

COMMUNE  
de  
ROMANEL-SUR-LAUSANNE

## PRÉAVIS MUNICIPAL

N° 45/2023

au Conseil communal

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

## Table des matières

1. Objet du préavis .....	2
2. Transactions juridiques .....	2
3. Valorisation des bâtiment .....	3
3.1. Méthode de valorisation .....	3
3.2. Processus .....	4
3.3. Valeurs retenues .....	4
3.4. Bâtiments primaires de Romanel-sur-Lausanne .....	4
4. Frais d'achat .....	5
5. Quote-part d'endettement .....	5
6. Calendrier .....	5
7. Appréciation finale .....	6

## Glossaire

Terme	Définition
Valeur comptable	Correspond au montant inscrit à l'actif du bilan pour le bâtiment concerné.
Valeur comptable linéaire	Valeur comptable corrigée des sur ou sous-amortissements. Ainsi, les durées d'amortissement selon le Règlement de la Comptabilité des Communes (RCC) sont appliquées à la valeur initiale de l'investissement.
Valeur intrinsèque	Synonyme de la valeur réelle. Elle correspond au prix pour reproduire à l'identique le même bien immobilier duquel on déduit un certain pourcentage de dépréciation due à sa vétusté.
Valeur vénale	Correspond au prix que l'on peut s'attendre à obtenir de sa vente dans un délai d'un an dans des conditions normales de marché.

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

## **1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité requiert l'autorisation de vendre les **bâtiments scolaires primaires** sis sur le territoire de la Commune à l'*Association intercommunale pour la construction, la gestion des bâtiments et l'organisation de l'environnement scolaire de l'arrondissement scolaire de Prilly* (ci-après ASIGOS) dont les communes membres sont Jouxkens-Mézery, Prilly et Romanel-sur-Lausanne.

L'ASIGOS a pour but la mise à disposition et la gestion des bâtiments nécessaires à l'enseignement. Elle exerce les compétences et assume les tâches dévolues aux communes en lien avec l'ensemble de l'organisation de la scolarité obligatoire, à savoir notamment les transports scolaires, les camps, la santé et la coordination en faveur de la journée continue de l'écolier.

Pour mémoire, les bâtiments scolaires secondaires ont été transférés comptablement à l'ASIGOS en 2003. La décision de transférer également la gestion des bâtiments scolaires primaires a été prise en 2021 dans le cadre du projet ASIGOS+. Aujourd'hui, cela représente 2 bâtiments à Jouxkens-Mézery, 9 bâtiments à Prilly et 3 bâtiments à Romanel-sur-Lausanne.

L'ASIGOS, quant à elle, fait face à un enjeu de taille, soit l'accueil d'environ 950 élèves supplémentaires ces cinq prochaines années, en lien avec la croissance démographique attendue des communes membres. Concrètement, il s'agit de mettre à disposition environ 60 classes additionnelles (cf. tableau de planification en annexe 2).

Concrètement, et pour la législature 2021-2026, il s'agira de rénover Grand-Pré (en cours, crédit de 20,65 millions), puis Mont-Goulin ; un nouveau pôle 7-8P sera déployé à Romanel-sur-Lausanne (la taille critique sera dépassée et cela nécessitera la mise en place d'une direction scolaire supplémentaire), le collège de l'Union sera agrandi de 11 classes et Jouxkens-Mézery de 2 classes (et 2 salles spéciales). Le plan des investissements à cinq ans présente un montant important de CHF 152 millions (annexe 3) qui inclut également la rénovation des bâtiments.

Sous sa forme d'association de communes, l'ASIGOS a donc l'avantage de permettre, sur le plan financier, le transfert des biens immobiliers et les emprunts y relatifs qui seraient impossible à porter par une seule des communes membres.

Sur le plan opérationnel, rien ne change. La gestion courante, les entretiens et rénovations sont des tâches déléguées par l'ASIGOS à la Commune de Romanel-sur-Lausanne, qui les assume avec son personnel ou avec des mandataires externes contre facturation des prestations.

## **2. Transactions juridiques**

Pour les parcelles concernées par les bâtiments scolaires, il est prévu que les communes membres et l'ASIGOS soumettent à leur chambre législative l'autorisation de constituer, en faveur de l'ASIGOS, des droits de superficie (droits distincts et permanents, ci-après DDP). Ainsi, les communes membres restent propriétaires des terrains qu'elles mettent gratuitement à disposition de l'ASIGOS. La propriété juridique des bâtiments concernés est cependant transférée en faveur de l'ASIGOS contre paiement d'une redevance unique correspondant à la valeur des bâtiments. Pour le surplus, ces actes notariés présenteront les clauses standards, les principales ayant trait à

la durée soit 99 ans et, à cette échéance, à la clause de retour des bâtiments.

Pour les bâtiments secondaires, le transfert a déjà été effectué financièrement et comptablement.

Pour les bâtiments primaires, une valorisation a été nécessaire et est détaillée dans le point suivant. Pour Romanel-sur-Lausanne, la parcelle concernée porte le n°194. Un morcellement sera nécessaire.



### **3. Valorisation des bâtiments**

#### **3.1. Méthode de valorisation**

Concernant la valeur de reprise des bâtiments, le Codir ASIGOS a proposé de les reprendre à la **valeur comptable** et l'a spécifié au budget 2023. Le Codir s'est directement inspiré de l'expérience d'une autre association intercommunale scolaire vaudoise disposant d'une taille importante, soit l'ASIRE (Association Intercommunale de la Région d'Echallens). L'utilisation de la valeur comptable apparaît être la méthode la plus juste, car elle permet de traiter les communes sur un pied d'égalité : les investissements réalisés avant le transfert sont indemnisés et ceux à venir seront pris en charge par l'association. Les communes ayant moins investi sont indemnisées de manière moins importante. De plus, cette méthode évite que l'association ne s'endette trop au moment de la transmission du patrimoine par rapport à une reprise à la valeur intrinsèque.

A relever que les valeurs comptables figurent au bilan des communes concernées et sont ainsi faciles à documenter. Ces valeurs sont revues annuellement par la commission financière et l'auditeur externe de chaque commune.

Pour toutes ces raisons, la Municipalité et le Codir ASIGOS considèrent que l'utilisation de la **valeur comptable** est préférable à celle de la **valeur intrinsèque** qui nécessite, en plus, des expertises

externes, sources de charges d'honoraires onéreuses et de délais supplémentaires. De plus, les bâtiments scolaires font partie du patrimoine administratif et n'ont pas de **valeur vénale**, au sens qu'il n'existe pas de transactions sur le marché libre. Enfin, le patrimoine administratif ne peut légalement pas être valorisé car il sert une mission étatique.

Pour les communes ayant procédé à des suramortissements de leurs bâtiments scolaires, une correction en leur faveur a été effectuée afin d'appliquer les durées d'amortissement selon le Règlement de la Comptabilité des Communes (RCC). C'est ainsi une **valeur comptable linéaire** qui a été utilisée pour tous les bâtiments.

Une distinction a été faite entre les **charges d'investissement** (bâtiment neuf ou rénové) et les **charges d'entretien** (maintenance préventive ou curative). Pour les communes qui ont ainsi comptabilisé dans leur bilan des charges d'entretien via des crédits d'investissement, ces valeurs ont été prises à zéro lors du calcul de la valeur comptable linéaire.

### 3.2. Processus

Les bourses des communes membres ont établi les valeurs comptables linéaires de chaque immeuble concerné dans un fichier commun. Ces valeurs ainsi que les éléments de preuve (comptes d'investissement, le cas échéant préavis d'investissement, factures) ont été examinés par l'auditeur externe de l'ASIGOS, soit la Fiduciaire Hervest sise à Lausanne. Le rapport est disponible en annexe 4.

### 3.3. Valeurs retenues

Commune	Valeur comptable linéaire (CHF)
Jouxens-Mézery	454 000.00
Prilly	2 296 380.00
Romanel-sur-Lausanne	4 108 000.00
<b>Total</b>	<b>6 858 380.00</b>

Les éléments détaillés pour Romanel-sur-Lausanne sont disponibles en annexe 5.

### 3.4. Bâtiments primaires de Romanel-sur-Lausanne

Trois bâtiments sont concernés, totalisant 12 salles de classes dont 4 dans un pavillon temporaire et une salle de gymnastique. La valeur à neuf de ces bâtiments est assurée par l'ECA à hauteur de CHF 17,6 millions pour 24'972 m<sup>3</sup> (CHF 704.00/m<sup>3</sup>). Cette valeur correspond au coût actuel de reconstruction à neuf, sans les terrains, sans les fondations ni les frais de déblaiement.

Selon la méthodologie choisie, la Commune de Romanel-sur-Lausanne cède ses trois bâtiments pour une valeur totale de **CHF 4'108'000.00**. Ce prix extrêmement bas indique que la Commune de Romanel-sur-Lausanne a régulièrement amorti ses bâtiments primaires et ses investissements lourds. Les entretiens ordinaires ont été régulièrement effectués via les comptes de fonctionnement.

#### **4. Frais d'achat**

Les frais d'achat seront pris en charge intégralement par l'ASIGOS.

L'association et les communes membres sont exonérées des droits de mutation et de l'impôt sur les gains immobiliers.

#### **5. Quote-part d'endettement**

Selon les statuts actuels (article 24), les quotes-parts des communes membres sont calculées selon les taux fixes suivants :

- Jouxkens-Mézery 9,14 %
- Prilly 65,79 %
- Romanel-sur-Lausanne 25,07 %

Selon la révision en cours des statuts, la nouvelle teneur de l'article 24 prévoit :

*« Art. 24 Répartition de l'endettement*

*La quote-part des communes membres est calculée de la même manière que la participation au bénéfice ou au déficit décrite à l'art. 29 des présents statuts. »*

Lors des deux derniers budgets de l'ASIGOS, les parts relatives calculées étaient les suivantes :

Participation	B2024		B2023	
	Part relative	CHF	Part relative	CHF
Jouxkens-Mézery	8.9 %	659 376.20	8.7 %	579 513.60
Prilly	69.1 %	5 125 191.00	70.5 %	4 698 041.30
Romanel-sur-Lausanne	22.0 %	1 627 821.80	20.8 %	1 383 684.10
Totaux	100.00 %	7 412 389.00	100.00 %	6 661 239.00

Dès lors, qu'il s'agisse de la répartition des charges des comptes de fonctionnement ou de la répartition des quotes-parts d'endettement, une clé unique sera utilisée. Cette clé est dynamique car basée pour moitié sur le nombre d'élèves et, pour l'autre moitié, sur le nombre d'habitants. La nouvelle teneur de cet article 24 permettra un traitement équitable et évolutif entre les communes membres de l'Association. La Commune ayant la plus forte croissance participera davantage.

#### **6. Calendrier**

Les communes membres se sont engagées à présenter à leur conseil communal un préavis de vente des biens immobiliers d'ici la fin 2023.

La constitution des DDP, via actes notariés, est prévue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2024 compte tenu du morcellement nécessaire de certaines parcelles. Cependant, le transfert financier aux communes des prix de cession est prévu dès approbation des préavis d'achat (ASIGOS) et de cession (communes membres) afin de présenter les comptes 2023 de l'association et des communes, respectivement, avec et sans les immeubles concernés. En effet, lors du budget 2023, le Codir et les communes indiquées avaient déjà anticipé les présents transferts immobiliers. Il s'agit de respecter les budgets en question et de faciliter ainsi la lecture des comptes 2023.

## 7. Appréciation finale

Dans le courant de l'année 2023, le Codir a présenté dans son programme de législature les différents enjeux pour l'avenir. La construction de nouvelles classes ainsi que la rénovation des collèges existants sont essentielles pour accueillir les élèves et leur offrir une éducation de qualité. Le présent préavis permet de poser les bases solides qui permettront d'aller de l'avant avec ces rénovations et nouvelles constructions.

La Municipalité et le Codir de l'ASIGOS soulignent que la situation actuelle, au niveau des **bâtiments scolaires secondaires**, souvent citée en exemple, **n'est pas satisfaisante** au sens que la ville de Prilly est juridiquement propriétaire des terrains et bâtiments alors que l'ASIGOS supporte la dette. De fait, l'ASIGOS est une société de portage qui présente à l'actif de son bilan, sans droit juridique, les bâtiments scolaires secondaires de Prilly (Union et Grand-Pré) et les emprunts y relatifs à son passif. Cette situation pose des problèmes de gouvernance fréquemment, notamment pour la définition de la situation juridique lors des marchés publics ou pour les décisions quotidiennes.

Ce préavis est évidemment lié à trois autres préavis : le préavis d'achat par l'ASIGOS ainsi que les cessions de leurs bâtiments par les communes de Prilly et Jouxens-Mézery. Si l'ASIGOS refuse d'acheter, alors nous retirerons le présent préavis car il ne ferait plus de sens.

### **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,

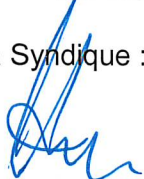
#### **décide**

1. d'approuver, sous réserve de l'entrée en vigueur des statuts de l'ASIGOS tels que votés par le Conseil intercommunal du 29 novembre 2023, la cession des bâtiments scolaires primaires à l'ASIGOS pour le montant de CHF 4'108'000.00 ;
2. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre y.c. le morcellement de la parcelle indiquée dans le présent préavis et à signer, devant notaire, l'acte de droits distincts et permanents y relatif;
3. de comptabiliser les prix de vente au crédit des comptes d'investissement concernés, selon l'annexe 5.

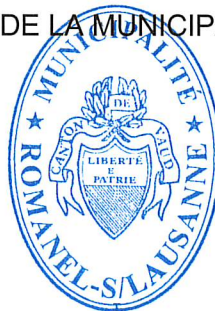
Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 18 décembre 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Syndique :



Claudia Perrin



Le Secrétaire :



Nicolas Ray

Annexe(s) : annexes 1 à 5

Romanel-sur-Lausanne, le 18 décembre 2023