

RAPPORT DE LA COMMISSION GESTION ET FINANCE

Préavis ASIGOS n° 08-2023

Transfert des bâtiments scolaires primaires des communes membres de l'ASIGOS

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

La commission gestion et finance (ci-après COGEF) constituée de Aurélie Barbey, Christian Bovey, Fabien Deillon, Thierry Grandchamp et Philippe Muggli (Président) s'est réunie une première fois le 7 novembre à Jouxens en présence des membres du CODIR représenté par Mesdames les Municipales Rebecca Joly (Prilly), Nathalie Schöni (Jouxens), Jennifer Dagon (Romanel) et accompagnés par Monsieur Jean-Marc Etter (Boursier de Prilly et de l'ASIGOS). Monsieur Thierry Grandchamp était excusé pour cette première séance au cours de laquelle la COGEF a pu échanger avec le CODIR sur la base des questions qu'elle lui avait fait préalablement parvenir.

Auparavant, la COGEF (représentée par Aurélie Barbey, Christian Bovey et Philippe Muggli) a pu visiter l'intégralité des bâtiments scolaires primaires de Prilly et Romanel les 23 et 25 octobre ainsi que le 7 novembre 2023 à Jouxens.

La COGEF remercie les membres du CODIR, le Boursier ainsi que les intendants et concierges du temps consacré et de leurs explications lors de ces visites.

La commission s'est réunie à nouveau le 14 novembre afin de statuer et finaliser son rapport.

1. Observations générales

Le rachat des bâtiments scolaires primaires des communes membres de l'ASIGOS par cette Association est prévu depuis que son périmètre a été étendu du secondaire à l'ensemble des degrés de l'école obligatoire (ASIGOS+).

Les arguments exposés par le CODIR dans le premier chapitre du préavis, en particulier sur les aspects de propriété juridique des bâtiments pour requérir des emprunts et conduire des travaux d'entretien soumis pour certains à la loi sur les marchés publics, sont tout à fait pertinents du point de vue de la COGEF.

Il en est de même pour les bâtiments scolaires secondaires qui sont, depuis de nombreuses années, en complète contradiction juridico-financière puisque formellement propriété de Prilly alors que leur financement relève de l'Association.

La majorité de la Commission soutient la démarche de clarification et légalisation de la propriété de l'ensemble de ces bâtiments au travers du présent préavis et par la révision des statuts de l'ASIGOS qui fait l'objet d'un préavis propre en parallèle (préavis n°9-2023 – Révision des statuts).

Les visites des bâtiments ont permis à la COGEF d'un peu mieux se rendre compte du patrimoine scolaire primaire à reprendre ainsi que de son état. Des photos accompagnées de quelques commentaires sont mises à disposition du Conseil intercommunal en annexes 1 à 3. Ce compte rendu est donné à titre informatif mais ne permet bien entendu pas de qualifier d'une manière objective l'état de vétusté de chacun des objets. Nous relevons également qu'aucun membre de la COGEF n'est spécialiste du domaine de la construction.

Comme cela est indiqué au chapitre 3.1 du préavis (Méthode de valorisation), le CODIR a considéré que « 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. ». La COGEF prend acte de cette décision.

2. Questions

En préparation de la séance du 7 novembre 2023, la COGEF a adressé une liste de questions au CODIR :

Sujet	Processus (chap. 3.2 p. 4)
Question 1	Quels sont les termes (objectifs donnés) du mandat confié à la société Hervest fiduciaire SA ? Avec quelles personnes de l'ASIGOS s'est-elle entretenue ? Les coûts de cet audit sont-ils bien de 2'500.- comme indiqué à la page 6 au chapitre 4 ?
Réponse CODIR	Les objectifs du mandat d'audit consistaient à effectuer une revue des valorisations retenues : (1) sur la base du fichier excel établi et (2) des comptes d'investissement, le cas échéant, à l'aide des pièces justificatives. Le coût de CHF 2'500.- est un devis et ne devrait pas être dépassé selon nos informations.
Remarque COGEF	La COGEF constate que les tableaux des annexes 6 à 8 détaillées reçues dans le cadre de la question 5 ci-dessous présentent des durées d'amortissement différentes pour les pavillons scolaires (Corminjoz 10 ans, Sous-Mont 30 ans, Prazqueron 30 ans, Jouxkens 10 ans). La réponse figure à la question 8 ci-dessous.

Sujet	Bâtiments de Jouxkens (chap. 3.4 p. 5)
Question 2	À combien se montent les frais d'entretien ordinaires des 10 dernières années par bâtiment ? (tableau souhaité idem Prilly au §3.5)
Réponse CODIR	318'191.-
Remarque COGEF	La COGEF prend acte.

Sujet	Bâtiments de Prilly (chap. 3.5 p. 5-6)
Question 3	Merci de détailler les 1.992 million de dépenses d'investissement par bâtiment et d'en donner si possible les types de rénovation principaux (par ex. > 100kchf).
Réponse CODIR	Voir annexe 6 détaillée, les éléments en rouge.
Remarque COGEF	La COGEF prend acte.

Sujet	Bâtiments de Romanel (chap.3.6 p. 6)
Question 4	À combien se montent les frais d'entretien ordinaires des 10 dernières années par bâtiment (aussi bien ceux passés par budget de fonctionnement que par budget d'investissement)? (tableau souhaité idem Prilly au §3.5). Merci de donner quelques informations complémentaires sur les rénovations principales (par ex. > 100kchf).
Réponse CODIR	Pour le complexe de Prazqueron, nous avons un compte unique qui inclut la partie scolaire et la partie communale (salle polyvalente). De 2013 à 2022, l'entretien s'élève à CHF 591'261.90. De 2013 à 2022, les dépenses d'investissements spécifiques à l'école figurent dans 2 préavis et s'élèvent à CHF 1'514'206.10, dont CHF 1'449'791.90 pour l'acquisition et l'installation de 4 modules externes (préavis 30-2019 pour le pavillon). Pour le complexe, nous avons 4 autres préavis pour un montant de CHF 2'353'753.15.
Remarque COGEF	La COGEF prend acte.

Sujet	Bâtiments transférés (annexes p. 10-12)
Question 5	Peut-on avoir, pour chaque bâtiment, l'année de construction ainsi que les années des rénovations lourdes éventuelles ? Nous souhaitons également connaître les durées d'amortissements utilisées pour le calcul de la valeur comptable au 31.12.2023 ainsi que celles utilisées pour le calcul de la valeur comptable linéaire.
Réponse CODIR	Années de construction et de rénovation : pour Prilly, une réponse parviendra ultérieurement. Jouxens : 1987 pour le collège et 2019 les pavillons temporaires. Prazquéron : construction : 1968 Assainissement en 2012 pour salle polyvalente et salle de gymnastique Durée d'amortissement : voir annexe 6 à 8.
Remarque COGEF	La COGEF prend acte.

Sujet	Bâtiments transférés (annexes p. 10-12)
Question 6	Le CODIR estime-t-il que les valeurs comptables linéaires des différents bâtiments ne diffèrent pas fondamentalement des valeurs intrinsèques ?
Réponse CODIR	Sur la base de l'opinion du Chef du Service Domaines & bâtiments de Prilly, le Codir considère que les valeurs comptables linéaires des différents bâtiments de Prilly sont, dans leur grande majorité, inférieures à la valeur intrinsèque des dits bâtiments.
Remarque COGEF	La COGEF prend acte.

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.

Sujet	Bâtiments transférés (annexes p. 10-12), version détaillée
Question 8	<p>En analysant les différents tableaux, nous remarquons que la durée d'amortissement considérée (selon RCC) pour des pavillons scolaires est différente en fonction des objets :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prilly : <ul style="list-style-type: none"> ○ Corminjoz : 10 ans ○ Sous-Mont : 30 ans • Romanel : <ul style="list-style-type: none"> ○ Prazqueron : 30 ans • Jouxens : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pavillon scolaire : 10 ans <p>Pouvez-vous nous donner les explications permettant de comprendre le traitement différent de ces objets ?</p>
Réponse CODIR	<p>Prilly : les pavillons de Corminjoz sont bien provisoires et donc justement amorti sur 10 ans. Le « pavillon » de Sous-Mont n'est pas du tout une structure provisoire, il est nommé ainsi car il dépend pour certains locaux du complexe de Mont-Goulin mais cela n'a rien à voir avec une structure provisoire, le terme de « pavillon » est ainsi inapproprié (comme vous avez pu le constater en les visitant).</p> <p>Romanel : Le pavillon n'est pas de type « Portakabin ». Il s'agit d'une structure en bois qui pourrait être réutilisée pour la construction d'un futur collège.</p> <p>Jouxens : il s'agit bien de pavillons provisoires.</p>
Remarque COGEF	La COGEF prend acte.

3. Analyse de la valorisation des bâtiments

Comme indiqué ci-avant, aucun audit qualitatif n'a été effectué sur les bâtiments scolaires. La valorisation n'est fondée qu'à partir d'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 ».

En plus des annexes 6 à 8 du préavis, la COGEF a obtenu le 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 rachat. Il a également été tenu compte des dépenses d'investissement en cours d'année 2023 pour trois objets à Prilly (au total CHF 115'498).

Ces éléments ont fait l'objet d'un examen succinct par une fiduciaire selon la Norme d'audit suisse 910 « Review ».

La COGEF a pu s'assurer du correct retraitement des valeurs, assurant que la durée d'amortissement considérée pour chacun des objets soit faite de manière équitable.

S'agissant des charges d'entretien financées par crédits d'investissements, elles n'ont pas été comptabilisées dans les valeurs de reprise des bâtiments, ce qui permet d'éviter des inégalités de traitement. La COGEF a demandé des informations complémentaires au sujet des frais d'entretien historiques pour chacun des bâtiments (voir questions 3 à 5 du chapitre 2).

Les réponses lui ont permis d'effectuer les calculs de ratios suivants :

Frais d'entretien / Valeur ECA indexée :

	Frais d'entretien 2013-2022			Valeur ECA indexée totale	% entretien
	Budget fonctionnement	Crédit invest.	Total		
Prilly	883'527	1'992'000	2'875'527	33'737'635	8.5%
Romanel*	591'262	1'423'486	2'014'748	18'987'103	10.6%
Jouxens	302'607	0	302'607	2'818'368	10.7%
TOTAL/Moyenne	1'777'396	3'415'486	5'192'882	55'543'106	9.3%

* Une partie des montants pourrait concerner la salle polyvalente non incluse dans valeur ECA. Les dépenses pour l'esplanade n'ont pas été pris en compte.

Valeur comptable linéaire / Valeur ECA indexée :

	Valeur comptable linéaire	Valeur ECA indexé totale	% valeur de reprise
Prilly	2'180'880	33'737'635	6.5%
Romanel	4'108'000	18'987'103	21.6%
Jouxens	454'000	2'818'368	16.1%
TOTAL/Moyenne	6'742'880	55'543'106	12.1%

Bien que ces ratios restent des estimations, ils permettent de constater que la faible valeur de reprise des bâtiments de Prilly par rapport à leur valeur ECA en comparaison avec les deux autres communes va de pair avec une part d'entretien également inférieure en moyenne.

Selon notre appréciation, la méthode retenue par le CODIR pour la valorisation des bâtiments est pragmatique et paraît globalement équitable à la majorité de la COGEF.

4. Observations et amendements

Concernant les conclusions du préavis, la Commission a suggéré au CODIR de modifier le 4^{ème} point à des fins de clarification. La modification proposée est la suivante: « d'amortir ces investissements sur une durée conforme à leur(s) durée(s) d'amortissement restante(s) » au lieu de « conformément au budget 2023 de l'association ». La COGEF soutient cet amendement à l'unanimité et le CODIR proposera l'amendement au Conseil intercommunal.

La COGEF s'est également penchée sur le 5^{ème} point de la conclusion à savoir l'acceptation de la réponse du CODIR à la motion Jacek Manthey pour une liste des bâtiments ASIGOS+.
Pour rappel, les termes de la motion selon le PV de la séance du Conseil intercommunal du 16 novembre 2022 sont : « (...) Le Conseil intercommunal demande que le Comité directeur élabore une liste complète des bâtiments venant s'ajouter au périmètre de l'ASIGOS, décrivant leur état d'entretien et besoins d'investissement (...). ».

Dans le cadre du présent préavis, de nombreuses informations sont disponibles dans le texte accompagné de ses annexes. Les questions complémentaires posées par la COGEF, en particulier sur les dépenses d'entretien des bâtiments au cours des 10 dernières années ainsi que le plan des investissements faisant partie intégrante du préavis sur le budget 2024 apportent également des données intéressantes sur le patrimoine à reprendre. Néanmoins, la Commission considère que la notion d'« état d'entretien » concerne plus une appréciation technique (notion d'usure) que financière.

Par conséquent, la COGEF se voit dans l'obligation de déposer un amendement dans les conclusions en refusant la réponse du CODIR à la motion de Monsieur Manthey. La Commission suggère de faire préciser la demande et adopte cet amendement à l'unanimité.

Amendement n°1 :

La COGEF trouve que la réponse à la mention de M. Manthey sur la notion d'état d'entretien nécessite des précisions.

Elle propose donc de modifier le 5 point des conclusions comme suit : « *de ne pas accepter la réponse du CODIR à la motion Jacek Manthey, pour une liste des bâtiments ASIGOS +* »

Lors de la séance du Conseil du 16 novembre 2022, M. Manthey a déposé une deuxième motion également adoptée par les conseillères et conseillers. Il s'agit d'une motion pour un règlement d'application pour la gestion des bâtiments ASIGOS+. Le CODIR nous a indiqué avoir l'intention d'y œuvrer dès le début de l'année 2024, une fois les nouveaux statuts adoptés. La COGEF en prend bonne note et souhaite que la question de la valorisation des bâtiments en cas de sortie d'une des communes ou de la dissolution de l'ASIGOS soit expressément et clairement indiquée de même que les conditions à prévoir dans les DDP concernés.

Comme la valorisation des bâtiments en cas de sortie d'une des communes ou de dissolution de l'association n'est pas mentionnée et conditionne néanmoins indirectement la vente, la COGEF propose un deuxième amendement consistant à ajouter un point aux conclusions : « de définir qu'en cas de fin aux droits distincts et permanents en faveur de l'ASIGOS, la commune indemnise cette dernière pour les investissements à leur valeur comptable linéaire selon la même méthode que lors du transfert initial ». La COGEF soutient cet amendement à l'unanimité.

Amendement n°2 :

Afin de garantir que les conditions de sortie d'une commune ou en cas de dissolution soient les mêmes que celle appliquée pour la vente, la COGEF propose d'ajouter un point aux conclusions : « *de définir qu'en cas de fin aux droits distincts et permanents en faveur de l'ASIGOS, la commune indemnise cette dernière pour les investissements à leur valeur comptable linéaire selon la même méthode que lors du transfert initial.* »

5. Conclusions

Compte tenu des éléments ci-dessus, la COGEF accepte avec 3 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention le préavis n°08-2023 amendé et vous invite, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Intercommunal de l'ASIGOS de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil intercommunal de l'ASIGOS

- Vu le préavis 08-2023 du Comité de direction relatif au transfert des bâtiments scolaires primaires des communes membres de l'Asigos
- Oui le rapport de la commission de gestion,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

1. d'octroyer un crédit d'investissement de CHF 7'030'380.-- destiné à l'acquisition des bâtiments primaires des communes et aux frais d'actes ;
2. d'autoriser le Codir à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre y.c. à signer devant notaire les actes de droits distincts et permanents ;
3. de financer ces dépenses par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
4. d'amortir ces investissements sur une durée conforme à leur(s) durée(s) d'amortissement restante(s);
5. de ne pas accepter la réponse du CODIR à la motion Jacek Manthey, pour une liste des bâtiments ASIGOS +
6. de définir qu'en cas de fin aux droits distincts et permanents en faveur de l'ASIGOS, la commune indemnise cette dernière pour les investissements à leur valeur comptable linéaire selon la même méthode que lors du transfert initial.

Prilly, le 21 novembre 2023

Le Président-rapporteur :

Philippe Muggli

Les autres membres :

Aurélié Barbey

Christian Bovey

Fabien Deillon

Thierry Grandchamp