

## **COFIN 2023 - Préavis municipal n°45 / 2023**

### Transfert des bâtiments scolaires primaires à l'ASIGOS

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

La Commission des finances (ci-après COFIN) constituée de ses membres Messieurs Henri Pisani, Président, Simon Schülé, Philippe Noël et de Mesdames Filomène Garcia et Ariane Morand s'est réunie le lundi 8 janvier 2024 en présence de la Municipalité et de Madame Sandra Caccia, mais sans Madame Jennifer Dagon malade. À la suite de cette première rencontre, nous avons sollicité une seconde réunion avec Madame Jennifer Dagon, séance qui a pu se tenir, avec une délégation municipale comprenant Madame Jennifer Dagon, MM. Patrick Oppliger et Denis Favre, le mardi 16 janvier 2024, (Simon Schülé excusé) afin d'examiner le préavis N° 45 / 2023 cité en titre.

Nous remercions toutes ces personnes pour les informations fournies lors de ces séances.

La COFIN s'est encore réunie le mardi 16, le lundi 22 et le mardi 30 janvier 2024 afin de statuer et rédiger son rapport.

La COFIN a assisté à la séance du mercredi 29 novembre 2023 de l'ASIGOS concernant l'adoption des statuts et des transferts de bâtiments scolaires.

Elle a pu avoir accès au rapport de la COGEF de l'ASIGOS pour le préavis ASIGOS n° 08-2023 (pendant du côté ASIGOS du présent préavis), qui comprend des remarques et des questions-réponses pertinentes au sujet du préavis actuel.

Il nous a été fait plusieurs fois remarquer que certaines questions de la COFIN auraient plutôt relevé d'une commission technique. Nous sommes tout à fait d'accord avec cela, mais comme il a été décidé de ne pas en nommer, nous nous sommes donc permis de poser les questions qui nous paraissaient pertinentes.

## **Préambule**

Par ce préavis, la Municipalité demande d'approuver le transfert / cession des bâtiments scolaires primaires de notre commune à l'ASIGOS pour le montant de CHF 4'108'000.00.-. L'objectif est de clarifier et légaliser la propriété de ces bâtiments.

En date du 22 janvier 2024, la Municipalité propose un amendement afin de tenir compte des amortissements 2023 qui n'avaient pas été pris en compte dans le préavis puisque celui-ci portait sur les chiffres comptables de l'année avant imputation des amortissements. Le montant de transfert est ainsi ramené à CHF 3'839'000.-. A noter que nous ignorons le montant des locations 2023 que notre Commune devra encore facturer à l'ASIGOS.

## **Analyse**

### **Valorisation des bâtiments, méthode retenue et considérations**

Il incombe à notre Municipalité de démontrer que ce qu'elle demande repose sur des informations reflétant la réalité et exprimées sur la base d'éléments circonstanciés et suffisamment motivés pour faire office de "preuve" ou justification pertinente.

La COFIN considère que seuls les éléments d'expertise immobilière spécialisée, les documents officiels ou les études comparatives permettent d'apprécier le choix du CODIR et de notre Municipalité.

## COFIN 2023 - Préavis municipal n°45 / 2023

### Transfert des bâtiments scolaires primaires à l'ASIGOS

Au regard du préavis remis et des annexes incluses, la COFIN est d'avis que cette démonstration n'est pas pertinente. Le choix de la valeur comptable linéaire plutôt que par exemple la valeur intrinsèque, vénale ou toute autre lors du transfert des bâtiments scolaires primaires à l'ASIGOS semble être basé plus sur des considérations spécifiques au contexte et aux préférences des parties impliquées.

Certes, il a été rappelé que le choix de la méthode s'est porté sur les éléments ci-après :

- Une référence à l'ASIRE (Association Intercommunale de la Région d'Echallens) – très grande association.
- Une méthode simple déjà appliquée dans le passé
- Une méthode facile à documenter
- Un traitement équitable pour les communes
- Pas d'honoraires externes sous-entendus de frais supplémentaires onéreux
- Sur la compétence des trois boursiers, qui ont travaillé pendant plusieurs mois sur ce transfert de bâtiments
- Sur le postulat qu'un transfert des bâtiments basé sur une autre valeur, n'aurait fait qu'augmenter la dette de l'ASIGOS qui se serait de toute façon répercutée sur nos trois communes.

Rien de ce qui est avancé n'est contesté mais rien ne vient pour autant corroborer de façon incontestable le choix retenu de la valeur comptable linéaire.

Nos collègues de la COGEF de l'ASIGOS ont adopté du bout des lèvres (3 voix pour, 1 contre et 1 abstention), "la méthode retenue par le CODIR pour la valorisation des bâtiments qui est **pragmatique et paraît globalement équitable** à la majorité de la COGEF". Nous en prenons acte mais contrairement à eux, ces éléments n'ont pas convaincu la COFIN.

On note que la méthode comptable linéaire (ci-après la méthode) est simple à comprendre et à appliquer, qu'elle nécessite peu de calculs complexes et peu d'efforts à sa mise en œuvre. Cependant, ces mêmes indications sont précisément porteuses de leurs propres limites :

En quoi la référence à l'ASIRE est-elle pertinente dans le cas d'espèce ? La COFIN n'a eu accès à aucun élément permettant une comparaison qualitative et quantitative.

La méthode est simple mais par rapport à quelle autre ? Nous comprenons qu'aucune étude n'a été demandée car elle aurait nécessité "des expertises externes, sources de charges d'honoraires onéreuses et de délais supplémentaires". Nous escomptions pouvoir compter sur un dossier plus étayé sachant que ce point fait l'objet de réflexions, rencontres et discussions depuis de nombreux mois.

La méthode serait facile à documenter par un retraitement des éléments comptables enregistrés et justifierait une équité entre commune. La démonstration de la justesse de cette approche n'a pas été apportée.

Enfin, le rapport de l'auditeur externe n'apporte aucun élément susceptible de corroborer que le choix de cette méthode est le plus approprié, tout au plus vient-il acter le fait qu'un **examen succinct** a été mené en vue d'aboutir à une **assurance modérée**, sans conduire à une **anomalie significative** des états financiers et des données financières de reprise des bâtiments : il n'exprime et ne formalise qu'un constat sans former d'opinion d'audit (cf.. capture d'écran).

## **COFIN 2023 - Préavis municipal n°45 / 2023**

### **Transfert des bâtiments scolaires primaires à l'ASIGOS**

Nous avons effectué notre examen succinct selon la *Norme d'audit suisse 910 Review (examen succinct) d'états financiers*. Cette norme requiert que l'examen succinct soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que les états financiers de reprise des bâtiments ne comportent pas d'anomalie significative. Un examen succinct comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de l'association et des procédures analytiques appliquées aux données financières de reprise des bâtiments. Il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous avons effectué une review et non un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen succinct. Nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers de reprise des bâtiments ne donnent pas une image fidèle du patrimoine, de la situation financière de l'ASIGOS, conformément à la recommandation d'audit 60.

La COFIN relève que le mandat donné à cette fiduciaire était limité dans ses moyens financiers (CHF 2'500.-- ) et dans son format.

#### **Valeur comptable linéaire**

En préambule, nous rappelons qu'au moment de leur entrée dans le patrimoine administratif les actifs sont présentés au bilan à leur valeur d'acquisition, valeur opposée à un passif correspondant au prêt contracté. Nous sommes donc en présence de valeurs réelles.

Ce même processus sera appliqué pour toute nouvelle construction ou nouveaux investissements, si bien que de toute manière les plafonds d'endettement de l'ASIGOS et des communes seront impactés.

Si une étude comparative présentant les points positifs et négatifs de chacune des méthodes de valorisation avait été établie, elle aurait permis une comparaison de chaque méthode, quitte à l'arbitrer politiquement ensuite en toute connaissance et en transparence.

La valeur comptable linéaire repose sur le principe que le parc immobilier est parfaitement homogène, évolue dans le temps régulièrement, se dévalue uniformément quelles que soient les réalités foncières. Toute la construction du raisonnement se limite à ce seul aspect mécanique sans autre considération d'autres paramètres qui nous semblent pertinents.

Ainsi donc, la valorisation n'est fondée uniquement que sur des éléments financiers, à savoir la valeur comptable au 31 décembre 2022 recalculée si nécessaire lorsque la durée des amortissements comptables divergeait de 30 ans pour une construction "standard" et 10 ans pour une construction de type "pavillon". Enfin, l'annexe 3 du préavis renvoie au détail des calculs permettant de faire le lien entre la valeur comptable au 31 décembre 2022 et la valeur comptable linéaire, cette dernière servant de base pour la valeur de transfert.

#### **Périmètre de la cession de propriété**

A la page 4, point 3.4, le préavis mentionne la "salle de gymnastique", mais dans tous les documents fournis en annexe, par exemple l'annexe 4 "État financier des bâtiments" on parle toujours de "Complexe", ce qui ne permet pas de savoir explicitement quels seront les bâtiments transférés à l'ASIGOS (bâtiments scolaires, salle de gym et salle polyvalente ?).

## COFIN 2023 - Préavis municipal n°45 / 2023

### Transfert des bâtiments scolaires primaires à l'ASIGOS

A la question, à propos de la salle polyvalente : *Pouvez-vous expliciter où se trouve exactement la limite entre la partie qui sera transférée et celle qui ne le sera pas ? La Municipalité répond : Le périmètre du DDP n'est pas encore précisément défini et sera finalisé devant notaire lorsque la question du transfert financier sera définitivement réglée.*

Dans son rapport sur le préavis de l'ASIGOS n° 08-2023, la COGEF mentionne :

|                |  |
|----------------|--|
| Sujet          | Bâtiments transférés de Romanel (annexes p. 12)  |
| Question 7     | Prazqueron complexe scolaire. Caractéristiques : salle de sport, salle de rythmique et salle polyvalente. Nous avons compris que seule la salle de sport serait reprise par l'ASIGOS. Qu'en est-il ? |
| Réponse CODIR  | C'est exact. Pour les charges communes, une clé de répartition a été définie en fonction des surfaces.   |
| Remarque COGEF | La COGEF prend acte.   |

La COFIN comprend donc qu'il y a une clé de répartition calculée et définie pour l'entretien, qu'il s'agit bien de la salle de gymnastique, mais qu'il n'y a pas de réponse claire sur ce qui est repris précisément.

### **Location de salles de classe et de gym, impact du transfert sur la commune et les sociétés locales**

Une convention sera définie par le CODIR pour préciser les conditions et tarifs de location des locaux, mais il n'y a pas de projet de règlement disponible et a priori le Conseil et les sociétés locales n'auront pas leur mot à dire.

Nous avons adressé les questions suivantes à notre Municipalité :

- *Pouvez-vous vous engager à compenser financièrement la différence de prix de location des salles pour les sociétés locales avec les montants actuels ?*
- *Comment imaginez-vous le fonctionnement des locations et réservations ?*
- *Pouvez-vous garantir que le matériel lié à la salle de gym sera aussi mis à disposition des clubs sportifs sans complication ou frais supplémentaires ?*
- *Pouvez-vous nous fournir un exemple type de ce genre de convention entre une commune et une association intercommunale ?*

Les réponses fournies par Mme la Municipale Jennifer Dagon :

- *Le règlement de location de salles, (que ce soit pour les salles de classe ou salles de gymnastique) sera travaillé en début février par le CODIR de l'ASIGOS et c'est moi-même qui m'occupe de celui-ci (Madame Jennifer Dagon).*
- *Nous allons nous inspirer de plusieurs règlements déjà mis en place, comme ceux de l'ASIRE ou de l'ASICE.*
- *Afin d'assurer une utilisation rationnelle des locaux, c'est la secrétaire de l'ASIGOS (engagée au mois d'avril) qui gèrera les réservations de salles.*
- *Les tarifs seront harmonisés, l'ASIGOS n'étant pas là pour faire du bénéfice, nous ferons en sorte de trouver un juste milieu entre nos communes.*
- *Le matériel mis à disposition dans les salles de gym actuellement, est du matériel scolaire et celui-ci appartient déjà à l'ASIGOS.*

# COFIN 2023 - Préavis municipal n°45 / 2023

## Transfert des bâtiments scolaires primaires à l'ASIGOS

### Position de la COFIN

La COFIN estime que cette opération de transfert est nécessaire et essentielle pour corriger la situation incohérente actuelle, mais que la relative urgence ne justifie pas que l'on ne connaisse pas en détail les conséquences pour notre commune, et en particulier de comprendre avec exactitude ce que l'on cède par ce transfert.

Si ce préavis mentionne un montant précis pour cette transaction, il ne précise pas nommément ce qui sera cédé, et les réponses aux questions sur ce point ne nous ont pas complètement convaincus.

Le transfert risque d'avoir un impact financier sur nos sociétés locales et potentiellement sur le montant des cotisations liées à l'activité sportive de nos enfants, mais cet aspect ne sera étudié qu'après l'acceptation de ce préavis. Il semble à la COFIN qu'un projet de règlement définissant les conditions de locations aurait pu être réalisé au préalable.

Au regard de ce qui précède, des données à disposition, de la compréhension de la problématique, des inconnues non levées, de considérations parfois contradictoires, la COFIN vous demande de refuser les conclusions du préavis en l'état du dossier mis à sa disposition

### Conclusion

Compte tenu des éléments ci-dessus la Commission des finances refuse à l'unanimité de ses membres le préavis no 45/2023 et vous invite, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, à prendre la décision suivante :

#### LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

- vu le préavis municipal N° 45-2023,
- ouï le rapport de la Commission des finances, chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

#### DECIDE :

- de refuser l'octroi du montant de CHF 4'108'000.00 pour la cession des bâtiments scolaires primaires à l'ASIGOS ;

Le rapporteur :

Romanel, le 30 janvier 2024



**Simon SCHÜLÉ**

Les autres membres :



**Filomène GARCIA**



**Ariane MORAND**



**Philippe NOËL**



**Henri PISANI**