

**Préavis N° 17-2023
au Conseil communal**

soumettant

**le transfert des bâtiments scolaires
primaires à l'Asigos**

Date proposée pour la séance de la Commission :

Jeudi 16 novembre à 18h30
Prilly, Salle_VDP-Bat_B-1er

Délégués de la Municipalité : Maurizio Mattia, Rebecca Joly, Ihsan Kurt

Table des matières

1. Objet du préavis	3
2. Transactions juridiques.....	3
3. Valorisation des bâtiments	4
3.1 Méthode de valorisation.....	4
3.2 Processus	4
3.3 Valeurs retenues.....	5
3.4 Bâtiments primaires de Prilly	5
3.5 Bâtiments secondaires de Prilly.....	5
4. Frais d'achat.....	5
5. Quote-part d'endettement	6
6. Calendrier	6
7. Aspects financiers	7
8. Appréciation finale	7

Annexe 1	non établie
Annexe 2	9
Annexe 3	non établie
Annexe 4	10
Annexe 5	15
Annexe 6	16

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,

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 scolaire (ci-après Asigos) dont les communes membres sont Prilly, Romanel-sur-Lausanne et Jouxten-Mézery.

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.

Pour mémoire, les bâtiments scolaires secondaires ont été transférés à l'Asigos en 2003. La décision de transférer également les bâtiments scolaires primaires a été prise voici quelques années dans le cadre du projet Asigos+.

Pour la Ville de Prilly, l'intérêt de faire partie de cette Association de communes est de partager les tâches et charges, d'une part mais également, sur un plan financier, de transférer à l'Asigos les biens immobiliers et les emprunts y relatifs, d'autre part.

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. Le plan des investissements y relatif présente un montant important de CHF 152 millions qui inclut également la rénovation des bâtiments.

La Municipalité et le Codir de l'Asigos soulignent que la situation actuelle au niveau des **bâtiments scolaires secondaires** n'est également 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.

Les budgets 2023 et 2024 de la Ville incluent déjà la vente des bâtiments scolaires primaires à l'Asigos. Dès lors, l'impact sur les comptes de fonctionnement est connu.

Sur le plan opérationnel, rien ne change, la gestion courante, les entretiens et rénovations sont des tâches déléguées par l'Asigos à la Ville qui les assume avec son personnel 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 par contre 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.

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

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 point 2.1 de son 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 semble 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
Prilly	2 296 380
Romanel-sur-Lausanne	4 108 000
Total	6 858 380

Les éléments détaillés sont disponibles en annexes 2 et 6 pour la Ville de Prilly. L'annexe 5 inventorie les parcelles concernées par la constitution des DDP.

3.4. Bâtiments primaires de Prilly

Sept bâtiments sont concernés totalisant 46 salles de classes-sport-musique, bureaux de direction, bureaux PPLS, un appartement et trois APEMS. La valeur à neuf de ces bâtiments est assurée par l'ECA à hauteur de CHF 33,7 millions pour 42'363 m³ (CHF 796.–/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 Ville de Prilly cède l'ensemble de ces biens pour **CHF 2,296 millions**. Cette valeur correspond à un coût de CHF 54.– par m³ à mettre en regard de la valeur à neuf actuellement assurée de CHF 796.–. Ce prix extrêmement bas indique que la Ville de Prilly a régulièrement amorti ses bâtiments primaires et n'a pas procédé à des investissements lourds. Les entretiens ordinaires ont été régulièrement effectués via les comptes de fonctionnement de la Ville. De plus, cinq crédits d'investissement présentant une valeur comptable linéaire de CHF 699'000.– ont été pris à zéro car considérés comme des charges d'entretien.

A noter que les bâtiments sont transférés dans leur ensemble y.c. les surfaces parascolaires comme les trois APEMS susmentionnés. Juridiquement, l'Asigos louera ses surfaces à la Ville de Prilly contre paiement d'un loyer. Ces charges ont déjà été intégrées dans les budgets 2023 et 2024 de la Ville.

3.5. Bâtiments secondaires de Prilly

Comme indiqué en préambule, les bâtiments secondaires (Union et Grand-Pré) ont été transférés à l'Asigos en 2003, sans acte juridique, mais contre versement de CHF 3,015 millions. Dès lors, juridiquement, la Ville de Prilly est toujours propriétaire des bâtiments. La Municipalité a décidé d'utiliser le présent préavis afin de régulariser cette situation.

De plus, post transfert de deux bâtiments, deux parcs photovoltaïques ont été installés et payés par la Ville de Prilly. En conséquence, la valeur résiduelle de ces deux investissements a également été ajoutée à ce préavis. A relever qu'une partie de la production électrique est autoconsommée par l'Asigos.

4. Frais d'achat

Les frais d'achat sont estimés comme suit et seront pris en charge intégralement par l'Asigos.

Charges estimatives	CHF
Notaire et registre foncier	119 120
Géomètre	28 000
Auditeur externe	2 500
Sous-total	149 620
Imprévu (15 %)	22 100
Arrondi	280
Total TTC	172 000.

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 de 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
Jouxkens-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 est certes défavorable pour la Ville mais permet 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 3. Par contre, le transfert financier aux communes des prix de vente est prévu dès approbation des préavis d'achat (Asigos) et de vente (communes membres) afin de présenter les comptes 2023 de l'association et des communes, respectivement, avec et sans les immeubles concernés. En effet, lors le 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. Aspects financiers

	Total	2023	2024	2025	2026	2027
Budget d'investissement						
<i>Montant en CHF arrondis</i>						
Dépenses (objet du préavis)	0					
Subventions	0					
Participations ou autres	2 296 380	2 296 380				
Total investissements net	2 296 380	2 296 380	0	0	0	0

	2023	2024	2025	2026	2027
Budget de fonctionnement					
<i>Montant en CHF arrondis</i>					
Diverses charges, sections 5120 et 5210	-déjà supprimées-				
Divers revenus, sections 5120 et 5210	-déjà supprimés-				
Recettes exceptionnelles 4399.100-5120	1 140 215				
Recettes exceptionnelles 4399.100-5210	183 000				
Total revenus fonctionnement	1 323 215				

8. Appréciation finale

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

Toutefois, si les autres communes refusent de vendre, une solution pourrait être trouvée. L'intérêt de la Commune de Prilly de vendre ces immeubles restera entier. En effet, notre plafond d'endettement ne prend pas en compte les dépenses liées aux collèges qui sont pourtant essentielles. La construction de nouvelles classes ainsi que la rénovation des collèges existants sont essentielles. Nous avons ainsi des défis essentiels à relever pour notre population et cela sans tarder. Le présent préavis permet de poser les bases solides qui permettront d'aller de l'avant avec ces rénovations.

Le Conseil communal de Prilly

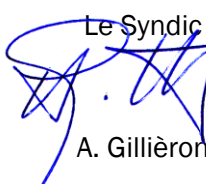
- vu le préavis municipal N° 17-2023,
- ouï le rapport de la Commission des finances, chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

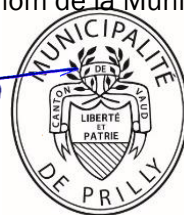
décide

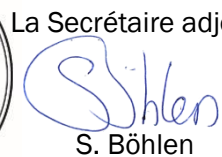
1. d'approuver la vente des bâtiments scolaires primaires et des toits photovoltaïques sis sur les bâtiments scolaires secondaires à l'Asigos pour le montant de CHF 2'296'380.-- ;
2. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre y.c. le morcellement des parcelles indiquées dans le présent préavis en annexe 5 et à signer, devant notaire, les actes de droits distincts et permanents mentionnés en annexe 5;
3. de comptabiliser les prix de vente au crédit des comptes d'investissement concernés selon l'annexe 6 et d'enregistrer les gains comptables au crédit du compte Recettes exceptionnelles portant le numéro 4399.100 section 5120 Bâtiments primaires et section 5210 Bâtiments secondaires, respectivement ;
4. de prendre note que les modifications aux niveaux des charges et revenus des comptes de fonctionnement sont déjà intégrées dans les budgets 2023 et 2024 de la Ville.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 16 octobre 2023.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

A. Gillièron



La Secrétaire adjointe

S. Böhlen