												
Préavis au Conseil communal (crédit invest.)												
Conseil communal, commission et séance												
Délai référendaire, adjudication												
Dossier exécution, préparation chantier												
Travaux 1 ^{ère} étape, durée estimée 12 mois												
Année 2020	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Travaux 1 ^{ère} étape, durée estimée 12 mois												
Travaux 2 ^{ème} étape, durée estimée 12 mois												
Année 2021	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Travaux 2 ^{ème} étape, durée estimée 12 mois												

De manière à maintenir l'activité footballistique au stade, les travaux ont été envisagés en deux étapes distinctes, à savoir :

1. Déplacement du terrain de tennis et démolition des divers édicules, construction de la nouvelle barre de vestiaires, tout en maintenant l'activité dans la tribune existante et de la buvette.
2. Mise en service des nouveaux locaux, et rénovation ensuite de la tribune existante ainsi que construction de la nouvelle buvette et des bureaux à l'étage.

2.4 Réponse à la motion de Monsieur le Conseiller communal Pascal Blum du 3 novembre 2005 demandant la reconsidération du mode de financement des investissements pour le stade municipal et rapport sur le postulat de Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos du 4 octobre 2007 « Pour une réflexion de fond sur l'avenir du stade de football »

Au cours de la séance du Conseil communal du 3 novembre 2005, M. le Conseiller communal Pascal Blum a déposé une motion demandant la reconsidération du mode de financement des investissements pour le stade municipal. Le texte de cette motion figure en annexe 2 du présent préavis.

Par ailleurs, Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos a déposé le 4 octobre 2007 un postulat intitulé « Pour une réflexion de fond sur l'avenir du stade de football ». Le texte de ce postulat figure en annexe 3 du présent préavis.

Au vu des considérations émises dans le présent préavis, la Municipalité considère avoir répondu à ces interventions.

2.5 Conclusion

La Municipalité propose au Conseil communal :

1. De valider le principe du partenariat public-privé pour la rénovation et l'agrandissement du stade, selon le principe décrit dans le présent rapport, avec Monsieur Mario Di Pietrantonio et les sociétés dont il est l'administrateur ;
2. D'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux décrits dans le présent rapport et de lui octroyer un crédit d'investissement de CHF 7'800'000.- afin de réaliser les travaux de rénovation et d'agrandissement du stade en collaboration avec le partenaire privé ;
3. De considérer que le présent préavis répond à la motion de Monsieur le Conseiller communal Pascal Blum du 3 novembre 2005 demandant la reconsidération du mode de financement des investissements pour le stade municipal, et de prendre acte du fait que le présent préavis tient lieu de rapport sur le postulat de Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos du 4 octobre 2007 « Pour une réflexion de fond sur l'avenir du stade de football ».



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

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

sur proposition de la Municipalité,

entendu le rapport de sa Commission et

considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1: La Municipalité est autorisée à réaliser les travaux nécessaires pour la rénovation et l'agrandissement du stade municipal.

Article 2: Un crédit d'investissement de CHF 7'800'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° **30.336100.19** "Stade municipal, rénovation et agrandissement" et amortie en 30 ans.

Article 4: La réponse à la motion de Monsieur le Conseiller communal Pascal Blum du 3 novembre 2005 demandant la reconsidération du mode de financement des investissements pour le stade municipal est acceptée.

Article 5: Il est pris acte du fait que le présent préavis constitue le rapport de la Municipalité sur le postulat de Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos du 4 octobre 2007 « Pour une réflexion de fond sur l'avenir du stade de football ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic		Le Secrétaire
		
J.-D. Carrard		F. Zürcher

Déléguée de la Municipalité :

M. Jean-Daniel Carrard, syndic en charge des Services des finances et des sports

Mme Gloria Capt, municipale en charge du Service des bâtiments

Annexes :

- (1) Motion de Monsieur le Conseiller Pascal Blum du 3 novembre 2005 demandant la reconsidération du mode de financement des investissements pour le stade municipal
- (2) Postulat de Monsieur le Conseiller Vassilis Venizelos du 4 octobre 2007 « Pour une réflexion de fond sur l'avenir du stade de football »

10. PROPOSITIONS INDIVIDUELLES ET INTERPELLATIONS

Motion de Monsieur Pascal BLUM (Reconsidération du mode de financement des investissements pour le stade municipal)

En application des articles 54 et 55 de notre règlement et au vu de la discussion que nous avons eue précédemment concernant le préavis no 37 relatif aux nouveaux investissements à consentir dans notre stade municipal, je souhaite vous soumettre la motion suivante :

Je demande à la Municipalité de reconsidérer le mode de financement des investissements consentis par la Commune dans son stade municipal et de proposer un modèle approprié de participation financière des utilisateurs aux investissements qu'ils génèrent.

Sans développer longuement et rallonger inutilement la discussion précédente, je constate que :

- à chaque demande d'investissement pour le stade municipal, se pose généralement la question de la participation de l'utilisateur principal, soit Yverdon Sport, ou peut-être devrais-je dire FC Romandie SA ;
- les éléments fournis dans les préavis que nous recevons, de même que les discussions en commission et les explications fournies par la Municipalité montrent que la négociation des participations respectives du propriétaire, soit la Commune, et de l'utilisateur qui génère l'investissement, soit en général Yverdon-Sport, sont généralement compliquées et ardues, je me souviens d'un préavis l'année passée où il était question d'un remboursement d'argent et c'était très compliqué ;
- les investissements consentis par la Commune, notamment pour l'éclairage, contribuent significativement aux revenus d'Yverdon-Sport, là je pense que je dois dire FC Romandie SA, notamment par les droits de télévision et la publicité, sans que la Commune ne semble s'y retrouver.

Je souhaiterais donc que l'on examine une fois et de manière la plus transparente possible les investissements nécessaires et leur mode de financement en fonction de la situation sportive du principal utilisateur et des retombées financières attendues à court et moyen terme. Je suis bien conscient qu'on ne peut pas aller beaucoup plus loin qu'une à deux saisons, vu les aléas du sport.

Je salue au passage la présence du club en *Super League* pour la seconde fois en quelques années, cela contribue à la renommée d'Yverdon-les-Bains. Et je suis persuadé que tant le propriétaire du stade que son utilisateur principal seront gagnants s'ils clarifient plus franchement leurs rôles financiers respectifs vis-à-vis de ce Conseil qui est finalement l'un de leurs principaux sponsors à tous les deux.

Je vous remercie de votre attention et vous invite à prendre en considération cette motion au sens de l'article 57 de notre règlement, c'est-à-dire de la renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport.

L'état de vétusté du stade municipal couplé aux exigences de plus en plus disproportionnées de la Swiss Football League coûtent chaque année plusieurs centaines de milliers de francs à la Ville. Selon le rapport de la commission chargée de l'étude du préavis n°22/2007, de nouveaux investissements seront bientôt nécessaires pour améliorer les équipements de base et pour répondre aux nouvelles normes imposées par la Swiss Football League (notamment : stade de 10'000 places assises et couvertes). Ces adaptations vont entraîner de nouvelles dépenses conséquentes.

Cet acharnement à vouloir rafistoler avec les moyens du bord un quinquagénaire qui n'est plus vraiment dans le coup est touchant mais... peu pragmatique. En effet, les infrastructures existantes ne semblent satisfaire aucun des utilisateurs concernés.

C'est pourquoi une réflexion de fond sur l'avenir du stade municipal nous semble nécessaire. Cette réflexion passe par différents questionnements qui doivent trouver une réponse politique forte.

- Tout d'abord, quelle vocation voulons-nous donner à ce stade?
- Doit-il répondre prioritairement aux besoins des mouvements juniors ou doit-il être le *Temple* d'une équipe phare qui jouerait les premiers rôles au niveau national?
- Doit-il répondre aux seuls besoins d'une ville ou de ceux de toute une région?
- A l'instar d'autres stades suisses, doit-il assumer d'autres fonctions? (Commerciales, multisportives...)

La réflexion sur la vocation du stade nous renvoie inévitablement à d'autres questions liées à sa localisation.

- Est-il cohérent de mener une réflexion sur le secteur Gare-Lac sans prendre en considération l'avenir d'un terrain de près de 50'000m²?
- L'affectation d'une telle surface, à proximité d'un quartier en devenir et à 500 mètres d'une gare est-elle judicieuse?
- La ville possède-t-elle d'autres terrains mieux adaptés à une telle activité?
- Quelle serait la plus-value d'une surface de 50'000 mètres carrés de zone à bâtir libre de constructions située à proximité d'une gare?

Ce postulat n'a pas la prétention de fournir des réponses toutes faites à ces différentes questions. Les postulants invitent néanmoins la Municipalité à mener une réflexion approfondie sur l'avenir du stade municipal afin de répondre aux besoins des amateurs de football tout en portant un regard global et prospectif sur sa vocation et sa localisation.