



JM

Préavis n° 17
24 juillet 2001

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 680'000.- pour l'agrandissement du bâtiment du "Gîte du Passant" (ancienne auberge de jeunesse), ainsi que la transformation du bâtiment existant.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Les vœux du Conseil communal

Depuis de nombreuses années, la Commission de gestion du Conseil communal s'est inquiétée de la situation de l'Auberge de Jeunesse.

La relation dans les rapports de gestion des années 1987 et suivantes des vœux et observations de la Commission de gestion montre le souci de cette dernière de voir améliorées et agrandies les installations affectées au tourisme des jeunes.

L'auberge de jeunesse devient le Gîte du Passant

L'Association suisse des auberges de jeunesse a résilié au 31 octobre 1999 son contrat avec la Commune d'Yverdon-les-Bains pour l'exploitation de l'auberge de la Rue du Parc. Madame Caroline Grimaître, gérante depuis 1987, a formé le vœu de poursuivre son activité et la Municipalité lui a loué l'auberge qui porte désormais le nom de "Gîte du Passant".

Une cabane pour l'hébergement des groupes de jeunesse

Dans un préavis n° 11 du 28 avril 2000, la Municipalité avait proposé au Conseil communal de racheter la cabane de l'Y'Rondelle, sise dans la zone de sports et de loisirs entre Thièle et Mujon, appartenant à l'association "Trait d'Union" (ex-éclaireurs Gédéons), et érigée sur un droit de superficie accordé par la Commune en 1981.

Au vu du préavis négatif donné par la Commission des affaires immobilières, la Municipalité avait retiré ce préavis des objets soumis au Conseil communal et entrepris une nouvelle étude de la question de l'agrandissement des installations de l'ancienne auberge de jeunesse.

Cette nouvelle étude a abouti à la conclusion qu'une exploitation rationnelle des installations devait éviter une dispersion sur deux sites, même relativement rapprochés, comme cela aurait été le cas avec l'utilisation de la cabane de l'Y'Rondelle, et privilégier un agrandissement sur le site existant, sur la rive gauche de la Thièle.

Une opportunité allant dans ce sens s'est précisée à la fin de l'an 2000 avec le constat, par la commission de salubrité, de l'état de délabrement de baraquements édifiés sur une concession à bien-plaire contiguë au terrain dévolu à l'ancienne auberge de jeunesse, et sise en amont de celui-ci. La concession à bien-plaire en question ayant été résiliée pour son échéance du 30 juin 2001 et la démolition des baraquements planifiée sous l'égide de la protection civile, il a été possible d'envisager une extension des installations de l'ancienne auberge de jeunesse sur son site actuel, en disposant des surfaces nécessaires pour rester en conformité avec la réglementation de la zone et pour répondre aux besoins en aménagements extérieurs liés à un agrandissement et à une amélioration générale des installations.

L'hébergement bon marché à Yverdon-les-Bains

Le Gîte du Passant offre les tarifs hôteliers les plus bas de la région. Il a enregistré 4'760 nuitées durant les 7 mois d'exploitation de 1998, soit un taux d'occupation de 38 %. Les tarifs étaient les suivants (petit déjeuner inclus) :

Dortoir	fr. 20.50
Chambre	fr. 25.50

Le Gîte du Passant accueille des classes d'école et des groupes dans l'entre-saison, des familles et des jeunes touristes en été. Beaucoup de visiteurs reviennent ou recommandent l'établissement à leurs connaissances parce qu'ils apprécient la qualité de l'accueil et le site, malgré le caractère désuet des installations.

Le Gîte du Passant comprend 7 chambres ou dortoirs à 4, 6, 8 et 12 lits exploitables d'avril à octobre et 1 conteneurs à 8 lits, posé dans le jardin, exploitables de mi-mai à mi-octobre, une salle à manger avec cuisinette et une terrasse.

Le bâtiment, qui est ancien, a été construit de façon économique. Ces 6 dernières années, quelque fr. 150'000.-- ont été investis dans des travaux d'entretien.

Projet d'agrandissement du Gîte du Passant

Le Gîte du Passant dispose actuellement de :

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| ▪ 1 dortoir à 10 places | 10 lits |
| ▪ 1 chambre à 2 places | 2 lits |
| ▪ 4 chambres à 4 places | 16 lits |
| ▪ 3 chambre à 6 places | <u>18 lits</u> |
| soit | 46 lits en basse saison |
| ▪ et 1 mobilhome de | <u>8 lits</u> |
| soit en tout | <u>54 lits</u> en haute saison |

Le taux d'occupation, qui était de 38 % en 1998, comme indiqué plus haut, s'est amélioré la saison dernière sous l'impulsion des gérants et se situe, pour les 7 mois d'ouverture de l'année 2000, entre 45 et 50 %. Ce taux laisse évidemment une bonne réserve d'accueil, mais en période de haute saison, le Gîte est rapidement complet.

Les défaillances des installations actuelles sont bien connues et peuvent se résumer comme suit :

- manque de lits dans les périodes de courses d'école et de vacances scolaires,
- cuisine trop petite, inadaptée et ne répondant plus aux normes d'hygiène,
- réfectoire trop petit et ne répondant pas au nombre de lits disponibles actuellement,
- manque de chambres pour l'accueil de familles,
- offre d'une manière générale insuffisante face à la demande.

Le projet d'agrandissement des installations actuelles est axé sur les points suivants :

- construction d'une annexe, sur deux niveaux, entre le bâtiment actuel et la rue du Parc, pouvant offrir 56 lits,
- maintien des chambres du 1^{er} étage du bâtiment actuel,

- transformation du rez-de-chaussée du bâtiment actuel pour agrandir la cuisine (en lieu et place de deux chambres actuelles) et le réfectoire, créer une buanderie, un économat et une réception,
- installation d'un chauffage central dans la nouvelle annexe, permettant son exploitation durant la mauvaise saison, ce qui était exclu jusqu'à présent avec l'ancien bâtiment en dehors de la période avril-octobre,
- aménagement d'un élément de liaison entre l'ancien bâtiment et le nouveau,
- réalisation d'une zone pour les vélos et aménagement de quelques places de parc pour véhicules.

Les travaux prévus permettront de porter la capacité d'accueil du Gîte du Passant à :

<u>Bâtiment actuel</u>	
▪ 1 dortoir à 10 lits	10 lits
▪ 1 chambre à 2 lits	2 lits
▪ 2 chambres à 4 lits	8 lits
▪ 2 chambre à 6 lits	<u>12 lits</u>
soit	32 lits
<u>Agrandissement</u>	
▪ 2 chambres à 8 lits	16 lits
▪ 4 chambres à 6 lits	24 lits
▪ 4 chambres à 4 lits	<u>16 lits</u>
soit	56 lits
soit en tout	<u>88 lits</u>

Devis des travaux prévus

Les travaux envisagés sont devisés comme suit :

CFC 1 TRAVAUX PREPARATOIRES	
Déblaiement	5'000.--
CFC 2 BÂTIMENT	
<u>Nouvelle annexe</u>	
826 m ³ SIA à fr. 484.-	400'000.--
Elément de liaison avec escalier extérieur	25'000.--
Canalisations hors bâtiment	20'000.--
 <u>Transformation du bâtiment actuel</u>	
Nouvelle cuisine	50'000.--

Transformations intérieures (déplacements de murs, création d'une buanderie, économat, réception, etc.	50'000.--	100'000.--
CFC 4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS		
Déplacement de la chaussée d'accès	25'000.--	
Aménagements divers	20'000.--	
Couvert à vélos	10'000.--	
Places de parc	15'000.--	70'000.--
CFC 5 FRAIS SECONDAIRES		
Intérêts intercalaires	19'000.--	
Divers et arrondi	11'480.--	30'480.--
 CFC 9 Mobilier		<u>29'520.--</u>
 TOTAL		<u>680'000.--</u>

Financement des travaux

Une demande de crédit LIM a été admise par le comité régional LIM et par le Département de l'économie. Elle prévoit un prêt sans intérêts de fr. 200'000.- remboursable en 15 annuités. Le solde sera financé par la trésorerie générale.

Budget d'exploitation futur

Une hausse de fr. 15.- à fr. 17.50 du prix moyen par nuitée (petit déjeuner non compris) sera nécessaire et justifiable en raison de l'amélioration sensible des conditions de séjour, tout en demeurant dans des limites acceptables pour l'hébergement bon marché.

Les prévisions des tenanciers pour 2002 sont les suivantes :

Recettes

7'400 nuitées à fr. 17.50	fr.	129'500.--
7'250 petits-déjeuners à fr. 7.-	fr.	50'750.--
4'000 soupers à fr. 12.-	fr.	48'000.--
Total	fr.	<u>228'250.--</u>

Charges

Assurances diverses de l'exploitant	fr.	1'000.--
Salaires et charges de personnel	fr.	101'250.--
Cuisine	fr.	42'000.--
Nettoyages et divers	fr.	8'500.--
Energie et prestations de service	fr.	11'000.--
Matériel d'exploitation	fr.	2'000.--
Publicité (mailings et annonces diverses)	fr.	7'300.--
Administration – frais généraux – frais de bureau	fr.	6'000.--
Abonnements divers	fr.	1'000.--
Mobilier et aménagements	fr.	2'000.--
Frais de véhicule	fr.	5'000.--
Frais de banque	fr.	600.--
TVA	fr.	6'000.--
Fiduciaire et divers	fr.	4'600.--
Loyer	fr.	30'000.--
Total	fr.	<u>228'250.--</u>

Le loyer a été fixé à fr. 30'000.- par an dès 2002 et pour 3 ans. Il sera ensuite revu en fonction des résultats des 3 exercices 2002, 2003 et 2004.

Aire de jeux

Le projet prévoit un déplacement de la surface dévolue au Gîte du Passant en direction de l'amont, pour compenser l'emprise de la nouvelle annexe sur la surface de verdure actuellement disponible. Avec la démolition des baraquements vétustes érigés sur des concessions à bien-plaire entre le bâtiment de la Brigade du lac et le Gîte du Passant, il sera aussi possible d'aménager une surface en dur à l'usage d'aire de jeux pour adolescents (les enfants plus petits ont leurs installations de l'autre côté du bâtiment de la Brigade du lac). Cet aménagement est encore à l'étude, de concert avec la Société de Développement du Quartier des Cygnes. Sa réalisation sera soumise au Conseil communal ultérieurement.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, 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 sa Commission, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- La Municipalité est autorisée à entreprendre l'agrandissement du bâtiment du Gîte du Passant (anciennement auberge de jeunesse), ainsi que la transformation du bâtiment existant.

Article 2.- Un crédit d'investissement de fr. 680'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 3.- La dépense sera financée par la trésorerie générale et imputée au compte n° 3324 "Gîte du Passant".

Article 4.- L'investissement net sera amorti en 30 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Vice-Syndique :

Le Secrétaire :

Chr. Layaz

J. Mermod

Annexes : - plans

Délégué de la Municipalité : M. P.-A. Treyvaud

Adopté par le Conseil communal le 6 septembre 2001