



Préavis n° 9 / 2023

RAPPORT DE LA MUNICIPALITÉ

AU CONSEIL COMMUNAL

relatif au transfert des bâtiments scolaires primaires à l'ASIGOS

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du présent préavis

Par le présent préavis, la Municipalité requiert l'autorisation de céder 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 Jouxens-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'écologiste.

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 Jouxens-Mézery, 9 bâtiments à Prilly et 3 bâtiments à Romanel-sur-Lausanne (cf. carte en annexe 1).

Pour Jouxens-Mézery, l'intérêt de faire partie de cette Association de communes est double, celui de conserver sur son territoire une école « de proximité » pourvue de 6 classes de 1P à 6P, avec un partage des tâches et des charges qui y incombent, mais également d'être partie prenante de la gouvernance de la gestion scolaire de tout le périmètre et pour tous les niveaux scolaires.

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 50 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 Jouxens-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, p.23) 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 Jouxens-Mézery qui les assume avec son personnel ou avec des mandataires externes contre facturation des prestations.

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, dans le cas des communes de Prilly et de Romanel-sur-Lausanne, les valeurs comptables figurent à leur bilan et sont ainsi faciles à documenter. Ces valeurs sont revues annuellement par la commission financière et l'auditeur externe de chaque commune. Dans le cas différent de Jouxten-Mézery, une consultation et analyse des documents d'archives des dépenses courantes a été nécessaire.

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.

Glossaire :

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.

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)
Jouxkens-Mézery	454 000
Prilly	2 296 380
Romanel-sur-Lausanne	4 108 000
Total	6 858 380

Les éléments détaillés pour Jouxkens-Mézery sont disponibles en annexe 5. L'annexe 6 inventorie les parcelles concernées par la constitution des DDP.

3.4. Bâtiments primaires de Jouxkens-Mézery

Deux bâtiments sont concernés totalisant 6 salles de classes, dont 2 temporaires. La valeur à neuf de ces bâtiments est assurée par l'ECA à hauteur de CHF 2,8 millions pour 3'289 m³ (CHF 857.--/m³). 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 Jouxkens-Mézery cède ses deux bâtiments pour une valeur totale de CHF 454'000.--. Cette valeur correspond à un coût de CHF 138.-- par m³ à mettre en regard de la valeur à neuf actuellement assurée de CHF 857.--/m³. Ce prix extrêmement bas indique que la Commune de Jouxkens-Mézery a régulièrement amorti ses bâtiments primaires et ses investissements lourds. Les entretiens ordinaires ont été régulièrement effectués via les comptes de fonctionnement. A noter que l'investissement de l'installation de panneaux solaires a été pris en compte pour moitié puisque le bâtiment de la salle de gym, qui en a été pourvu également, reste propriété intégrale de la Commune. Actuellement, une partie de la production électrique est autoconsommée par l'ASIGOS.

4. Frais annexes d'achat

Les frais annexes d'achat (notaire, registre foncier, géomètre, auditeur externe) seront intégralement pris en charge par l'ASIGOS.

A noter que 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	09,14 %
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
Jouxte ns-M.	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-L.	22.0%	1 627 821.80	20.8%	1 383 684.10
Totaux	100.0%	7 412 389.00	100.0%	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 1er semestre 2024 compte tenu du morcellement nécessaire de certaines parcelles indiquées en annexe 6. Par contre, 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 Romanel-sur-Lausanne. Si l'ASIGOS refuse d'acheter, alors nous retirerons le présent préavis car il ne ferait plus de sens.

8. Conclusions


Fondé sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal

- vu le rapport de la Municipalité (préavis n° 9 / 2023),
- oui le rapport de la Commission des finances, chargée d'étudier de projet,
- oui le rapport de la Commission des affaires régionales et du développement du Nord lausannois, chargée d'étudier ce projet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'approuver la cession des bâtiments scolaires primaires et du parc photovoltaïque sis sur le bâtiment scolaire primaire à l'ASIGOS pour le montant de CHF 454'000.-- ;
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. d'enregistrer le gain comptable de cette cession au crédit du compte de recettes portant le numéro 350.4399 dans la section des bâtiments administratifs.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic La Secrétaire

Serge Roy Camille Bergmann

Jouxstens-Mézery, le 20 octobre 2023.

Déléguée de la Municipalité : Mme Nathalie Schöni

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 24 octobre 2023.

Annexes :

1. Carte du périmètre ASIGOS
2. Planification scolaire
3. Préavis ASIGOS 05-2023 : Budget 2024
4. Rapport de l'auditeur sur les états financiers de reprise des bâtiments
5. Détail comptable pour les bâtiments de Jouxstens-Mézery
6. Liste des parcelles pour la constitution des DDP
7. Préavis ASIGOS 06-2023 : Budget 2023