

## **Préavis N° 04/08.2016 - Acquisition du Centre Marcel Barbey pour un montant de CHF 190'000 et demande d'un crédit d'étude de CHF 75'000**

La commission d'étude composée de MM. Pierre Marc Burnand de Morges, Stéphane Demierre d'Aclens, Pierre Lanthemann de Romanel-sur-Morges et Pierre Siegwart de Vufflens-le-Château, qui officie comme président-rapporteur, s'est réunie lors de deux séances, le 31 août 2016 dans les locaux de l'ASIME à Morges et le 12 septembre 2016 à la commune de Vufflens-le-Château.

Madame Tania Larequi a participé à la 1<sup>ère</sup> séance comme « auditrice » uniquement, n'ayant pas été assermentée lors de la séance d'installation du 29 août 2016.

Lors de la première longue séance, la commission a pu bénéficier de la présence de Madame Isabelle Bonvin, présidente du CODIR, de Madame Françoise Wüthrich, membre du CODIR et de M. Marc Johannot, directeur administratif de l'ASIME, qui nous ont expliqué très en détail le projet soumis, tant au niveau technique et logistique, lié au projet d'acquisition et transformation du bâtiment lui-même, que financier, relatif au financement et à la politique d'amortissement adéquate du bâtiment après acquisition et transformation.

Notre association intercommunale (ASIME) organise ses camps dans le bâtiment des Grandes-Roches, qui appartient à la commune de Morges et qui est hélas dans un « état de vétusté avancé », qui est confirmé par le service du Patrimoine de la Ville de Morges, et le coût de rénovation de ce bâtiment serait très élevé, estimé à environ CHF 4'800'000 selon une étude datant de 2014.

Le CODIR a donc recherché depuis 2015 des variantes et le projet de reprise du Centre Marcel Barbey, qui fait l'objet du présent préavis, est considéré comme la meilleure des solutions, pour les raisons suivantes :

### 1. L'objet correspond parfaitement aux besoins

Le Centre Marcel Barbey est composé d'un bâtiment d'un volume de 3'307 m<sup>3</sup> ainsi que d'une parcelle de 8'000 m<sup>2</sup> en bordure de forêt à 2 km du village du Lieu. Construit en 1944, le bâtiment sur 3 niveaux a été entièrement rénové en 2003, il est raccordé au réseau d'eau potable et eaux usées et le chauffage à gaz a été remis à neuf en 2015. Le bâtiment a actuellement une capacité d'accueil de 40 places, qui peut être augmentée à 60 places, conformément aux besoins de notre association, selon l'expertise effectuée par l'architecte mandaté.

### 2. Les conditions de reprise (financières et autres) sont particulièrement avantageuses

Le prix de reprise se limite à la reprise de la dette hypothécaire pour un montant de CHF 150'000. Il s'agit donc d'une opération qui est proche d'un « cadeau », le but de cette Association « Vacances des Jeunes » étant de pérenniser l'organisation de camps pour les jeunes et non de faire une opération financière.

Les autres principales conditions de reprises sont :

- a) Maintenir les buts du Centre, à savoir l'organisation de séjours favorisant « l'apprentissage de la vie de groupe et du développement individuel », ce qui est bien le but des camps organisés par l'ASIME.
- b) Occuper le Centre 200 jours par an et le louer à des tiers, alors que l'ASIME organise déjà des camps pendant 210 jours et souhaite développer les locations pendant les week-ends et les périodes non utilisées par les camps d'écoles et camps d'été.
- c) Reprendre le contrat de l'intendante (activité à 15% environ), ce qui est vraiment souhaitable car cette intendante habite très près des lieux et qu'il n'y a pas de logement sur place (comme c'était le cas aux Grandes-Roches).
- d) La commune du Lieu a également un droit de préemption en cas de revente de l'immeuble. Il faut souligner que le prix de vente prédéfini (dans cette hypothèse « virtuelle ») serait plus élevé que la valeur comptable de ce bien immobilier (après acquisition et rénovation) au bilan de notre Association, car l'amortissement de l'investissement serait calculé sur 50 ans pour estimer le prix de rachat, alors dans les comptes de l'ASIME l'amortissement effectif se calcule sur 30 ans.

La commission est d'avis que le prix de reprise tel que proposé est particulièrement avantageux et que les autres conditions de reprises n'ont absolument rien de contraignant, les buts du vendeur et de notre Association étant les mêmes, soit organiser des camps d'école et d'été.

### 3. Travaux envisagés

Selon les besoins exprimés par les directeurs scolaires, la capacité du bâtiment devra être augmentée pour accueillir environ 60 personnes, soit deux classes avec leurs enseignants et accompagnants (soit 50 enfants et adultes) ainsi qu'environ 10 places supplémentaires pour des moniteurs auxiliaires pour les camps d'été. En conséquence le rez supérieur devra être complètement transformé, avec la création de 2 secteurs (garçons et filles) avec 7 dortoirs de 6 à 8 lits et des chambres adultes de 2 à 3 lits, la création de nouveaux sanitaires (avec WC, lavabos et douches) et des installations électriques entièrement remises à neuf. De plus il est prévu de créer une chambre « polyvalente » destinée à apporter un maximum de souplesse dans la gestion et le bâtiment sera accessible aux personnes en situation de handicap.

Un avant-projet « Devis général rénovation et transformation du Centre Marcel Barbey », document de 30 pages, a été préparé par un architecte de la Vallée de Joux mandaté et présenté à la commission avec une enveloppe estimée à environ CHF 1'750'000. Ce premier document met en évidence la cohérence du projet de transformation et la qualité des travaux préparatoires.

Le CODIR a décidé d'attendre l'acceptation de l'augmentation du plafond d'endettement par les 9 communes membres de l'ASIME avant de présenter une étude détaillée des coûts. La commission est d'avis que cette manière de faire est judicieuse.

### 4. Crédit d'étude

Le crédit d'étude de CHF 75'000 couvre les prestations d'honoraires architecte, avec la procédure de demande d'autorisations, les appels d'offre, les comparatifs et les propositions d'adjudication. Ce montant sera englobé dans le montant des travaux (selon préavis futur) ou prélevé sur le budget de fonctionnement 2016, si ces travaux de rénovation ne sont pas acceptés par le Conseil.

### 5. Calendrier du projet

Le CODIR a établi un calendrier très précis, mais aussi ambitieux (qui dépend de la rapidité de décision des 9 communes membres), qui prévoit notamment que les travaux de rénovation du Centre Marcel Barbey pourraient avantageusement être entrepris entre janvier et fin août 2017 et les camps scolaires 2017-2018 pourraient alors avoir lieu dès le mois de septembre 2017

dans le Centre Marcel Barbey totalement réaménagé à neuf à la place des « vétustes » Grandes-Roches.

## 6. Impact sur les finances

L'impact financier à long terme a été analysé comme suit : pour un investissement de CHF 2'000'000, l'amortissement (sur 30 ans) représente une charge annuelle de CHF 66'670 et une charge d'intérêt de CHF 40'000 (hypothèse prudente avec un taux d'intérêt hypothécaire assez élevé estimé à 2%), soit une charge annuelle totale de CHF 106'670.

Les frais d'exploitation et d'entretien annuel du Centre Marcel Barbey ont été estimés d'une manière adéquate à CHF 28'500, sur la base d'une méthode comparative des années antérieures et la reprise du contrat de l'intendante représente un coût annuel supplémentaire de CHF 15'000.

Les revenus annuels des locations à des tiers sont estimés à CHF 26'000, sur la base des tarifs actuels (hypothèse de location raisonnable de 20 week-ends et 7 semaines par année).

Il est à relever que l'année 2017 comporte une charge d'exploitation complémentaire de CHF 25'000, car il est prévu une exploitation commune de deux centres pendant 3 mois, qui fera l'objet d'une demande de crédit extrabudgétaire.

Ainsi le récapitulatif met en évidence que le coût d'exploitation net à partir de 2018 n'augmente que de CHF 12'000 (ou 10% environ). La commission est d'avis que cette légère augmentation de charge, telle qu'estimée, est largement acceptable étant donné la qualité du nouveau bâtiment remis à neuf après transformation, sachant que nos enfants logeront enfin dans un bâtiment conforme aux normes actuelles.

## 7. Impact sur l'organisation des camps scolaires et d'été et sur la région

Si le déménagement se déroule selon le calendrier prévu, soit à fin août 2017, il n'y aura aucun impact sur les camps scolaires, seuls 2-3 camps d'été devront être supprimés pour permettre le déménagement des Grandes-Roches. En cas de retard (dans la ratification des communes ou dans la rénovation), il est envisageable de continuer l'exploitation aux Grandes-Roches durant l'automne 2017, même si un déménagement à l'approche de l'hiver n'est pas souhaitable.

Il est à mentionner que le projet est soutenu par les autorités du Lieu et au vu de la proximité entre le Centre Marcel Barbey et les Grandes-Roches, les fournisseurs de marchandises et prestations (transport, centre sportif) sont les mêmes.

## 8. Gestion des risques

Le préavis comporte une analyse détaillée des risques identifiés par le CODIR, qui met en évidence que si le Conseil intercommunal accepte cette acquisition, le projet peut démarrer, avec l'accord du Conseil, en respectant le plafond d'endettement de CHF 1'000'000 avant d'avoir obtenu l'accord des 9 communes pour un plafond augmenté à CHF 2'000'000.

En cas de refus de ce préavis, il serait alors nécessaire de négocier une prolongation du permis d'exploitation des Grandes-Roches au-delà de 2017, ce qui amènerait l'ASIME dans une période d'incertitude quant à l'organisation pérenne des camps d'école et d'été.

En conclusion, la commission d'étude est en accord avec les conclusions du préavis, à savoir que

- Le Centre Marcel Barbey répond aux besoins de l'ASIME pour organiser des camps scolaires et d'été.

- La reprise de ce bâtiment très sain pour un montant modique de CHF 190'000 (y compris frais d'acquisition) est presque un « cadeau » à saisir.
- Les travaux de rénovation et de transformation envisagés sont indispensables pour l'organisation des camps dans des conditions optimales et pour permettre la location à des tiers.
- L'idéal serait que l'ensemble des travaux envisagés soient réalisés en une seule fois selon le calendrier prévu avec transfert dans le nouveau centre à fin août 2017.
- L'impact sur les finances serait faible, car les frais d'exploitation seraient en légère augmentation d'une manière maîtrisable.
- Les risques liés au projet ont été correctement évalués.

La commission d'étude vous propose donc à l'unanimité d'accepter ce préavis comme suit :

#### LE CONSEIL INTERCOMMUNAL DE L'ASIME

- Après avoir pris connaissance du préavis N° 04.08.2016 – Acquisition du Centre Marcel Barbey pour un montant de CHF 190'000.00 et demande d'un crédit d'étude de CHF 75'000.00,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude du projet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. Acquérir le Centre Marcel Barbey pour un montant de CHF 190'000 avec reprise d'hypothèque de CHF 150'000 et CHF 40'000 de frais d'acquisition ;
2. D'accorder un crédit d'étude de CHF 75'000 pour la phase projet et transformation de ce Centre ;
3. De financer ces deux montants en recourant à l'emprunt ;
4. D'amortir les coûts d'acquisition et le crédit d'étude sur une durée de 30 ans.

Au nom de la commission d'étude

le président-rapporteur

Pierre Siegwart