

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*une demande pour la mise à disposition d'une partie de la parcelle 2350 occupée par le camping communal, sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent*

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Dans sa communication CO11.12, la Municipalité vous informait de l'orientation prise concernant la transformation, la rénovation et la gestion du camping communal. En substance, elle vous informait de sa décision de remettre la gestion du camping au Touring Club Suisse (TCS), tout d'abord pour l'année 2012, sous la forme d'une location, puis, dès 2013, sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) à constituer. Cette dernière mesure a pour but de permettre au TCS de pouvoir réaliser, à sa charge, les travaux nécessaires à la transformation et à la rénovation du camping. A toutes fins utiles, nous précisons que notre interlocuteur direct est la Société Heberga SA qui est en mains du TCS et qui est la spécialiste en matière de gestion des campings pour ce dernier. Le présent préavis vous est présenté afin d'obtenir votre accord à la constitution du DDP.

Analyse

La Municipalité a fondé sa décision de remettre la gestion et les investissements à réaliser pour le camping communal à une institution tierce sur les contacts qu'elle a eus avec les professionnels de ce domaine d'activité, et sur le rapport de l'Ecole Hôtelière de Lausanne (EHL) à laquelle elle a confié l'étude visant au développement du camping communal. Il est précisé ici que le mandat confié à l'EHL portait sur le développement d'un nouveau concept de camping adapté à la Ville d'Yverdon-les-Bains, prenant en compte le développement touristique régional, incluant des éléments d'un éco-camping et constituant un projet-phare. Il s'articulait autour des 3 thèmes suivants :

- étude de marché (demande, concurrence, potentialité de marché)
- étude stratégique (type de camping, investissements)
- concept de produit (taille, offre de prestations, modèle de gestion).

Concernant le premier thème, il ressort du rapport que l'offre hôtelière est diversifiée à Yverdon-les-Bains, que le taux d'occupation est relativement faible en comparaison de la moyenne cantonale (45 % à Yverdon-les-Bains pour 51% sur le plan cantonal) et que la majorité de la clientèle est une clientèle d'affaires (80 %). La concurrence en matière de camping est relativement importante (9 campings sur le plan local). Actuellement, la clientèle du camping communal est composée à raison de 80 % de touristes suisses-alémaniques. La classe d'âge 45-65 ans représente le 50 % des nuitées, celle des 35-45 ans, le 29 % et celle des 16-25 ans, le 21 %. La perspective de la demande est en hausse pour les campings offrant des prestations de confort. Les familles sont de plus en plus à la recherche de ce type d'hébergement.

Concernant le deuxième thème, il ressort du rapport que des travaux touchant à la structure du camping doivent être entrepris portant notamment sur les voies de circulation qui doivent être repensées ou créées, sur certains bâtiments existants (à l'entrée) qui doivent être modifiés, sur des bâtiments nouveaux qui doivent être réalisés (sanitaires, locaux de rencontre, buvette etc.), sur des mesures écologiques qui doivent être prises (récupération de l'eau, production d'eau chaude solaire etc.), sur la sécurité des campeurs qui doit être repensée, de même que sur le parcage des voitures.

Concernant le troisième thème, il ressort du rapport qu'une gestion informatisée s'impose, que la promotion du camping doit être développée notamment par la création d'un site propre au camping, par un partenariat avec les commerçants locaux et que le personnel doit être composé de professionnels, à la fois polyvalents et souples dans leurs horaires de travail. Une nouvelle stratégie des prix doit être mise en place fondée notamment sur une tarification différenciée. L'investissement à consentir pour l'ensemble des travaux, estimé et calculé largement, s'élève à frs 7'000'000.-. Malgré ce chiffre important, le résultat annuel devrait être excédentaire.

La question du transfert de la gestion du camping communal à une institution extérieure à l'administration communale constitue un préalable à la suite à donner à ce dossier. Elle met en balance un certain nombre d'éléments objectifs (gestion par des professionnels, économie d'investissements pour la commune, etc.) et d'autres, plus émotionnels et sensibles (attachement au camping etc.).

Il ressort de la visite de plusieurs campings conjointement avec la direction régionale du tourisme, soit dans la région, soit ailleurs en Suisse, voire même à l'étranger, que la gestion d'un camping est une activité particulière qui constitue un métier en soi comportant de multiples facettes, allant de la gestion comptable informatisée à des aspects de psychologie, en passant par des qualités en matière technique, d'animation etc. Cela suppose également un sens de l'organisation très développé, une grande résistance au stress durant les périodes d'affluence et un réseau de contacts important. Il résulte de ce constat que la gestion d'un camping par une administration communale relève de l'exception (Cudrefin, par exemple) et suppose une grande disponibilité du ou des employés communaux en charge de cette mission. Le travail accompli à ce jour par les services communaux concernés à Yverdon-les-Bains est remarquable. Cependant, le développement que nécessite le camping impliquerait un investissement encore plus important de leur part qui se ferait au détriment des multiples autres activités leur incombant.

A ce premier constat vient s'ajouter l'élément financier : aménager un camping aux normes applicables et répondant aux attentes de la clientèle suppose des investissements considérables. Le rapport de l'EHL qui chiffre la dépense nécessaire au camping communal pour relever ces défis à environ frs 7'000'000.- en est la preuve. Il convient donc de définir des priorités budgétaires compte tenu de l'ensemble des projets de la ville. Par ailleurs, les perspectives financières du camping sont plutôt bonnes telles que figurant dans le rapport de l'EHL mais restent des projections qui demandent une constante attention portant sur le développement financier et sur les exigences de la clientèle. Inversement, une redevance régulière résultant d'un DDP paraît moins contraignante pour une administration communale dont les activités premières ne sont pas commerciales. Sur le plan organisationnel, la réalisation des travaux nécessaires au développement du camping par la commune elle-même suppose une implication importante des services concernés (URBAT, STE, SEY, FINANCE). Sur ce point également, il convient de fixer des priorités, sachant que ces services sont déjà fortement sollicités par les autres affaires de la commune.

Il résulte de tous ces éléments que, sur un plan purement objectif, il est apparu approprié pour la commune de confier la gestion et la charge des investissements à réaliser pour le camping communal à une institution qualifiée de professionnelle en matière de gestion de campings. En ce qui concerne le choix du partenaire, au vu de l'importance des investissements à réaliser, le nombre de repreneurs est forcément limité. Les investigations menées n'ont rien donné sur un plan local. Elles n'ont pas été poussées jusqu'à l'étranger, étant donné, particulièrement sur le plan national, l'intérêt marqué à la reprise du camping communal manifesté par Heberga SA.

### Choix d'un partenariat avec la Société Heberga SA

La Société Heberga SA est un professionnel reconnu dans la gestion de campings. En Suisse, elle en gère une trentaine. C'est elle qui consent aux investissements nécessaires pour la plupart d'entre eux pour les rendre attractifs. Par sa présence aux diverses manifestations et regroupements sur les plans national et international, elle entretient de nombreux contacts et développe un marketing à large échelle présentant les prestations qu'offrent les divers campings dont elle s'occupe. Par ailleurs, les échanges avec les représentants de Heberga SA ont permis de constater les convergences de vue avec les préoccupations municipales, notamment sur les points suivants :

- l'intérêt à valoriser le camping des Iris, en raison de sa situation au bord de l'eau et non loin du centre ville, de même qu'en raison de son importance (dite moyenne à grande) pour les 35'000 m<sup>2</sup> environ qu'il comporte,
- la nécessité de réaliser les investissements indispensables au développement du camping communal dans une perspective à moyen terme,
- la possibilité de confier immédiatement la gestion du camping à Heberga SA, en l'état, afin de lui permettre de se familiariser quelques temps (une saison) avec l'emplacement et de mieux apprécier le potentiel à développer,
- la constitution d'un DDP, d'une durée initiale d'au moins 35 ans, permettant d'amortir les investissements,
- les mesures à prendre pour faire du camping communal un éco-camping,
- le partenariat avec les institutions et les services de l'Etat concernés par le déplacement des handicapés.

### Modalités de la reprise de la gestion du camping par la Société Heberga SA

La communication CO11.12 susmentionnée vous informait que la reprise se ferait en deux étapes, à savoir une mise à disposition de la Société Heberga SA pour l'année 2012, puis la constitution d'un DDP à partir de 2013. A ce jour, la Municipalité et la Société Heberga SA ont signé un protocole d'accord réglant les différents aspects de la location du camping. Ce document contient aussi divers éléments et intentions réciproques définissant le contexte général de reprise du camping. Ces éléments peuvent être résumés comme suit :

- ouverture annuelle du camping au minimum 6 mois par année;
- investissements par le repreneur pour la mise en valeur du camping pour qu'il réponde aux exigences légales et réglementaires, qu'il soit attractif, qu'il satisfasse les besoins des utilisateurs selon les standards du jour. A cet égard, il convient de signaler que la société Heberga vient de lancer un concours d'architecture pour la valorisation des installations et espaces du camping. Le service urbanisme et bâtiments, au travers de son architecte, a été sollicité pour intégrer le jury. Tout projet de réaménagement majeur nécessitera une mise à l'enquête, permettant ainsi aux autorités et aux services de la Ville d'Yverdon-les-Bains de préserver ses intérêts, notamment dans la qualité du traitement paysager d'un emplacement privilégié en bordure de lac ;

- développement d'infrastructures de type écologique;
- développement d'un programme d'animation pour tous âges;
- publicité réalisée pour attirer une clientèle importante et diversifiée;
- identification du camping à la Ville d'Yverdon-les-Bains sur les plans économique (favoriser les produits du terroir) et culturel, notamment;
- exploitation d'une buvette durant la saison d'ouverture ;
- attention particulière pour que les personnes handicapées puissent séjourner aisément dans le camping ;
- réalisation progressive de la transformation du camping par des investissements dès la fin de la période transitoire échéant à fin 2012 ;
- respect par le repreneur de l'ensemble des dispositions et normes posées par les réglementations en matière d'affectation et de construction et qui répondent à celles contenues dans la législation valable pour les campings.

## Contenu du DDP

Les négociations avec les représentants d'Heberga SA permettent de dégager les éléments essentiels à faire figurer dans le DDP distinct et permanent comme suit :

- durée initiale : trente cinq ans dès son inscription au Registre foncier, après approbation par le Conseil communal et le Conseil d'administration du repreneur, en principe au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Les parties s'engagent à négocier, deux ans avant l'échéance, les conditions de son éventuel renouvellement ;
- en cas de refus du renouvellement de ce dernier par la commune, ou de violation grave des obligations contractuelles du superficiaire, il sera fait application des dispositions des articles 779 c et suivants du Code des obligations, lesquelles prévoient un retour des constructions au propriétaire du fonds moyennant le versement d'une indemnité équitable qui tiendra compte de leur vétusté et de leur état d'entretien, à l'exclusion de la valeur du sol ou de celle procurée par la situation du bien-fonds. Les constructions existantes à ce jour seront exclues également de l'indemnité de retour qui sera versée. Pour déterminer cette dernière, les parties s'engagent à désigner un expert commun. En cas de désaccord sur son choix, elles feront appel au Tribunal arbitral prévu pour régler tout litige pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte. Ce Tribunal arbitral sera formé de trois membres et constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage auquel le Canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante. En cas de désaccord, le Président de la Cour civile du Tribunal cantonal désignera les arbitres ;
- superficie : environ 38'000 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle de base no 2350 selon un plan officiel de géomètre, à réaliser. La parcelle à détacher sera grevée de servitudes de passage le long de la rive du lac et du Canal du Buron, ainsi qu'en son milieu, où se situe le chemin piétonnier existant déjà. Une autre servitude permettant de maintenir l'emplacement servant à la pose et à la dépose des bennes de la STRID sera également constituée;
- redevance annuelle : elle est fixée selon le principe d'un tarif progressif du prix au m<sup>2</sup> afin de permettre au repreneur de se positionner par rapport à la concurrence. Une indexation est prévue, basée sur l'indice suisse des prix à la consommation, dans la mesure où ce dernier varie à la hausse ou à la baisse dans une proportion de l'ordre de 5 % ;

- constitution d'un droit de préemption légal tant à la propriétaire du fonds sur le droit de superficie qu'au superficiaire sur le fonds grevé. Le prix de préemption du fonds grevé sera fixé selon l'article 681/1 du CCS. En cas de désaccord, le Tribunal arbitral tranchera ;
- le DDP est subordonné, d'une part, au maintien de l'activité du camping et au respect des engagements répertoriés ci-dessus sous la rubrique « modalités de la reprise de la gestion du camping par la Société Heberga SA », et, d'autre part, à l'entretien des installations, du bâtiment et des terrains.

## Conclusion

Le partenariat envisagé avec la Société Heberga SA pour la reprise du camping communal permet de répondre dans la durée aux exigences et préoccupations concernant ce dernier. En effet, d'une part, il augure d'une gestion dynamique et performante réalisée par un spécialiste de la branche, motivé et prêt à consentir les moyens nécessaires au développement de cette infrastructure, et, d'autre part, il permettra à la ville de se prévaloir d'un site exceptionnel répondant aux standards actuels, sans avoir à réaliser des investissements importants ni à allouer des ressources humaines, tout en s'assurant des entrées financières régulières et en conservant la maîtrise du sol.



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

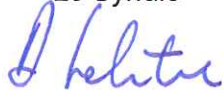
décide :

Article 1: la Municipalité est autorisée à mettre les bâtiments et le terrain du camping communal à disposition de la Société Heberga SA;

Article 2: la mise à disposition du terrain d'une surface d'environ 36'000 m<sup>2</sup> se fera sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent, d'une durée initiale de 35 ans, moyennant une redevance au m<sup>2</sup> et la constitution d'un droit de préemption réciproque dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La Secrétaire



S. Lacoste

Annexe vision aérienne et périmètre approximatif du DDP

Délégué de la Municipalité : Monsieur Daniel von Siebenthal





**Yverdon-les-Bains**

Office informatique  
Pl. Pestalozzi 2  
1401 Yverdon-les-Bains

Échelle :  
**1:2'000**



**Camping des Iris**  
**Projet de DDP et servitude**

Créé le : 27.01.2012 14:57:43

Auteur : THC

Établi sur la base des données cadastrales - Dépourvu de foi publique  
Ce plan ne peut être transmis à des tiers

