

N° 19/6.08

PREAVIS N° 19/4.08

DEMANDE D'UN CREDIT DE CHF 3'930'000.00 POUR L'ACHAT DE 2 LOTS EN PPE ET DE 17 PLACES DE STATIONNEMENT SIS AVENUE DE RIOND-BOSSON 14

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission chargée de l'étude de ce préavis était composée de Mmes et MM. Laurent BEAUVERD, Richard BOUVIER, Brigitte COENDOZ, Florence MAGES, Gennaro SCOTTI, Eddy STREIT, Alain TROGER, Magali ZÜGER, remplacée par M. Bastien MONNEY pour la 2^e et la 3^e séances, et Jean-Bernard THULER, président. Elle s'est réunie le 14 avril 2008 dans les locaux du bâtiment de Riond-Bosson 9, le 29 avril et le 19 mai 2008 à l'Hôtel-de-Ville.

La commission tient à remercier MM. les Municipaux Michel GRIVEL et Frédéric JOMINI, Mme la Municipale Nuria GORRITE, M. Alain JACCARD, chef du Service infrastructures et énergie, MM. Marc-André GREMION, chef de service, et Gilbert COMPONDU, adjoint, pour la visite des locaux de Riond-Bosson 14 ainsi que pour leurs explications et leurs réponses aux multiples questions de la commission.

1 PRÉAMBULE ET BREF RAPPEL HISTORIQUE

Le préavis N° 19/4.08 demandant un crédit pour l'achat de 2 lots en PPE et de 17 places de parcs à voitures à Riond-Bosson 14 fait partie de la première phase de réorganisation des locaux de l'administration communale, telle que présentée dans le préavis d'intention N° 18/4.08 de la Municipalité. Cette proposition de réorganisation est le fruit d'une réflexion menée pendant plusieurs années suite aux deux rapports de la commission du Conseil communal (N° 18/4.00 et N° 18/7.00) en réponse au préavis N° 42/12.99 relatif à la demande de crédit pour divers travaux d'aménagement et entretien dans l'Hôtel de Ville ainsi que des vœux émis par la Commission de gestion en 2000, 2001 et 2006.

La réorganisation des structures telle que proposée dans le préavis d'intention N° 18/4.08 de la Municipalité vise à maintenir un équilibre d'ensemble tout en assurant une présence stratégique. La répartition logique des affectations permettra une lecture claire des structures administratives dans la cité. La centralité emblématique de l'Hôtel-de-Ville demeurera et sera renforcée par ce projet.

2 PERTINENCE DE L'ACHAT

Après avoir répondu oui à la question de savoir si la Commune a réellement besoin de plus de surface de bureaux, la commission s'est interrogée sur la pertinence de l'achat par rapport à la surélévation du bâtiment communal à Riond-Bosson 9. Comme indiqué dans le préavis et le préavis d'intention de la Municipalité, cités plus haut, les travaux de surélévation à Riond-Bosson 9 représenteraient une intervention lourde, techniquement difficile, prendraient du temps et offriraient moins de surface de bureaux que celle disponible à Riond-Bosson 14. Le coût de ces travaux a été chiffré très approximativement à environ CHF 5'000'000; une demande de crédit à déposer de CHF 3'000'000 est prévue au budget 2008.

La location de locaux à des tiers et/ou l'occupation de locaux appartenant déjà à la Commune ne paraissent pas être des solutions optimales en raison du prix des loyers, du manque à gagner occasionné par la suppression des loyers actuellement perçus par la Commune. Le parc locatif communal se trouve principalement au centre-ville. La mise à disposition de ces locaux pour des activités privées offre de multiples intérêts : elles dynamisent et diversifient la ville, font prospérer la collectivité et génèrent des retombées économiques non négligeables. Il est donc important de veiller à ce que l'administration ne monopolise pas ces espaces. Ce serait économiquement improductif.

La Commune est également propriétaire de locaux en PPE sis à Riond-Bosson 3. Il s'agit de locaux de dépôt-garage au rez-de-chaussée actuellement occupés par les Transports de la région Morges-Bière-Cossonay (MBC). Ces derniers libéreront les locaux du rez-de-chaussée en 2009. La Commune profitera alors de regrouper dans ce dépôt-garage le matériel des différents services techniques qui manquent de place et dont les dépôts sont actuellement répartis tous azimuts dans la ville. Des loyers payés à des tiers pourront ainsi également être économisés. L'installation dans les locaux de Riond-Bosson 3 de surfaces administratives pour la Commune n'entre donc pas en ligne de compte.

La visite des locaux de Riond-Bosson 14 a confirmé leur bon état général, leur fonctionnalité et l'avantage de la proximité avec le bâtiment de Riond-Bosson 9. La commission a aussi pu visiter l'atelier, compris dans les deux lots à vendre, actuellement loué par l'ORIPH. Pour le moment, la Commune garderait ce locataire, permettant ainsi une rentrée d'argent. La surface et le volume de cet atelier représenteraient également une réserve de locaux à occuper par les services de la Commune en cas de besoin.

La solution de l'achat de ces 2 lots en PPE semblant opportune, la commission a procédé à un examen plus approfondi de l'offre de vente.

3 L'OFFRE DE VENTE DES 2 LOTS EN PPE

Le bâtiment a été construit en 1990; la toiture a été complètement refaite en 2003, la cage d'escaliers Ouest rafraîchie en 2006. L'équipement des bureaux date de 2002; excepté le mobilier, il est compris dans l'offre de vente, pour un montant de CHF 125'000.00 (**voir le détail sur la feuille annexée**).

Selon l'évaluation du prix de vente des deux lots, effectuée par M. C.-Y. Christinet, Atecto SA, atelier d'architecture, à Monnaz, le prix demandé est conforme aux prix actuels du marché. La partie administrative représente 980 m² à CHF 2'750'000 soit CHF 2'806/m²; la partie atelier, bureau et vestiaire est de 370 m² à CHF 740'000 soit CHF 2'000/m². Ces prix permettraient à la Commune de disposer de surfaces légèrement moins chères au m² que la moyenne de ce qu'elle encaisse actuellement pour la location à des tiers.

L'achat d'une partie administrative de 980 m² pour accueillir les Services IE et PAT a soulevé la question du dimensionnement des surfaces disponibles. La moyenne d'environ 35 m² par personne comprend les surfaces des couloirs, escaliers, salles de conférence, cafétéria et de la cuisine. Elle tient également compte du type d'activités générées par les services concernés. Le matériel technique et de dessin est relativement encombrant et nécessite, pour des raisons pratiques, plus d'espace que l'équipement d'un bureau administratif. L'accueil d'une structure comme le SITECOM par exemple est évoqué dans le préavis. C'est une extension possible à prendre en compte. Ces facteurs ont par conséquent une incidence sur l'utilisation des espaces.

En outre, la Ville de Morges est engagée dans la formation professionnelle. Elle souhaite développer cette activité, jusqu'à présent limitée à cause du manque physique de place. L'espace disponible permettrait de créer des places d'apprentissage supplémentaires et répondrait ainsi aux vœux N^{os} 4/2000 et 14/2006 de la Commission de gestion.

Les locaux de Riond-Bosson 14 pourraient facilement être reliés au réseau informatique de la Commune, en les raccordant au réseau du bâtiment de Riond-Bosson 9.

Et enfin, selon les perspectives de développement que sont les projets Gare-Sud et La Longeraie, la population de Morges augmentera encore dans les années à venir. Il faudra donc permettre à l'administration communale de s'adapter en se développant.

La commission a également pris connaissance des procès-verbaux des quatre dernières assemblées générales de la PPE. Des travaux importants prévus ou à prévoir ces prochaines années au bâtiment n'y sont pas mentionnés ni un ou des problèmes techniques importants éventuels. Elle pense donc que les charges liées à l'achat des 2 lots en PPE seraient normales.

La commission a également pris connaissance des comptes 2007 et budget 2008 de la PPE. A la lecture de ces documents, nous pouvons constater que les comptes de la PPE sont tenus précisément par l'administrateur (Fonds de pension DSR). L'évolution du bilan 2006-2007 démontre un état de trésorerie satisfaisant permettant le bon fonctionnement de la PPE. Le budget 2008 ne prévoit pas de travaux importants. La commission relève par contre que le fonds de rénovation a été dissous et n'a plus été réalimenté.

Une garantie des produits isolants "propres", exempts d'amiante, a été demandée. Les architectes ayant effectué les travaux ont établi un rapport confirmant l'absence de ce matériau dans le bâtiment. L'isolation des façades est composée de panneaux de laine de pierre.

Un arrêt de bus à proximité du bâtiment favorise le déplacement du personnel appelé à travailler dans ces nouveaux locaux. La mobilité douce serait ainsi favorisée dans le cadre de cette acquisition.

La Commune est propriétaire du terrain de Riond-Bosson 14 (droit de superficie accordé à la PPE). Ce droit distinct permanent (DDP) a été conclu le 17 février 1989; sa durée est de 70 ans et s'éteindra le 28 février 2059. Le retour des constructions, en parfait état d'entretien et d'exploitation, reviendra alors à la Commune de Morges, moyennant une indemnité équitable au sens de l'article 779g du Code civil suisse.

4 ASPECT FINANCIER

Une demande de crédit à déposer de CHF 3'000'000 est prévue au budget 2008. D'autre part, la Commission des finances, dans sa séance du 21 avril 2008, s'est déterminée à l'unanimité des voix moins une abstention, en faveur des conclusions du préavis telles qu'elles ont été soumises au Conseil communal du 2 avril 2008.

5 CONCLUSION

Après discussion, la commission a voté à l'unanimité l'achat des 2 lots en PPE, notamment pour les raisons suivantes :

- besoin avéré de surfaces supplémentaires pour l'administration communale;
- possibilité de regrouper des services pour mieux les gérer;
- possibilité de créer de nouvelles places d'apprentissage;
- création d'un pôle technique à Riond-Bosson;
- offre d'achat correcte des 2 lots en PPE;
- augmentation du patrimoine de la Commune.

Et enfin, suite à la dissolution du fonds de rénovation, la commission émet le vœu que le prix d'achat soit revu à la baisse d'un montant correspondant à environ 1/3 du solde dudit fonds.

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 3'930'000.00 pour l'achat de deux lots en PPE et de 17 places de stationnement sis avenue Riond-Bosson 14,
2. sauf amortissement extraordinaire, de dire que ce montant sera amorti en 30 ans, à raison de CHF 131'000.00 par année, à porter en compte dès le budget 2009.

au nom de la commission

Le président-rapporteur

Jean-Bernard Thuler

Annexe : ment.

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 4 juin 2008.