

N° 06/06.2017 – DEMANDE DE CREDIT DE CHF 1'800'000.00 POUR LA RENOVATION ET LA TRANSFORMATION DU CENTRE MARCEL BARBEY, SUR LA COMMUNE DU LIEU

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Délégués,

Le 28 septembre 2016, le Conseil intercommunal acceptait l'acquisition du *Centre Marcel Barbey*, situé sur la commune du Lieu, pour un montant de CHF 190'000.00 et octroyait un crédit d'étude de CHF 75'000.00 pour élaborer un projet de rénovation et de transformation du bâtiment (cf. préavis n° 04/08.2016).

Le Comité de direction soumet à l'approbation du Conseil intercommunal le présent préavis relatif à l'objet cité en titre, à savoir l'attribution d'un crédit de CHF 1'800'000.00 pour financer la rénovation et la transformation du *Centre Marcel Barbey*.

1. Historique

Le bâtiment des *Grandes-Roches*, dans lequel l'ASIME organise ses camps depuis plusieurs années, est arrivé au bout de son cycle de vie. Le coût d'une rénovation simple a été estimé en 2014 à environ CHF 4'800'000.00. Un avant-projet de rénovation/reconstruction du bâtiment a été déposé auprès des autorités cantonales en octobre 2015. Au vu de la détermination des autorités cantonales, le Comité de direction a réalisé qu'il ne pourra pas poursuivre l'organisation des camps sur ce site dans le mode actuel.

Dans le cadre de sa recherche de solutions alternatives, le Comité de direction a découvert que le *Centre Marcel Barbey*, propriété de l'association *Vacances des Jeunes*, situé sur la commune du Lieu, était à reprendre. Au vu du potentiel du bâtiment et conscient qu'il s'agissait d'une opportunité unique à saisir, le Comité de direction a immédiatement exprimé son intérêt à *Vacances des Jeunes*. Il a chargé un bureau d'architecture, sous la forme d'un mandat de gré à gré, de vérifier la faisabilité d'une éventuelle reprise du bien puis d'élaborer un avant-projet.

Lors de son assemblée générale du 12 juillet 2016, *Vacances des Jeunes* a décidé de remettre le *Centre Marcel Barbey* à l'ASIME.

Le Comité de direction a proposé au Conseil intercommunal d'acquérir le *Centre Marcel Barbey* et a demandé un crédit d'étude pour élaborer le projet de rénovation et de transformation du bâtiment (cf. 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*). Ce préavis a été accepté par le Conseil intercommunal le 28 septembre 2016.

Depuis cette date, le Comité de direction a lancé plusieurs démarches en parallèle afin de pouvoir, le moment venu, transférer les camps au *Centre Marcel Barbey* dans les meilleurs délais et conditions possibles.

2. Elaboration du projet de rénovation et de transformation du bâtiment

Suite à l'acceptation de l'avant-projet par le Conseil intercommunal le 28 septembre 2016, le Comité de direction a lancé la phase projet. Il s'est d'abord assuré que le projet n'était pas soumis à la procédure sur les marchés publics, puis il a mandaté un bureau d'architecture, sous la forme d'un mandat de gré à gré, pour élaborer un projet de rénovation et de transformation du bâtiment, comprenant les phases suivantes : projet, demande d'autorisations, appels d'offres, comparaisons et proposition d'adjudication.

Le projet de rénovation et de transformation du bâtiment a été conçu en étroite collaboration avec le responsable des camps et son équipe. Tous les travaux envisagés ont été examinés selon 3 critères : sécurité des enfants, facilité d'entretien et coût optimal. Le mandataire a apporté un soin particulier à la remise aux normes de l'ensemble du bâtiment (feu, salubrité, sécurité, accessibilité et énergie).

Le projet a préalablement été présenté aux Autorités communales, puis a été soumis au Service du développement territorial (SDT), afin de vérifier que les travaux prévus étaient conformes aux dispositions légales régissant les constructions hors des zones à bâtir. Les Autorités communales ont exprimé leur soutien au projet et le SDT a donné son accord le 27 février 2017.

3. Caractéristiques du bâtiment

Le *Centre Marcel Barbey* est situé sur une parcelle de plus de 8'000 m², en bordure de forêt, à 2 km du village du Lieu. Il est accessible en bus toute l'année. Le bâtiment a été construit en 1964. Il a été régulièrement entretenu et rénové en 2003. Il est raccordé au réseau d'eau potable et eaux usées de la commune. Le chauffage a été remis à neuf en 2015.

Les caractéristiques du bâtiment sont les suivantes :

- Construction sur 3 niveaux : rez inférieur 183 m², rez supérieur 348 m², étage 344 m²
- Entrée principale au rez inférieur (sud), entrée de service au rez supérieur (nord)
- Valeur ECA : CHF 2'144'125.00
- Volume : 3'307 m³ (pour comparaison *Grandes-Roches* 3'293 m³)
- Surface brute de planchers : 875 m² (pour comparaison *Grandes-Roches* 1'015 m²)

Le bâtiment correspond aux besoins de l'ASIME en termes d'emplacement et de volume.

4. Description des travaux

Les travaux prévus sur le bâtiment sont les suivants :

a) Mise aux normes actuelles de l'ensemble du bâtiment

- Feu : détection incendie, signalisations, changement des portes, changement des parois, évacuation des matériaux combustibles
- Salubrité : évacuation de l'amiante présente, pose d'un séparateur de graisse à la cuisine, changement de l'installation électrique, changement des gaines sanitaires, ajout d'un système de ventilation
- Sécurité : barrières, main-courantes, verrouillage des portes
- Accessibilité aux personnes en situation de handicap : élimination des seuils, rampes, installation d'un monte-personne, salles d'eau
- Energie : isolation, lustrerie

b) Travaux au rez inférieur

- Création d'une salle d'activités permettant des activités sportives, des jeux ou la projection de films en cas de mauvais temps
- Création de WC dans la salle d'activités

c) Travaux au rez supérieur

- Création d'une salle de réunion pour les enseignants
- Création de WC

d) Travaux à l'étage

- Réaménagement de l'hébergement en dortoirs de 6-8 lits et chambres de 2-3 lits
- Création de 2 secteurs, *garçons* et *filles*, distincts l'un de l'autre, chacun avec sa propre zone de sanitaires. La capacité de logement permettra d'accueillir 2 classes avec leurs enseignants.

5. Procédure

Sur la base des besoins exprimés par le maître de l'ouvrage, le mandataire a rédigé un cahier des charges et a procédé à un appel d'offres auprès d'un certain nombre d'entreprises sélectionnées par le Comité de direction.

6. Calendrier

Le calendrier de déroulements des différentes procédures et des travaux est le suivant :

a) Procédures

21 mai 2017 : fin de l'enquête publique.

Fin mai 2017 : octroi de l'emprunt bancaire (dont la première tranche servira à l'acquisition du *Centre Marcel Barbey*), et signature de l'acte de vente par les représentants de *Vacances des Jeunes* et de l'ASIME.

21 juin 2017 : fin de la procédure de modification des statuts de compétence communale permettant l'élévation du plafond d'endettement à CHF 2'000'000.00.

b) Travaux

Les travaux sont prévus sur une durée de 8 mois. Ils sont prévus de juillet 2017 à mars 2018.

Si aucun retard ne vient perturber le chantier, le déménagement depuis les *Grandes-Roches* se déroulera en avril 2018 (durant les vacances de Pâques).

Les camps scolaires prendront ainsi fin aux *Grandes-Roches* fin mars et reprendront au *Centre Marcel Barbey* début mai.

En cas de retard, le déménagement sera reporté au mois de juillet. Afin d'éviter de supprimer des camps scolaires, quelques camps d'été seraient alors supprimés.

c) Transfert du personnel

Pour simplifier la gestion des ressources humaines et des finances, le transfert du personnel des *Grandes-Roches* de la Ville de Morges à l'ASIME est planifié au début de l'année 2018.

7. Coût des travaux

Le coût des travaux est basé à 75 % sur les offres reçues des entreprises invitées, et à 25 % sur la base de métrés et prix unitaires pour des travaux similaires. Le tableau ci-dessous récapitule les coûts par code des frais de construction (CFC).

Code CFC	Catégorie de travaux	Montant TTC [CHF]	%	%
21	Gros œuvre 1 Démolition, désamiantage	83'000.00	5.1 %	4.6 %
22	Gros œuvre 2 Maçonnerie, béton armé, menuiserie, ferblanterie	260'000.00	16.1 %	14.4 %
23-25	Installations techniques Electricité, détection incendie, ventilation, sanitaire, monte-personne, chambre froide	432'000.00	26.7 %	24.0 %
27	Aménagements intérieurs 1 Plâtrerie, serrurerie, menuiserie	221'000.00	13.7 %	12.3 %
28	Aménagements intérieurs 2 Chapes, carrelages, sols, stores, peinture, nettoyages	232'000.00	14.4 %	12.9 %
29	Honoraires Architecte (phases projet et direction travaux), ingénieur civil, géomètre, spécialistes protection incendie, ventilation Diagnostics amiante, radon et thermique Frais de reproduction	331'000.00	20.5 %	18.4 %
51	Autorisations et taxes	7'000.00	0.4 %	0.4 %
53	Assurances RC chantier	10'000.00	0.6 %	0.6 %
58	Réserves et provisions Divers et imprévus	40'000.00 *	2.5 %	2.2 %
	<i>Sous-total</i>	<i>1'616'000.00</i>	<i>100 %</i>	
22	Gros œuvre 3 (en option) Echafaudages et façades	184.000.00 *		10.2 %
	<i>Total</i>	<i>1'800'000.00</i>		<i>100 %</i>

Le coût total des travaux de rénovation et de transformation est devisé à CHF 1'800'000.00. Pour mémoire, le coût des travaux avait été estimé à CHF 1'750'000.00 dans le préavis n° 04/08.2016.

Les éléments suivants sont intervenus en cours de projet :

- Obligation cantonale de démolir le couvert extérieur existant et de placer la chambre froide à l'intérieur du bâtiment
- Décision de créer une salle d'activités à l'intérieur nécessitant de reprendre en sous-œuvre le sol du rez inférieur (ces travaux sont nécessaires pour garantir une hauteur suffisante sous les rails de soutènement du plafond). Décision de profiter des travaux au rez inférieur pour prolonger la course du monte-personne sur 3 niveaux et d'ajouter un WC à ce niveau.

- Différents surcoûts impliqués pour respecter les normes actuelles (feu, salubrité, sécurité, accessibilité et énergie)

Au vu de l'importance des travaux et de la nécessité de respecter le plafond d'endettement prévu, le Comité de direction a dû fixer des priorités.

Afin de pouvoir disposer d'un montant suffisant en cas d'imprévu majeur durant les travaux, il a décidé d'attendre que les travaux de gros œuvre soient terminés, en particulier ceux liés à création de la salle d'activités au rez inférieur, avant de décider de réaliser ou non les travaux intitulés « Gros œuvre 3 » concernant la rénovation des façades.

De cette manière, une réserve d'un montant de CHF 224'000.00 (marqués avec un * dans le tableau ci-dessus), représentant 12.4 % du coût total serait disponible en cas d'imprévu majeur. Si aucun problème ne survient durant la première partie des travaux et que la totalité de la réserve n'est pas nécessaire, le Comité de direction pourra décider d'adjuger les travaux de rénovation des façades.

Le Comité de direction a considéré que les travaux prévus à l'intérieur du bâtiment étaient indispensables au bon déroulement des camps scolaires et qu'il fallait profiter de l'interruption d'exploitation du bâtiment pour les réaliser en une seule fois. En revanche, les travaux prévus à l'extérieur pourront être réalisés dans un second temps, en prenant toutes les mesures de sécurité nécessaires, sans perturber la bonne marche des camps.

8. Respect du plafond d'endettement

Le tableau suivant permet de vérifier que le plafond d'endettement de CHF 2'000'000.00 sera respecté.

	Montant TTC [CHF]
Acquisition	200'000.00
Travaux sur le bâtiment	1'800'000.00
<i>Total des coûts</i>	<i>2'000'000.00</i>

9. Financement

L'acquisition (CHF 200'000.00) et le coût des travaux sur le bâtiment (CHF 1'800'000.00), soit un total de CHF 2'000'000.00, seront financés en recourant à l'emprunt, avec un amortissement sur une durée de 30 ans.

10. Conclusion

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Délégués, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL INTERCOMMUNAL DE L'ASIME,

- après avoir pris connaissance du préavis n° 06/06.2017 *Demande de crédit extrabudgétaire de CHF 1'800'000.00 pour la rénovation et la transformation du Centre Marcel Barbey, sur la commune du Lieu,*
- après avoir pris connaissance du rapport de la Commission chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. D'autoriser le Comité de direction à réaliser le projet de rénovation et de transformation du *Centre Marcel Barbey* tel que décrit dans le présent préavis ;
2. D'accorder au Comité de direction un crédit extrabudgétaire de CHF 1'800'000 TTC, pour financer les travaux de rénovation et de transformation du *Centre Marcel Barbey*, subventions non déduites ;
3. D'autoriser le Comité de direction à contracter un emprunt bancaire auprès d'un établissement de la place, aux meilleures conditions du marché ;
4. De procéder à un amortissement annuel de CHF 66'670.00 à partir du budget 2018, sur une durée de 30 ans.

Adopté par le Comité de direction dans sa séance du 22 mai 2017.

pour le Comité de direction
la présidente le secrétaire

Isabelle Bonvin

Marc Johannot