

CONSEIL INTERCOMMUNAL

Préavis N° 07/2016

Morges, le 22 septembre 2016

BESOINS EN LOCAUX ARASMAC – DEMANDE D'UN CRÉDIT D'ÉTUDE DE CHF 25'000.-

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. PREAMBULE

L'objectif du présent préavis est de permettre au Conseil intercommunal de connaître les futurs besoins et obligations de l'ARASMAC en termes d'infrastructures et ce, afin qu'il puisse se déterminer sur l'octroi d'un crédit d'étude de marché.

Une analyse approfondie des futurs besoins en infrastructures a été opérée et se trouve en annexe du présent écrit.

Le présent rapport-préavis

- dresse un état des lieux ;
- analyse les besoins futurs ;
- développe les variantes pour les infrastructures ;
- estime les incidences financières liées ;
- demande un crédit d'étude de marché.

L'ARASMAC est une association de commune au sens des articles 112 et suivants de la loi sur les communes. Elle est composée des 62 communes du district de Morges et emploie, tous secteurs confondus plus de 200 collaborateurs/trices.

Seules les variantes de type « location » sont recherchées. En effet, les statuts de l'ARASMAC excluent l'option « propriétaire » (art 26 al.2 : « *Le plafond des emprunts d'investissement de l'Association est fixé à CHF 100'000.-.* »).

2. SITUATION ACTUELLE

Depuis le début d'année 2016, nous devons faire face à une forte croissance du nombre de dossiers pour ce qui concerne le RI (CSR).

Un état des lieux de la situation actuelle de nos locaux, ainsi que du fonctionnement propre à chacun de nos secteurs d'activité est nécessaire afin de mieux comprendre notre démarche dans la recherche de nouveaux locaux.

Ces secteurs sont les suivants :

2.1 RI (Revenu d'Insertion - CSR)

Ce service compte environ 40 collaborateurs pour 32 EPT, essentiellement composé d'assistants sociaux et de personnel administratif. 5 collaborateurs sont basés à notre antenne RI de Cossonay où les locaux sont partagés avec l'Agence d'assurance sociale (AAS).

- Les assistants sociaux assurent 4 à 6 rendez-vous individuels et confidentiels par jour. Aujourd'hui, 13 bureaux individuels leur sont réservés (un est partagé par deux assistants sociaux), et un autre est occupé par la Cheffe d'équipe sociale.
- Les administratifs ont une activité essentiellement téléphonique, impliquant une grande manipulation de dossiers. Des rangements sont donc nécessaires dans leurs bureaux. Ces administratifs sont organisés dans 7 bureaux de deux à trois collaborateurs, 2 bureaux d'entretien sont prévus pour la tenue de permanences administratives.
- Les services internes, du contentieux, des enquêtes et de la comptabilité occupent 3 bureaux individuels, tandis qu'un bureau est prévu pour les deux Cheffes d'équipe administratives
- Deux bureaux sont occupés par un adjoint de direction, et par une Cheffe d'équipe administrative - Qualité.
- Un bureau complémentaire est assigné aux consultants externes (Croix-Rouge, Caritas, BIF, CSP).

Aujourd'hui, le secteur du RI (Morges) occupe 1'220 m² dans le bâtiment de Couvaloup, et pour sa part l'antenne RI de Cossonay occupe 123 m². Il est important de noter que plus aucune surface de bureau n'est disponible.

2.2 AAS (Agence d'Assurances Sociales) - Morges

Cette AAS compte 11 collaborateurs pour 6.90 EPT, composé essentiellement de personnel administratif. Cette agence est basée à Morges et les bureaux sont ainsi répartis :

- Dix collaborateurs occupent 4 bureaux à deux ou trois personnes par bureau et un bureau est prévu pour la préposée d'agence.
- Un bureau est loué à un consultant externe (Pro-Senectute) qui fonctionne étroitement avec notre agence.

L'agence de Morges occupe actuellement 305 m². Afin de nous permettre d'assurer la nouvelle prestation des PC familles dès la rentrée de septembre 2016, nous avons récupéré un bureau qui était au préalable loué à un consultant externe (FVA).

2.3 Enfance

Ce service compte 11 collaboratrices et les bureaux sont répartis ainsi :

- AJEMA (Réseau d'Accueil de Jour des Enfants de Morges-Aubonne). Ce secteur est composé de 3 personnes. Trois bureaux individuels sont nécessaires.

- AFJ (Accueil Familial de Jour) est composé de 3 coordinatrices qui se partagent un bureau et de 5 secrétaires organisées dans deux bureaux « open-space ».

Le secteur de l'enfance occupe aujourd'hui 184 m² dans le bâtiment de la rue des Charpentiers à Morges,

2.4 Transverses

Nous devons également tenir compte dans la répartition des mètres carrés, du besoin en espace pour les postes transverses dont l'activité est nécessaire à tous les secteurs.

- Réception
- Ressources Humaines
- Finances – Logistique
- Direction

Aujourd'hui, l'ensemble de ces activités occupent près de 164 m² environ.

3. ANALYSE DES BESOINS

L'évolution démographique de la population, telle que représentée dans le graphique ci-dessous (source canton Vaud), nous montre une augmentation croissante de la population. Cette évolution est couplée également à une évolution des effectifs pour notre organisation. En effet, les secteurs du RI, des AAS et de l'enfance sont concernés par la projection de population future.

Population résidente :	scénario moyen					Morges
au 1er janvier	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0- 19 ans	17 747	17 960	18 542	19 386	20 566	21 337
20-39 ans	20 374	21 997	23 345	24 151	23 860	23 882
40-64 ans	28 221	29 735	30 366	30 533	31 250	31 980
65-79 ans	9 485	10 762	11 926	13 685	15 613	16 809
80 ans et +	3 593	3 984	4 953	6 098	6 919	7 989
Total	79 420	84 439	89 133	93 854	98 208	101 997
croissance quinquennale		+5 019	+4 694	+4 721	+4 354	+3 789
croissance annuelle		1.2%	1.1%	1.0%	0.9%	0.8%

Nous pouvons traduire cette évolution en besoins de locaux supplémentaires, en infrastructure (centrale téléphonique, réseau informatique, etc.).

4. VARIANTES A ETUDIER

Nous pensons qu'il est important d'étudier plusieurs variantes qui nous permettraient une flexibilité dans notre approche, ces variantes pourraient être :

- de mutualiser les bureaux de permanences RAD (Responsable administratif de dossiers) du CSR avec les AAS,
- ne chercher des locaux que pour le CSR (avec ou sans intégration de l'antenne de Cossonay),
- prévoir un développement par « îlot de bureaux » (bureaux open-space) de 4 à 6 RAD.

La réalité du marché, les contraintes opérationnelles et les réalités territoriales dirigeront les recherches, sachant que toutes les mesures seront prises pour limiter au maximum l'augmentation de coûts, tout en garantissant des infrastructures appropriées à l'ARASMAC.

5. ASPECTS FINANCIERS

Il appartient au Comité de direction et à la direction de l'ARASMAC de rechercher des sites potentiels et d'engager une étude de marché afin de vérifier l'adéquation de ces sites identifiés, avec les besoins fonctionnels et les ressources à disposition.

Il est donc proposé de procéder comme suit dans le cadre de cette étude :

- étude des variantes de localisation des différents services ;
- préparation, d'une sélection de quelques sites préférentiels, ciblant les avantages et/ou inconvénients fonctionnels et financiers ;
- étude de marché comparative des objets placés par le CODIR ARASMAC en «pole position» pour négociations, elle comprendra ;
 - l'analyse du projet/bâtiment, afin de s'assurer que le programme puisse y être intégré à satisfaction ;
 - une estimation financière préliminaire et comparative entre les trois sites potentiels ;
 - la conclusion confortée par l'analyse qualitative comparée entre les sites, ce qui permettra de mettre en lumière les avantages et inconvénients, documentés et comparés, pour chacun d'entre eux.

Pour ce faire, le Comité de direction de l'ARASMAC a besoin d'un appui professionnel en la matière et sollicite un crédit d'étude de CHF 25'000,00 HT, se répartissant comme suit :

- | | |
|--|------------------|
| • phase de recherche : | CHF 5'000.00 HT |
| • étude de marché : | CHF 16'500.00 HT |
| • compléments techniques, divers et imprévus : | CHF 3'500.00 HT |

Ce mandat ne comprend pas les prestations sur les transactions immobilières.

6. CONCLUSION

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

LE CONSEIL INTERCOMMUNAL DE L'ARASMAC

- vu le préavis du Comité de direction,
- 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,

d é c i d e :

- 1) d'approuver l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 25'000.- pour l'accompagnement de la recherche de locaux pour l'ARASMAC.

Adopté par le Comité de direction dans sa séance du 21 septembre 2016

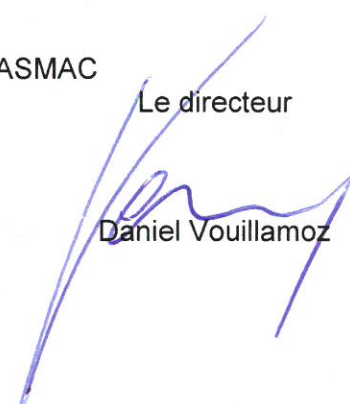
La Présidente



Sylvie Podio

ARASMAC

Le directeur



Daniel Vouillamoz

Préavis présenté au Conseil intercommunal en séance du 1^{er} décembre 2016