

RAPPORT DE COMMISSION

PREAVIS 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, Messieurs les Délégués,

La commission d'étude composée de Mme Tania Larequi de Chigny, MM. Pierre Marc Burnand de Morges, Pascal Grütter d'Aclens et Pierre Siegwart de Vufflens-le-Château, qui officie comme président-rapporteur, s'est réunie lors d'une séance le 23 mai 2017 dans les locaux de l'ASIME à Morges.

Lors de cette séance, la commission a pu bénéficier de la présence de Mme Françoise Wüthrich et M. Andreas Sutter, membres du Comité de direction, et de M. Marc Johannot, directeur administratif de l'ASIME, qui ont expliqué en détail le projet de rénovation et transformation du bâtiment tel que soumis, les caractéristiques du bâtiment et des travaux, le détail des coûts et les conditions financières de cet investissement.

En préambule, il faut rappeler qu'en date du 28 septembre 2016, le Conseil intercommunal a accepté formellement l'acquisition du *Centre Marcel Barbey* pour un montant de CHF 190'000 avec un crédit d'étude de CHF 75'000.

Depuis lors le Comité de direction a agi avec efficacité pour faire avancer un projet qui lui tient à cœur. La commission a noté quelques éléments essentiels dans ce projet de rénovation, comme suit :

1. Elaboration du projet de rénovation et transformation du bâtiment

La commission a apprécié que le projet de transformation ait été conçu en incorporant tout le savoir-faire du responsable des camps et de son équipe.

Elle relève que le projet a déjà été soumis au Service du développement territorial (SDT) et que les contacts avec la Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire (CAMAC) seront intensifiés par le mandataire immédiatement après la fin de l'enquête publique (sachant qu'il est déjà confirmé qu'il n'y a pas eu d'opposition enregistrée), pour obtenir le permis de construire définitif dans les meilleurs délais possibles (la synthèse CAMAC a été émise par le canton et transmise à la commune).

2. Caractéristiques du bâtiment

Le *Centre Marcel Barbey* est composé d'un bâtiment d'un volume de 3'307 m³ donc similaire au bâtiment des *Grandes Roches* (volume de 3'293 m³) tandis que la surface brute plancher de 875 m² est inférieure de 13% à la surface brute plancher des *Grandes Roches*. Cet espace théorique légèrement inférieur est largement compensé par une meilleure optimisation de l'espace existant. Il est à relever qu'aucune extension du bâtiment, situé en zone agricole, n'est envisageable.

3. Descriptif des travaux

Il doit être rappelé que certaines infrastructures liées à l'ensemble du bâtiment, comme le toit, le système de chauffage, le raccordement eaux claires/usées sont en très bon état. Seul l'intérieur du bâtiment ne correspond plus aux normes et doit être totalement transformé, en

prenant en considération les problèmes de feu, salubrité (évacuation de l'amiante), sécurité (barrières), l'accessibilité aux personnes en situation de handicap et les énergies (isolation). Les travaux au rez inférieur et rez supérieur se limitent à la création de WC, d'une salle d'activités et d'une salle de réunion pour les enseignants.

Enfin, à l'étage, les travaux concernent le réaménagement complet de l'hébergement en dortoirs et chambres, la création de deux secteurs, *garçons et filles*, avec propre zone de sanitaires, pour accueillir 2 classes avec leurs enseignants.

4. Calendrier, procédures et transfert du personnel

La commission relève avec satisfaction l'optimisme « volontariste » du Comité de direction qui souhaite mettre les « bouchées doubles » pour obtenir le permis de construire avant fin juin 2017 et débiter au plus vite les travaux prévus sur 8 mois dès le mois de juillet 2017, ce qui permet d'envisager un déménagement et emménagement au nouveau *Centre Marcel Barbey* à partir du mois d'avril 2018, sachant que le déménagement peut également être reporté au mois de juillet 2018, l'autorisation d'exploitation aux *Grandes Roches* étant automatiquement prolongée de fait, car cette autorisation n'est plus nécessaire pour des camps jusqu'à 7 jours (selon le SPJ).

Pour le transfert du personnel des *Grandes-Roches* de la Ville de Morges à l'ASIME, la commission souligne également l'excellent travail d'anticipation effectué au niveau des ressources humaines, avec une répartition des tâches entre intendance semaine et week-end déjà clarifiée, de même que la question du relogement de l'intendant actuel déjà résolue, sachant que le *Centre Marcel Barbey* n'a pas de logement prévu pour le personnel.

5. Coût des travaux

La commission relève que le coût total selon CFC et basé sur 75% d'offres reçues est de CHF 1'800'000 soit un surcoût estimé de seulement CHF 50'000 ou 2.7% expliqué notamment par la nécessité de placer la chambre froide à l'intérieur du bâtiment, du prolongement du monte-personnes sur 3 niveaux, de l'ajout d'un WC et de surcoûts liés aux normes actuelles (feu, sécurité, accessibilité et énergie).

La commission s'est interrogée sur l'importance du poste « honoraires » et en conséquence le Comité de direction a procédé à une nouvelle analyse détaillée de ce poste, qui comprend, outre les honoraires de l'architecte, également ceux des autres spécialistes impliqués, les diagnostics amiante et radon, ainsi que les frais de reproduction. Au cours de cette analyse, il a été constaté qu'une erreur s'était glissée dans le tableau de calcul figurant dans le préavis et qu'en conséquence le poste honoraires pouvait être réduit d'un montant de CHF 89'000 à CHF 242'000, ce qui permet d'augmenter le poste « réserves et provisions » à CHF 129'000 (au lieu de CHF 40'000).

Avec cette correction les réserves et provisions pour imprévus sont donc augmentées à 7.2% de l'ensemble des coûts de rénovation et le Comité de direction, comme la Commission, sont d'avis que cette réserve est maintenant suffisante (contrairement à ce qui a été écrit dans le préavis) en rapport avec l'importance des travaux prévus, et qu'il n'est plus indispensable de « postposer » absolument les travaux de rénovation des façades (sous réserve de la prise en compte de la problématique de l'efficacité énergétique décrite sous le point 6).

6. Rénovation des façades et efficacité énergétique

La commission s'est demandé si cette rénovation n'entrait pas dans le cadre de « l'efficacité énergétique » et si la commune du Lieu n'avait pas un règlement y relatif ; d'une manière générale, la commission souhaite que soit intégrée à la réflexion la question de l'encouragement aux énergies renouvelables, étant donné l'existence de subventions communales et cantonales.

Dès réception du permis, le Comité de direction a promis de prendre contact avec la commune, d'intégrer cette réflexion et d'entamer les démarches nécessaires, qui sont actuellement en cours à la satisfaction de la commission.

7. Capacité des réfectoires et de la salle d'activités

La commission a souhaité connaître davantage les capacités potentielles de personnes (pour séminaires ou autres séances ou manifestations possibles) et notamment s'il y avait des restrictions possibles de capacités, étant donné une insuffisance de portes de secours/évacuation, selon le projet tel qu'il est actuellement.

Selon l'expert en protection civile interrogé par le comité de direction, la capacité maximale de chaque local serait actuellement limitée à 50 personnes, toutefois, à certaines conditions, cette capacité pourrait être augmentée à 100 personnes, et ce point sera examiné avec l'expert et adapté en fonction de la configuration des lieux.

8. Respect du plafond d'endettement et financement

Il est à souligner qu'avec un coût d'acquisition de CHF 200'000 et des travaux de CHF 1'800'000 (selon le préavis proposé), le total des coûts projetés de CHF 2'000'000 respecte parfaitement le plafond d'endettement de notre Association.

De plus il faut mentionner qu'un financement très favorable a été négocié pour un emprunt hypothécaire à un taux fixe de 0.9%, ce qui permet de réduire la charge d'intérêt annuelle de manière significative ces prochaines années.

9. Conclusion

En conclusion, la commission d'étude est en accord avec les conclusions du Comité de direction et elle vous propose donc à l'unanimité d'accepter ce préavis N° 06/06.2017, à savoir :

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 (après correction et réallocation de CHF 89'000 entre deux codes de frais de construction (CFC), à savoir CFC 29 « Honoraires » réduit à CHF 242'000 et CFC 58 « Réserves et provisions » augmenté à CHF 129'000 ;
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 à partir du budget 2018, sur une durée de 30 ans.

Au nom de la commission d'étude

le président-rapporteur

Pierre Siegwart

Tania Larequi
Pascal Grütter
Pierre Marc Burnand

Rapport présenté au Conseil intercommunal en séance du 29 juin 2017.