



## **AMIS-GYMNASTES YVERDON-LES-BAINS**

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire  
du 9 mai 2019**

## **AMIS-GYMNASTES YVERDON-LES-BAINS**

### **Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

**du jeudi 9 mai 2019 à 20 h.**

**bâtiment CEI2 à Y-Parc à Yverdon-les-Bains**

### **Ordre du Jour :**

1. Bienvenue
2. Nomination des scrutateurs
3. Présentation du projet global de la reconstruction de la cabane (accepté en AG ordinaire 2017)
4. Planning de construction
5. Budget
6. Proposition financière, DDP
7. Libération du fond, DPP et prêt
8. Divers

#### **1.- Bienvenue**

Le Président, Benjamin Payot, ouvre la séance à 20 h. 05 et souhaite une cordiale bienvenue à cette Assemblée Générale Extraordinaire qui a pour thème la cabane.

Convoqués à l'assemblée : 487 membres avec droit de vote.

20 personnes (adultes ou parents d'enfants) se sont excusées.

La liste des personnes excusées peut être consultée auprès de la secrétaire, Anita David

En l'absence de remarque l'ordre du jour, envoyé avec les convocations, est approuvé et suivi tel que présenté.

#### **2.- Nomination des scrutateurs**

Sont nommés scrutateurs : Cédric et Laure

Sont présentes : 60 personnes avec droit de vote

Majorité absolue : 31

### **3.- Présentation du projet global de la reconstruction de la cabane**

Daniel présente, PowerPoint à l'appui, le projet comme cela avait déjà été fait lors de l'AG 2017.

Lors de l'AG 2016, une commission cabane a été créée, Comprenant Gwenaél Cochand, excusé ce soir, Patric Delay et Daniel Jaccard. Le projet prévoit une augmentation de capacité de 25 à 50 places, une cuisine adaptée, une utilisation possible toute l'année et une augmentation de la surface du réduit. Ses dimensions passent de 45 à 80 m<sup>2</sup> avec un réduit de 20 m<sup>2</sup> et une terrasse de 14 m<sup>2</sup>. Une fois les plans réalisés, un devis clé en main a été demandé à une entreprise. Gros œuvre se chiffre à 208'000 fr, et le projet total à 400'000 fr y compris mobilier, vaisselle etc. Les fonds possibles pour la société s'élèvent à 250'000 fr restent à trouver 150'000 fr. Le principe a été accepté lors de l'AG 2017, sous réserve de garanties et du financement. Un DDP (Droit Distinct permanent) a été accepté. Les derniers accords datent d'avril.

### **4.- Planning de construction**

Le président remercie Daniel pour sa présentation et expose les prochaines échéances : votation ce soir, appels d'offres en été, demande de permis en aout septembre, début des travaux courant octobre et aboutissement de la construction à la fin du printemps 2020.

Pour répondre aux nombreuses questions posées à l'issue de la présentation, les points suivants sont précisés.

La superficie octroyée par la commune est d'environ 200 m<sup>2</sup>, la parcelle est étendue jusqu'à la route.

Un bilan thermique est demandé pour toute construction.

L'esprit d'entrée est conservé avec une table ronde. Suit une cuisine en U avec une équipement fonctionnel, lave-vaisselle pro et tiroirs réfrigérants, beaucoup de rangements et rideau-store pour éviter de tout chauffer en hiver. La haie sera conservée au maximum. Malheureusement l'acacia offert par Yverdon Ancienne lors du centième devra être sacrifié, de même qu'un bouleau. Le réduit devrait suffire à ranger tout le matériel y compris celui de la poudrière.

Le devis initial clé en mains permet une estimation des coûts de la cabane dont on a besoin, pour chiffrer le projet de la façon la plus réaliste possible. Des entreprises vont être approchées avec demandes devis et les coûts seront, si possible, réduits.

### **5.- Budget**

Benjamin présente la partie budget, proposition financière et DDP. La partie « immobilier » se chiffre à 384'000 fr. plus 16'000 fr. pour le mobilier. Au 31 juillet.18, le fond cabane était de 238'000 fr. On a un capital d'environ 102'000 fr. Le mobilier sera entièrement financé par le fond cabane. On diminue donc notre apport vis-à-vis de la banque pour payer le mobilier. Le financement de l'immobilier se composera du fond cabane tronqué de ces 16'000 fr, soit 222'000 fr. auxquels il faudra faire une adjonction d'environ 11'500 fr pour arriver aux 234'000 fr de fonds propres nécessaires à un emprunt de 150'000 fr maximum. Si on a besoin de moins, on empruntera moins. La volonté est d'amortir au plus vite.

### **6.- Proposition financière, DDP**

Le DDP est absolument nécessaire pour cette construction. Avec une concession à bien plaire et le règlement des Iris, on ne peut pas construire en dur. Une construction qui n'est pas en dur ne peut pas constituer une garantie pour la banque. Le DDP est une garantie pour la banque et les membres de la société car il permet à cet objet de rester en place au moins 30 ans, soit la durée du DDP, qui est prolongeable.

Le DDP comporte une garantie de reprise par le propriétaire du terrain si par malheur la société ne pouvait pas s'acquitter de ses obligations. L'emprunt sera conclu auprès de la Raiffeisen à un taux bloqué sur 10 ans de 1,83 %. Ce taux est relativement bon pour ce genre de construction. L'amortissement sera de 6000 fr par année. Aucune exclusivité de sponsoring n'est demandée de la part de la Raiffeisen. Cependant la société doit souscrire au DDP, à une part sociale de la Raiffeisen et transférer ses divers comptes à la Raiffeisen. Ce point a déjà été abordé en comité.

Le plan d'amortissement ajouté aux intérêts donne une charge de 8900 fr, la première année dégressive. En cas d'un emprunt inférieur la durée de l'amortissement pourrait être réduite à moins de 25 ans.

Projection du coût d'exploitation. L'ancienne cabane coûtait environ 1760 fr. annuellement. La nouvelle est estimée à 3000 fr par année, soit une augmentation de 1300 fr. Les coûts d'exploitation et d'emprunt se montent à environ 12'000 francs, à budgéter chaque année.

Le gabarit de la cabane a été accepté par le service de l'urbanisme. La commission a tenu compte des impératifs au niveau du choix des matériaux imposés par la commune. On a la garantie de la commune d'obtenir un DDP. Un avant-projet de DDP a été rédigé par un notaire. Il est déjà passé devant la municipalité et accepté. On a une proposition signée de la banque permettant un emprunt aux conditions présentées. Petit bonus la commune a fait une promesse de don de 10'000 fr.

Questions : les autres sociétés ont-elles aussi un DDP sur leur cabane ? Celle d'Yverdon Ancienne appartient à la commune et non à la société.

A-t-on un droit de retour si la société a d'autres soucis que financiers ? Un retour anticipé avec calcul est applicable s'il y a violation des obligations contractuelles.

Le taux de 1.83 % est-il définitif ? Il peut encore varier en fonction du marché. Les taux sont plus bas pour les privés que pour les sociétés avec DDP en garantie. Cela reste un excellent taux compte tenu que ce n'est pas un bâtiment d'habitation.

Comment financer l'augmentation de coûts de la cabane ? Un Groupe de travail a établi, l'année dernière, une projection avec un modèle comptant environ 10'000 fr de frais pour la cabane avec des comptes équilibrés. Plus on avance, moins on paie. A noter que depuis que toutes les sections ont été fusionnées, la société a capitalisé plus de 100'000 francs.

L'équilibre financier est-il basé sur des manifestations ? Qu'advierait-il si une manifestation est en danger ? Ces dernières années on a régulièrement mis de l'argent le fond cabane en fonction des revenus de la société pour sa construction. Selon les années, on a alimenté le fond à hauteur de 10'000 fr. En plus des manifestations habituelles, si on garde la dynamique d'organiser une autre manifestation de temps à autre, on rentrera dans nos comptes.

Que va coûter la nouvelle cabane lors de son utilisation par des groupes tels que les membres honoraires ? Une rentrée d'argent supplémentaire, basée sur la location de la cabane est-elle prévue ? Cet aspect doit être mis entre parenthèses. Si on la loue régulièrement pour la financer, les groupes en seraient privés. Cette cabane est justement prévue pour être utilisée par les groupes de la société. Il faudrait en outre prévoir un entretien accru et on court un risque supplémentaire de dégâts. Comme mentionné plus haut, cette charge supplémentaire sera compensée en partie par un moindre investissement dans le fond cabane et par l'organisation d'un événement supplémentaire, lorsque cela se présente.

Des membres prennent la parole pour dire leur confiance pour cette construction et son financement qui est rassurant et équilibré. Ils ne doutent pas de la société, qui a largement prouvé son dynamisme pour mener à bien ce projet. Ils remercient et félicitent tous ceux qui s'investissent pour réaliser cette construction et le comité en général. Les membres qui sont très engagés, les moniteurs, les comités méritent de pouvoir travailler avec un tel objet à disposition.

Une dernière question est posée, le prix du DDP de 6.80 est-il correct ? Au vu de ce qui se pratique dans les communes environnantes, il l'est. De plus la commune applique le même tarif pour tous.

Selon Patric, il faudrait réalimenter un peu le fond cabane dès la 3<sup>e</sup> année pour de futurs travaux d'entretien. Benji précise que, après 10 ans on peut renégocier le remboursement en fonction de l'argent à disposition.

## **7.- Libération du fond, DPP et prêt**

La votation se fera en une sur un package complet comprenant l'accord des membres sur le DDP tel que présenté, leur accord sur la conclusion d'un emprunt tel que présenté, l'accord pour la libération de l'intégralité du fond cabane, l'accord pour un prélèvement au capital de 11'233 fr. 50 pour compléter les fonds propres de la proposition d'emprunt et l'accord pour la reconstruction de la cabane.

Le projet complet est accepté à l'unanimité, sans abstention ni opposition.

Le président remercie les personnes présentes pour leur confiance et les membres de la commission Daniel Patric et Gwenaél, ainsi que Eric pour les questions financières et tout le comité qui a soutenu ce projet

## 8.- Divers

Martine rappelle qu'il reste des places de bénévoles à repourvoir pour la Coupe des Bains, particulièrement pour le dimanche. Elle prie les personnes intéressées de s'adresser à elle, à Nathalie ou de s'inscrire en ligne.

Laure cherche également des bénévoles pour la Fête de Printemps le 26 mai prochain. Merci de prendre contact avec Jonas.

Le président remercie l'assemblée et clôt l'assemblée Générale extraordinaire du 9 mai 2019 à 21h03. Il souhaite une excellente soirée aux personnes présentes et leur donne rendez-vous samedi ou dimanche pour la Coupe des Bains.

La secrétaire  
Anita David

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. David', with a stylized circular flourish at the beginning.