



COMMUNE DE PENTHALAZ
Municipalité

Préavis municipal n°43 - 2009

relatif à la reprise de l'actif et du passif
de l'Association de la Piscine de Penthalaz et environs.

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Préambule

Les travaux de la piscine ont débuté en 1960 et son ouverture officielle a eu lieu le 11 juillet 1961. Cela fait donc 48 ans que cette première piscine de l'ancien district de Cossonay, au gré des caprices de l'été, accueille petits et grands, sans oublier les écoliers qui en profitent aussi, soit dit en passant, gratuitement !

Fondée en 1959, l'Association de la piscine de Penthalaz & environs a pour but l'exploitation de la piscine et du camping.

Le Comité, composé actuellement de 5 membres et d'un administrateur, s'occupe de A à Z de la bonne marche de la gestion, l'administration, l'entretien de la piscine et du camping ; il engage le personnel et respecte les lois en vigueur. Ce sont tous des bénévoles et durant la période estivale, leur investissement est quotidien.

L'Association est propriétaire de la parcelle No 151 « Entremouyes » d'une surface de 7'493 m² comprenant 3 bâtiments (No ECA 451 ; 452 et 529). La valeur fiscale est estimée à CHF 150'000.- (piscine, buvette, vestiaires et local technique).

Elle est également propriétaire de la parcelle No 158 – Entremouyes – d'une surface de 4'782 m². La valeur fiscale de cette dernière est estimée à CHF 5'000.- (camping de passage).

Enfin, elle est au bénéfice d'un bail à location, daté du 24 janvier 1984, au lieu-dit Entremouyes – parcelles No 152 & 153, situées sur les côtés est et sud-est de la piscine, appartenant à la commune (terrains de camping).

La Commune bénéficie d'un pacte de préemption, d'une durée de 25 ans, pour les parcelles 151 et 158 ; Ce dernier établi en 2002, stipule qu'en cas de vente des immeubles grevés, elle aura le droit de se substituer au tiers acheteur pour le prix correspondant à l'addition du cautionnement existant du montant du gage immobilier en 1^{er} rang et du montant des parts sociales remboursables.

Enfin, cet endroit est situé dans la zone sensible du PAC Venoge et subit par conséquent toutes les interdictions et/ou obligations liées à cette loi.

Historique

Depuis son ouverture, la piscine a subi un entretien régulier, avec toutefois des travaux de réfection des bassins pour CHF 65'000.- en 1982, puis d'importantes dépenses entre 1993 et 1995, pour la rénovation des installations techniques, des tuyauteries et des blocs sanitaires, ceci entre 1993 et 1995, pour un montant total de CHF 583'000.-. Pour ces derniers travaux, onze communes voisines avaient contribué à leur financement, soit par le biais d'un don unique, d'une participation financière sur 5 ans, ou en fonction d'un montant selon le nombre d'habitants.

Depuis 2005, une mise en conformité draconienne du camping a été entreprise, ce qui a eu comme résultat le départ de certains campeurs, fidèles à cet endroit depuis de nombreuses années et logiquement, une perte d'argent sur les locations.

Les lois et règlements cantonaux se durcissent et mettent le Comité non seulement dans une mauvaise posture financière mais encore d'impuissance, liée, précisément à leurs finances.

Au sein du Comité, beaucoup de discussions ont eu lieu afin de savoir comment répondre à toutes les exigences de la mise en conformité du camping, de la piscine et des bâtiments. La fermeture de la piscine a même été évoquée mais rapidement été écartée vu l'intérêt général qu'elle représente au sein de notre commune. Le Comité n'est pas resté mains liées face aux problèmes : des contacts ont été pris notamment avec l'Association de la piscine et du camping de La Sarraz qui rencontre les mêmes difficultés ; des visites ont été effectuées et finalement une proposition a été adressée à la Municipalité.

Cette proposition, qui demande la reprise de l'actif et du passif de l'Association, est ainsi présentée dans leur lettre du 1^{er} octobre 2007 :

« Reprise par la commune de l'ensemble des terrains, bâtiments et installations, actuellement propriété de l'Association, soit :

Parcelle RF No 151 de 7493 m2, y compris les immeubles (restaurant, vestiaires, locaux techniques et sanitaires, estimation fiscale RG92	CHF	150'000.-
Parcelle RF No 158 de 4782 m2, estimation fiscale	CHF	5'000.-
Local technique bât. ECA No 453 sur parcelle RF communale No 152, estimation	CHF	20'000.-
Bassin, installations techniques, cuisine/restaurant, estimation	<u>CHF</u>	<u>425'000.-</u>
Total des actifs	CHF	600'000.-
Total du passif (dettes de l'Association au 31.12.07)	<u>CHF</u>	<u>350'000.-</u>
Solde de la valeur de rachat	CHF	250'000.-

Première phase :

- **Motivation et décision pour le rachat des biens de l'Association**

Au vu du projet évoqué ci-dessus, bénéfique et profitable pour notre commune et ses habitants, la Municipalité a décidé d'entrer en matière au sujet de la demande du Comité de l'Association.

En effet, la fermeture de la piscine est impensable par rapport à tous les atouts qu'elle offre non seulement à sa population mais également aux voisins de notre commune et aux écoliers.

D'autre part, c'est la seule piscine non couverte de notre nouveau district du Gros-de-Vaud et par là même, une ouverture à d'autres habitants, en souhaitant que les transports publics se développent sur cet axe !

Enfin, le camping n'est pas vraiment un exemple de propreté et plus particulièrement dès que les campeurs ont quitté les lieux ; il suffit de s'y promener pour s'en rendre compte ; les locaux sont extrêmement vétustes et un relookage du tout serait réellement bienvenu.

La Municipalité a décidé d'entrer en matière par la reprise de la totalité des actifs et passifs du bilan de l'Association de la Piscine de Penthalez & Environs. A cet effet, elle a examiné ses comptes au 31 décembre 2008. La valeur de rachat se résume selon le décompte ci-dessous :

Immobilisations à amortir :

Installations générales	CHF	119'000.-		
Rénovation piscine 1993-1995	CHF	161'000.-	CHF	280'000.-

Dettes à payer :

Installations générales	CHF	137'000.-		
Rénovation piscine 1993-1995	CHF	165'000.-		
Trésorerie disponible	./.	CHF	22'000.-	CHF 280'000.-

Il est bien entendu que cette opération aura pour nous comme incidence **l'augmentation de notre dette** (mais dont nous supportons actuellement déjà la charge – voir ci-dessous « les charges annuelles »), par contre nous allons demander **la suppression des cautionnements**. De plus, il y aura **transaction immobilière** pour la reprise en notre nom des 2 parcelles concernées.

- **Financement et charges annuelles**

Le but n'est pas de rembourser les prêts bancaires de l'Association, mais de les reprendre à notre nom, et de faire annuler les cautionnements qui actuellement les garantissent pour une valeur de CHF 196'558.25 (engagements hors bilan au 31.12.2008).

En effet, actuellement nous subventionnons chaque année l'Association de la totalité de l'amortissement et des intérêts de la dette concernant les travaux réalisés en 1993/1995, ceci pour près de CHF 25'000.-.

Le regroupement de la dette hypothécaire en une seule avance à terme fixe, avec amortissement sur 15 ans et bénéficiant actuellement de taux très bas, nous permettra d'obtenir une charge pratiquement équivalente à celle que nous payons aujourd'hui.

- **Transaction immobilière**

Les 2 parcelles 151 & 158 de l'Association sont en zone de camping et caravanning, et soumises au PAC Venoge. Selon le nouveau PGA à venir, elles seront d'une part toujours en zone de camping et caravanning et d'autre part sur le couloir du PAC 284 (PAC Venoge). Elles ont actuellement une valeur fiscale totale de CHF 155'000.-.

Les 2 parcelles 152 & 153, dont nous sommes propriétaires, ont une valeur fiscale totale de CHF 20'000.-, mais n'ont aucune valeur au bilan communal. Elles figurent actuellement au Patrimoine administratif.

La Municipalité désire enregistrer ces 4 parcelles concernées dans le Patrimoine financier communal, car la partie camping doit apporter un revenu de location ou une autre forme à déterminer. Il sera demandé une nouvelle estimation fiscale pour chaque parcelle qui seront enregistrées au bilan, en finalité, au maximum à leur valeur fiscale.

Le transfert des parcelles 151 & 158 sera effectué par un notaire, à nos frais, avec demande de l'annulation du pacte de préemption de Me E. Ramoni du 19 septembre 2002, minute 4'830.

- **Remarques sur le rachat des biens de l'Association**

Ce rachat demande de nombreuses opérations qu'il y aura lieu d'effectuer idéalement valeur 31 décembre 2009.

Deuxième phase : Mise en conformité

Une deuxième phase devra intervenir à court terme qui aura – bien évidemment – des conséquences financières, puisqu'il est impératif d'opérer la mise en conformité de l'eau nécessaire à la baignade, selon les éléments estimatifs ci-dessous :

Etanchéité du compensatoire d'eau	CHF	10'000.-
Mise en conformité du salage, selon rapport du Laboratoire cantonal	CHF	10'000.-
Changement des Leiner	CHF	120'000.-
Réfection des surflots	CHF	30'000.-
Réfection et modification du filtre à quartz	CHF	30'000.-
Total	CHF	200'000.-

Cette deuxième phase sera discutée et étudiée avec des partenaires du domaine public et privé et vous sera présentée par un préavis dûment motivé.

Pour information : projets d'avenir

Parallèlement et pour résoudre les inquiétudes liées au camping, un investisseur, particulièrement attaché à notre commune, a proposé une vision totalement différente de l'aménagement du camping et envisage un lifting complet de cet endroit, avec la construction de petits chalets (en remplacement des caravanes) et place de détente et loisirs aux abords de la Venoge. Cette conception permettrait de résoudre tous les problèmes de mise en conformité du camping. Quant à la piscine, il est prévu une rénovation complète de la buvette, des sanitaires et de la pataugeoire.

Le projet d'un camping résidentiel (para-hôtelier) qui jouirait d'un droit de superficie, libérerait non seulement le Comité de la piscine mais également la Municipalité de tous les soucis récurrents de la mise en conformité du camping.

De même, l'aménagement d'une place de détente ouverte non seulement aux résidents mais aussi à la population serait un atout supplémentaire à Penthalaz.

Enfin, la rénovation de la buvette et des sanitaires sont indispensables car ils sont très vétustes et peu accueillants.

La Municipalité se plaît à espérer qu'à moyen terme, ce projet pourrait s'inscrire dans un programme de développement touristique de l'ARGVD puisque notre commune est bien desservie en transports publics, bien équipée en commerces, entreprises et est bien située sur le plan régional. Nous devrions également pouvoir compter sur le soutien des communes voisines et utilisatrices.

Un avant-avant projet a été présenté au Canton en décembre 2008. Bien qu'ayant émis quelques réserves, ce projet a été accueilli avec intérêt, ceci d'autant plus que le PAC Venoge est entièrement respecté. Bien entendu, il reste du travail à faire et notamment établir un plan partiel d'affectation. Les parcelles concernées par ce projet feront l'objet de locations par un mode qu'il reste encore à déterminer.

Exploitation

Selon le vœu de la Municipalité, elle devrait se poursuivre comme aujourd'hui, avec un Comité qui gère la bonne marche de cet endroit.

Tout au plus, il faut bien comprendre que nous aurons dans notre budget annuel, une subvention pour les charges totales de l'Association, diminuée des recettes, alors que la Commune (propriétaire) se chargera de facturer les « locations ou autres » qui viendront dans le Service « Domaines et bâtiments ».

CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Penthaz

Après avoir pris connaissance du préavis municipal n° 43 - 2009, entendu le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet, considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour,

- **tenant compte que ce préavis entre dans le cadre de la planification financière 2006-2011, conformément au préavis 11-2006 accepté par le Conseil communal de Penthaz dans sa séance du 11 décembre 2006.** (Selon catalogue, N° 406, investissement "souhaitable" prévu en 2008 pour un montant de CHF 350'000.-)

d é c i d e

1. D'autoriser la Municipalité à procéder à l'achat des biens de l'Association Piscine de Penthaz & Environs (ci-dessous Association), pour un montant maximum découlant des comptes au 31 décembre 2008 de CHF 280'000.-, mais cette opération interviendra le 31 décembre 2009, avec valeur à cette même date.
2. D'autoriser la Municipalité à effectuer le transfert immobilier des parcelles 151 & 158 entre, l'Association et la Commune de Penthaz (ci-dessous Commune)
3. D'autoriser la Municipalité à procéder à l'annulation du pacte de préemption de Me E. Ramoni du 19 septembre 2002, minute 4'830, entre l'Association et la Commune.
4. D'autoriser la Municipalité à emprunter le montant de CHF 280'000.- pour procéder au remboursement des prêts BCV de l'Association, et de demander l'annulation des cautionnements solidaires BCV de 1963 et 1997.
5. D'autoriser la Municipalité à signer tout acte nécessaire quant à cette transaction
6. D'amortir cette dépense en 15 ans, dès l'exercice comptable 2010.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 mars 2009.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :

La secrétaire :

I. Hautier

S. Monnier

Municipaux convoqués : I. Hautier & Yvan Rochat