



PREAVIS municipal relatif à la reprise des biens de l'Association Tourisme Social Vallorbe (ATSV) et la poursuite de l'exploitation de l'Auberge pour Tous par la Commune

Vallorbe, le 17 août 2021 / SC/FM

Au Conseil communal de et à

1337 Vallorbe

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le Comité de l'Association Tourisme Social Vallorbe (ATSV), constitué de cinq membres, sous la présidence de Monsieur Walter Zehnder, s'est approché de la Municipalité au début du printemps afin de déterminer si une reprise, par la Commune, des actifs et passifs de l'association était envisageable, partant du principe que le but de l'ATSV serait perpétué.

Depuis quatre décennies environ, des comités formés de membres bénévoles se sont succédés pour gérer l'ATSV et le bâtiment abritant "l'Auberge pour Tous" ainsi que son annexe. Le travail fourni a été exemplaire, la situation de l'ATSV est saine mais force est de constater qu'il est de plus en plus difficile de bénéficier des compétences de personnes bénévoles alors que la Commune est une institution pérenne qui dispose des ressources lui permettant d'assurer sereinement l'avenir de ces bâtiments.

Convaincue du bien-fondé de la démarche du Comité, la Municipalité a accepté d'entrer en matière, ce d'autant que "l'Auberge pour Tous" a une infrastructure d'hébergement complémentaire aux offres proposées à Vallorbe ; à titre informatif, 4'771 nuitées ont été enregistrées en 2019 et 3'406 nuitées l'année dernière.

Historique

La Société Clématéite SA, propriétaire des bâtiments, a transféré sa fabrication ainsi que son administration dans la zone industrielle de Plans-Praz dans les années 70. Messieurs André Jaillet et Paul Robert, respectivement syndic et président des Grottes de l'époque, ont vu un intérêt à acquérir ces bâtiments pour y créer une auberge et permettre à la jeunesse du pays (randonneurs, cyclistes, clubs sportifs, courses d'école, etc.) de découvrir une région du canton riche en beautés naturelles et culturelles grâce à un hébergement peu onéreux.

Un comité a été formé en 1982 sous la présidence de M. Marcel Mauerhofer avec, comme membres, Messieurs Claude Favre, Jean Glardon, André Jaillet, André-Georges Leresche, Philippe Mamie, François Martin, Christian Musitelli, Paul Robert et Edmond Ruegger. L'ATSV était née ! Le financement était forcément un facteur décisif et grâce à de généreux donateurs, à la participation de la Commune, au don de la Loterie romande et au produit de la souscription publique, l'acquisition des immeubles ainsi que leur adaptation en auberge est devenue possible.

Les travaux nécessaires comprenaient bien-sûr la création des chambres, dortoirs, cuisine, réfectoire, locaux sanitaires, etc. Le Comité s'est aussitôt approché de la "Société suisse des Auberges de Jeunesse" qui a accepté de prendre en charge l'exploitation de l'auberge dès son ouverture en 1983. En 1998, cette faitière s'est retirée, faute de rendement suffisant. Depuis l'enseigne a été modifiée en "Auberge pour Tous", avec un comité constitué de bénévoles et une gestion opérationnelle confiée à des gérants indépendants qui se sont succédés au fil des ans.

Descriptif du site

Le bâtiment principal, qui est dans un très bon état d'entretien, abrite :

- 72 lits répartis sur 3 niveaux en petits dortoirs avec locaux sanitaires à l'étage ou en chambres à 2 ou 3 lits avec locaux sanitaires intégrés
- petit appartement de deux chambres avec cuisinette et salle de bains
- appartement de 4 pièces occupé et faisant l'objet d'un bail privé au dernier étage
- cuisine
- économat
- réfectoire
- bureau
- divers locaux techniques et logistiques.

L'annexe est dans un état correct au rez-de-chaussée, qui comporte une cuisinette, une buanderie, deux locaux polyvalents et un garage ; la grande salle de réunion située au premier étage ne peut par contre plus être utilisée dans la mesure où la dalle qui la supporte est, à dire d'architecte et d'ingénieur, « insuffisamment solide ». Ce bâtiment devra faire l'objet d'une réflexion quant à sa rénovation ou sa démolition.

A l'extérieur se trouve une terrasse avec un coin couvert et un barbecue, une cour, des places de stationnement ainsi que divers petits mobiliers.

La valeur incendie de l'ensemble de ces biens immobiliers, assurés auprès de l'ECA, se monte à 2'140'321 francs ; l'estimation fiscale de la parcelle de 718 m² (n° 293) est de 425'000 francs.

Situation financière de l'ATSV

Les états financiers de l'ATSV sont sains. Grâce à la subvention annuelle de 28'000 francs de la Commune et des loyers encaissés (33'600 francs par année), les revenus annuels se montent à 61'600 francs. Quant aux charges annuelles, y compris l'entretien des immeubles (hors travaux ponctuels de rénovation), elles se montent à environ 21'000 francs auxquels s'ajoutent environ 2'200 francs liés aux frais hypothécaires.

Au 31 décembre 2020, l'ATSV bénéficiait de deux hypothèques pour un montant total de 208'250 francs auprès d'un institut bancaire. Une des deux hypothèques ayant depuis été remboursée, la dette se monte à ce jour à 124'500 francs, l'échéance de cette hypothèque étant au 24 novembre 2023.

A l'actif, les deux immeubles sont valorisés à hauteur de 480'802 francs ; le passif se compose principalement de la dette hypothécaire restante ainsi que de parts sociales (non remboursables conformément aux statuts de l'ATSV) envers des privés et la Commune pour une valeur totale de 349'600 francs.

Procédure

La Municipalité a mandaté une fiduciaire spécialisée pour étudier la faisabilité ainsi que la procédure à adopter en cas de reprise des actifs et passifs de l'ATSV par la Commune.

Il ressort de cette analyse que l'opération est faisable et que le Registre du commerce vaudois préconise une procédure « simplifiée » de dissolution-radiation de l'association dans ce cadre de reprise totale des biens par une corporation de droit public.

Dans les faits, si le Conseil communal accepte le présent préavis, l'ATSV organisera une assemblée extraordinaire au cours de laquelle les membres auront à décider de la dissolution de l'association avec la volonté d'exclure la liquidation, conformément à la reprise des actifs et passifs, par une corporation de droit public. En cas d'accord, un contrat de reprise de biens entre l'ATSV et la Commune sera signé par devant notaire. L'ATSV sera ensuite radiée du Registre du commerce. Les frais estimés pour ces démarches se montent à 6'000 francs ; la durée de la procédure serait d'environ 4 mois dès l'accord du Conseil communal.

Conclusion

De par la taille de la localité et l'importance des différents sites touristiques, il est, de l'avis de la Municipalité, primordial que l'offre d'accueil de l'Auberge pour Tous, perdue, celle-ci étant complémentaire aux autres types d'hébergement mis à disposition sur le territoire de la Commune.

La Municipalité est convaincue que, tout en laissant la gestion libre de l'établissement à des privés (reprise du bail existant), les services communaux pourront s'occuper, comme ils le font déjà pour d'autres immeubles, de l'entretien des bâtiments. D'un point de vue financier, les coûts actuels à charge de la Commune, en l'occurrence les 28'000 francs de subvention annuelle, vont largement couvrir les besoins en matière d'entretien du bâtiment principal. L'avenir du bâtiment annexe, une fois connu, fera par contre l'objet, si nécessaire, d'une demande de crédit au Conseil communal. Il est utile de préciser qu'une fois l'hypothèque actuelle échue, le crédit sera repris par la trésorerie communale.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter la conclusion suivante :

Le Conseil communal de Vallorbe

- sur proposition de la Municipalité selon le préavis n° 10/21 ;
- ouï le rapport de la commission chargée de l'étudier ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'autoriser la Municipalité de signer, sous la forme authentique, un contrat de reprise de biens de l'Association Tourisme Social Vallorbe par la Commune ;
2. de financer les frais inhérents à la procédure, soit environ 6'000 francs, par la trésorerie courante et d'amortir ce montant par prélèvement au fonds de réserve général (9282.30);
3. de poursuivre l'exploitation de l'Auberge pour Tous via le budget de fonctionnement communal.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic

La Secrétaire :

Stéphane Costantini

Fabienne Mani

Délégué de la Municipalité : Monsieur Stéphane Costantini, syndic