



Association Régionale de l'Action Sociale  
District d'Aigle et Pays-d'Enhaut

**Préavis n° 10-2022**

## **Vente du bâtiment propriété de l'ARASAPE**

Validé par le Comité de Direction le 25.08.2022

Monsieur le Président du Conseil intercommunal,  
Mesdames les Déléguées,  
Messieurs les Délégués,

Par le biais du présent préavis, le Comité de direction vous soumet, pour étude et décision, les conditions financières liées à la vente du bâtiment propriété de l'ARASAPE, sis à l'Avenue de la Gare 14, à 1880 Bex, pour le 1<sup>er</sup> novembre 2022.

## **Préambule**

Depuis 2017, l'ARASAPE a connu un grand nombre de changements d'ordre organisationnel suite à différents facteurs structurels tels que réorganisation du service comptabilité - fin du mandat avec la Bourse communale de Bex – des RH et du Centre social régional (CSR), ainsi que de la hausse du nombre de dossiers du Revenu d'Insertion (RI). Afin de répondre à ces changements, l'ARASAPE a dû engager du personnel supplémentaire (ressources humaines, finances, service social) et créer les nouveaux postes de travail correspondants (responsable de projet et qualité, responsable de la réception et des archives, assistante à la responsable du CSR, etc.).

Dans ce contexte, en 2017, notre siège principal à l'Avenue de la Gare 14, à Bex, ne pouvant plus supporter l'entier de notre personnel, des bureaux provisoires ont été loués et aménagés pour les membres de la Direction et quelques services tiers à la Rue du Simplon 25, à Bex.

Pour rappel, le CSR et l'Agence d'assurances sociales (AAS) de Bex constituent le but principal de l'ARASAPE pour lesquels une majorité de bureaux professionnels est nécessaire. L'immeuble de Bex - Av. de la Gare 14, quatre étages sur rez - appartient à l'Association depuis 2001, offrant une surface de quelque 1'224 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'espace à disposition n'était plus suffisant ni sa configuration adaptée à des bureaux devant répondre à des impératifs professionnels propres au domaine social. Il s'agit en fait d'un ancien hôtel transformé en appartements puis en bureaux lors de son acquisition par l'Association.

C'est ainsi que les gestionnaires de l'AAS, le personnel du CSR et les services partenaires recevaient leurs bénéficiaires dans des bureaux partagés ou devenus au fil des ans inadéquats en termes d'aménagement (ergonomie, mobilier, etc.) et de confidentialité, même si certains aménagements ont été entrepris au fur et à mesure de l'évolution des différentes activités. La réception du CSR difficilement accessible au rez-de-chaussée ne disposait que d'une salle d'attente exiguë. Les espaces collectifs étaient par ailleurs quasi inexistantes. Enfin, il manquait également de places de parc et du dégagement pour les archives, entreposées dans les caves du bâtiment. En raison de l'humidité et du besoin d'espace supplémentaire, des locaux au sous-sol de l'Hôtel « Le Cèdre » sont loués depuis 2020.

En fin d'année 2019, la Direction de l'ARASAPE a eu vent qu'un ancien bâtiment industriel d'environ 10'000m<sup>2</sup> sis à l'entrée de Bex avait été racheté par la société immobilière « Paragon SA ». Son propriétaire planifiant sa rénovation et la commercialisation de locaux personnalisables par les premiers locataires dès le 1<sup>er</sup> semestre 2022, il s'agissait d'une opportunité permettant de répondre à nos nombreux besoins. La vision d'une centralisation des prestations en un seul lieu à Bex s'est ainsi profilée. Le Conseil Intercommunal de l'ARASAPE, muni du préavis favorable de la Direction Générale de la Cohésion Sociale (DGCS), acceptait le transfert de locaux le 25.03.2021.

En effet, l'opportunité de louer un établissement doté d'un emplacement de premier plan à proximité de l'autoroute et de la gare CFF répondait à une majorité des besoins identifiés (accessibilité pour le personnel et les bénéficiaires, conformité des locaux, compétitivité sur le marché du travail, etc.) et permettait également de maintenir le siège principal de l'Association à Bex.

C'est ainsi qu'au 1<sup>er</sup> mai 2022, les collaborateurs de l'ARASAPE ont intégré leurs nouveaux locaux d'une surface totale de 1'640 m<sup>2</sup> (1'510 m<sup>2</sup> de bureaux, 130 m<sup>2</sup> d'archives). 64 places de parc sont également accessibles, dont 55 en extérieur et 9 en sous-sol.

## 1. Vente du bâtiment de Bex

Au vu du transfert du personnel dans le nouveau siège principal du CSR/AAS à la Rte de Massongex 4, le Comité de l'ARASAPE propose que le bâtiment de l'Avenue de la Gare 14 désormais exempt de toute activité en lien avec la vocation sociale de l'ARASAPE soit vendu.

Pour ce faire, il a procédé dans un premier temps aux démarches suivantes :

- En début d'année 2022, mandat a été donné à deux courtiers immobiliers de prospecter en vue de la vente du bâtiment, soit :
  - 1) « Reference 5 Immobilier », Aigle, sous la direction de M. Christian Loewensberg
  - 2) « Ascot Invest », Payerne, sous la direction de M. Pascal Gillet
- Ces deux agences devaient faire appel à leur portefeuille de clients existant préalablement à toute autre démarche (vente du bâtiment en ligne, Internet, annonces, etc.).
- Au minimum trois offres devaient être proposées au Comité d'ici le 31 mars 2022

Début avril 2022, le Comité de direction et le directeur de l'ARASAPE n'avaient en mains qu'une seule offre au lieu des trois requises au minimum, en l'occurrence celle de la Société « SIPA Immobilier SA », de Lausanne, pour un montant de CHF 2'400'000.-. Celle-ci ne répondant pas entièrement aux attentes, les deux courtiers ont reçu la consigne d'ouvrir le marché par la mise d'annonces sur Internet et autres médias, avec un nouveau délai à début juin 2022.

A son échéance, ce sont quatre offres qui sont parvenues au Comité, soit :

- 1) « **Bernard Nicod SA** », pour un montant de CHF 2'550'000.00, sous condition d'obtenir l'autorisation du changement d'affectation en logement ainsi que le permis y relatif.
- 2) « **Next Home SA** », pour un montant de CHF 2'700'000.00, une vente à terme de 12 mois étant conditionnée à l'autorisation du changement d'affectation et du permis y relatif.
- 3) « **Immauborget Sàrl** », pour un montant de CHF 2'680'000.00, avec paiement du prix de vente au 31.12.2022.
- 4) « **SIPA Immobilier SA** », avec une nouvelle offre pour un montant de CHF 2'675'000.00, sans condition particulière et contre paiement immédiat.

Après étude des différentes offres, le Comité de direction a décidé d'accepter celle de « SIPA Immobilier SA », de CHF 2'675'000.00, sachant que la vente est conditionnée à l'aval des communes, ses délégués étant convoqués en séance extraordinaire du Conseil intercommunal le jeudi 22 septembre 2022 aux fins de se prononcer sur cette transaction. A noter que Mme Allora et M. Lecci se sont récusés dans ce dossier en raison des liens qu'ils entretenaient avec les deux courtiers immobiliers.

Ce faisant, il est à souligner que l'ARASAPE étudie actuellement un nouveau projet, tel que déjà annoncé en 2021 aux 18 communes de l'ARASAPE et à la DGCS, consistant en la création d'une antenne sociale CSR/AAS à Aigle pour fin 2023. Il s'agirait pour l'ARASAPE de devenir propriétaire d'une surface d'environ 800 m<sup>2</sup> de locaux administratifs pour y regrouper deux unités sociales du CSR (env. 20 personnes), le personnel de l'AAS Aigle (env. 7 personnes) et une réception (env. 2-3 personnes) sous forme d'un guichet unique, projet qui devra obtenir l'aval préalable du Conseil intercommunal. Pour rappel, l'AAS d'Aigle occupe actuellement des locaux provisoires suite à la rénovation de l'Hôtel de Ville. A court terme, la question de son relogement sera posée.

## 2. Prêt hypothécaire auprès d'UBS concernant le bâtiment de l'ARASAPE, à Bex

Le prêt hypothécaire en cours auprès d'UBS présente un solde ouvert au 31 octobre 2022 de CHF 1'050'000.-représentant une valeur comptable de CHF1'702'000.-. Pour rappel, les 18 communes composant alors le district d'Aigle s'étaient portées cautions conjointes lors de l'achat du bâtiment à hauteur de CHF 2 mio.

La concrétisation de la vente à Sipa Immobilier SA résume la situation sur le plan comptable de la manière suivante :

Prix de vente	CHF 2'675'000.00	
./. Valeur comptable	CHF 1'702'000.00	
+ Fonds de rénovation	CHF 230'098.57	Cpte 9281.005
<b>Gain sur vente</b>	<b>CHF 1'203'098.57</b>	

Ainsi que financièrement, d'un point de vue du potentiel de liquidités :

Prix de vente	CHF 2'675'000.00	
./. Commission de courtage	CHF 86'430.00	3% + TVA 7,7%
./. Hypothèque	CHF 1'050'000.00	
<b>Entrée de liquidités</b>	<b>CHF 1'538'570.00</b>	

S'agissant de l'hypothèque, celle-ci a été dénoncée à son échéance en août 2020. C'est une avance à terme fixe qui lui a succédé, renouvelable trimestriellement puis mensuellement depuis septembre 2022. Hormis les intérêts courants, aucune débite financière n'est à attendre de la part de l'établissement bancaire.

De par son statut d'association de communes, l'ARASAPE est exemptée des impôts cantonaux et communaux. S'agissant de l'impôt sur les gains immobiliers lié à la vente du bâtiment, elle l'est tout autant (art. 62 LI). Pour les frais de notaire et de droits de mutation, ceux-ci sont à la charge de l'acheteur.

De fait et comme expliqué ci-avant, la plus-value réalisée sur la vente du bâtiment propriété de l'ARASAPE serait entièrement réinvestie dans l'acquisition de locaux en lien avec les buts de l'association, constituant ainsi les fonds propres nécessaires à l'obtention d'une nouvelle hypothèque. Ces nouveaux investissements feront l'objet prochainement de préavis à l'intention du Conseil intercommunal.

### 3. Conclusions

Au vu de ce qui précède, le Comité de direction de l'ARASAPE vous encourage, Monsieur le Président du Conseil intercommunal, Mesdames les Déléguées, Messieurs les Délégués, à bien vouloir prendre les décisions suivantes :

#### Le Conseil Intercommunal de l'ARASAPE

**Vu** le préavis n° 10-2022  
**Où** le rapport de la Commission de gestion chargée d'étudier ce dossier  
**Considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour

#### décide

- D'autoriser** le Comité à vendre, pour le prix de CHF 2'675'000.00, la parcelle RF n° 141 de 1'183 m<sup>2</sup> sise à l'Avenue de la Gare 14, à Bex comprenant :
  - Une habitation à affectation mixte de 370 m<sup>2</sup>
  - Une place-jardin de 813 m<sup>2</sup>
- D'accepter** que le produit de la vente, après déduction des frais inhérents et remboursement de l'hypothèque, soit porté sur un compte spécifique à créer au Bilan
- D'autoriser** le Comité à signer tous les actes et pièces relatifs à cette opération.

En vous remerciant de votre attention, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président du Conseil intercommunal, Mesdames les Déléguées, Messieurs les Délégués, nos salutations distinguées.

Pour le Comité de direction de l'ARASAPE  
Le Vice-Président : Eric Fatio      La Secrétaire : Eliane Desarzens



Bex, le 18 août 2022

# Rapport

Préavis N° 10-2022

## Vente du bâtiment propriété de l'ARASAPE

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les délégués,

Conformément au mandat qui lui a été confié, la commission de gestion composée de Mme Déborah Segui, Mme Muriel Ferrara et Mme Nicole Tougne, s'est réunie le 24 août 2022 dans les locaux de l'ARASAPE à Bex, afin d'étudier le préavis 10-2022 sur « la vente du bâtiment propriété de l'ARASAPE » ; Mme Laurence Habegger, étant excusée.

Nous avons été reçues par le Comité de direction M. Eric Fatio, vice-président, Mesdames Aurélie Tulot et Carmen Dubois, Membres du comité de direction, ainsi que M. Galeano, Directeur et Mme Eliane Desarzens. Ces derniers nous ont fourni les renseignements utiles à la bonne compréhension du préavis et ont répondu à toutes nos questions ; nous les en remercions.

La commission a pris note, qu'au vu de l'augmentation constant des dossiers RI et AAS, il a été nécessaire de déménager les locaux de l'ARASAPE à la route de Massongex 4 à Bex et que ceux-ci sont en location. C'est pourquoi, ce bâtiment sis Rue de la Gare 14 exempt de toute activité doit être vendu car il n'est pas dans les tâches de l'ARASAPE de le rénover et de l'exploiter. Les chiffres estimés pour la mise en conformité de ce bâtiment se montent à environ 1.3 mios.

Pour note, le cautionnement accordé par les communes du District en 2001 lors de l'achat de ce bâtiment a été entièrement libéré lors du renouvellement de l'hypothèque.

Le choix de SIPA Immobilier SA pour une offre présentée de CHF. 2'675'000.— sans condition particulière et contre paiement immédiat reste de prérogative du Comité de Direction. La Commission de gestion soutient le choix de ce dernier.

Au vu des projections futures liées aux besoins de locaux, la Commission trouve opportun, comme mentionné dans le préavis, de provisionner le bénéfice de la vente de ce bâtiment, après déduction des frais inhérents et remboursement de l'hypothèque, et de porter ce produit sur un compte spécifique à créer au bilan.

## Conclusions :

Au vu de ce qui précède, la commission de gestion de l'ARASAPE vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil intercommunal, de prendre les décisions suivantes :

Vu le préavis N° 10-2022  
Ouï le rapport de la Commission de gestion chargée d'étudier de dossier  
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

## Décide

- D'autoriser le Comité à vendre, pour le prix de CHF 2'675'000.00, la parcelle RF N° 141 de 1'183 m<sup>2</sup> sise à l'Avenue de la Gare 14 à Bex comprenant :
  - a. Une habitation à affectation mixte de 370 m<sup>2</sup>
  - b. Une place-jardin de 813 m<sup>2</sup>
- D'accepter que le produit de la vente, après déduction des frais inhérents et remboursement de l'hypothèque, soit porté sur un compte spécifique à créer au bilan.
- D'autoriser le Comité à signer tous les actes et pièces relatifs à cette opération

En vous souhaitant bonne réception de ce rapport, la Commission de gestion vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les délégués, ses salutations distinguées.

Pour la Commission de Gestion :

Muriel Ferrara  
Membre



Laurence Habegger  
Membre



Déborah Segui  
Membre



Nicole Tougne  
Rapporteuse

