



ASIGOS

Préavis 08-2023

du Comité de direction
au
Conseil Intercommunal
concernant

**le transfert des bâtiments scolaires
primaires des communes membres à
l'Asigos et réponse à la motion Jacek
Manthey,**

pour la liste des bâtiments ASIGOS +

Table des matières

1. OBJET DU PRÉAVIS	3
2. TRANSACTIONS JURIDIQUES	3
3. VALORISATION DES BÂTIMENTS	4
3.1 <i>Méthode de valorisation</i>	4
3.2 <i>Processus</i>	4
3.3 <i>Valeurs retenues et état des bâtiments</i>	4
3.4 <i>Bâtiment de Jouxens-Mézery</i>	5
3.5 <i>Bâtiments de Prilly</i>	5
3.6 <i>Bâtiments de Romanel-sur-Lausanne.</i>	6
4. FRAIS D'ACHAT	6
5. QUOTE-PART D'ENDETTEMENT	6
6. CALENDRIER	7
7. ASPECTS FINANCIERS	7
8. RÉPONSE À LA MOTION MANTHEY	7
9. APPRÉCIATION FINALE	8
Annexe 1	10
Annexe 2	11
Annexe 3	12
Annexe 4	13
Annexe 5	18

Objet du préavis

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

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, le Codir requiert l'autorisation d'acquérir les **bâtiments scolaires primaires** sis sur le territoire des communes membres.

L'Asigos fait face à un enjeu de taille soit l'accueil d'environ 950 élèves 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 supplémentaires. Le plan des investissements y relatif présente un montant important de CHF 152 millions qui inclut également la rénovation des bâtiments. Le financement d'un tel montant nécessitera de requérir des fonds étrangers auprès de différents prêteurs. Pour cela, l'Asigos doit se doter d'une base juridique (les statuts) et d'une gouvernance claire. Dès lors, le présent préavis doit être compris dans ce sens. Il est indispensable que l'Asigos soit juridiquement propriétaire des bâtiments pour lesquels elle investit et requiert des emprunts.

D'autres conséquences en termes de gouvernance de la situation actuelle sont à déplorer. En effet, le fait que le maître d'ouvrage ne soit pas juridiquement propriétaire des bâtiments n'est pas anodin en matière de marché public et de sérieux vis-à-vis des entrepreneurs. Au vu des travaux importants à consentir dans les années futures et de l'état du marché actuel de la construction, une structure juridiquement solide est indispensable. Enfin, il sera finalement clair de savoir qui fait quoi et donc qui doit décider.

Le Codir souligne 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.

Les budgets 2023 et 2024 de l'Asigos et des communes membres incluent déjà la vente des bâtiments scolaires primaires à l'Asigos, dans le sens où les amortissements et l'entretien de ces bâtiments ne figurent plus dans les budgets communaux. Dès lors, l'impact sur les comptes de fonctionnement de l'Asigos est connu.

2. Transactions juridiques

Pour les parcelles concernées par les bâtiments scolaires, le Codir prévoit que les communes membres 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 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 a décidé de les reprendre à la **valeur comptable** et l'a spécifié au point 2.1 du budget 2023 de l'Asigos. Le Codir s'est directement inspiré de l'expérience d'une autre association intercommunale scolaire vaudoise disposant d'une taille importante (l'ASIRE, association des communes autour 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 en principe 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, le Codir considère 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. Ainsi, il n'est même pas certain qu'un transfert à une autre valeur serait admis par la loi puisque celle-ci prescrit que le patrimoine administratif ne doit pas être une source de bénéfice.

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'entretiens 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 (annexes 1 à 3). 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 et état des bâtiments

Les valeurs retenues, correspondant ainsi aux prix de vente, sont présentées ci-après.

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, par commune, aux annexes 1 à 3. L'annexe 5 inventorie les parcelles concernées par le présent préavis.

L'Asigos assume l'intégralité des charges et perçoit également la totalité des revenus des immeubles concernés (locations récurrentes et ponctuelles, revenus des toits photovoltaïques, autres). Cet aspect fait partie des Principes et Règles comptables édictés par le Codir à l'occasion du budget 2023 à son annexe VII.

Aux points 3.4 à 3.6 ci-dessous, nous apportons une appréciation quant aux bâtiments concernés

3.4 Bâtiment de Jouxens-Mézery

Deux bâtiments primaires 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. La parcelle concernée porte le n°478 et un morcellement sera nécessaire.

Selon la méthodologie choisie, la Commune de Jouxens-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.—. Ce prix extrêmement bas indique que la Commune de Jouxens-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 de Jouxens-Mézery. Actuellement, une partie de la production électrique est autoconsommée par l'ASIGOS.

3.5 Bâtiments de Prilly

Sept bâtiments primaires 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. La liste des bâtiments et leur typologie est détaillée en annexe 2. De plus, deux parcs photovoltaïques installés sur les toits des bâtiments scolaires secondaires sont également vendus.

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 et d'investissement de la Ville. Dans les comptes de fonctionnement, de 2013 à 2022, il s'agit d'un montant de CHF 883'000.— selon tableau ci-après :

Section	Compte	Libellé	2013 à 2017	2018 à 2022	Total
5120	3141.003	ENTRETIEN COLLEGE-CENTRE	169 583	103 322	
5120	3141.008	ENTRETIEN MONT-GOULIN	103 714	152 721	
5120	3141.010	ENTRETIEN EN PLANTINEL	24 792	52 881	
5120	3141.012	ENTRETIEN JOLIMONT	131 666	117 048	
5120	3141.017	ENTRETIEN PAVILLON DE SOUS-MONT	0	0	
5120	3141.027	ENTRETIEN CORMINJOZ		27 800	
		Totaux	429 755	453 772	883 527

Dans les **comptes d'investissement**, de 2002 à 2023, il s'agit d'un montant de CHF 1,992 millions qui a été dépensé par l'intermédiaire de sept préavis. Au cumul, ces comptes, présentant une valeur comptable de CHF 458'000.— au 31.12.2022, ont été mis à zéro lors du calcul de valorisation (point 3.3 ci-dessus) car considérés comme des charges d'entretien. Ainsi, les sommes payées par la Ville et catégorisées comme charges d'entretien atteignent, au total, CHF 2,876 millions (CHF 0,883 et 1,992 millions). Par collège, il s'agit d'un montant de CHF 479'000.— ou de CHF 68.— par m3.

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 revenus ont déjà été intégrés dans les budgets 2023 et 2024 de l'association.

Les parcelles sont toutefois morcelées, lorsque cela est nécessaire, pour ne transférer que les équipements scolaires, que ce soit les bâtiments ou les équipements externes. Toutefois, certaines fois les parcelles sont plus grandes et comprennent des équipements sans rapports avec les infrastructures scolaires (places de jeux publiques, etc.)

3.6 Bâtiments de Romanel-sur-Lausanne.

Deux bâtiments primaires sont concernés totalisant 12 salles de classes, dont 4 temporaires ainsi qu'une salle de gym VD2. La parcelle concernée porte le n° 194 et un morcellement sera nécessaire.

Selon la méthodologie choisie, la Commune de Romanel-sur-Lausanne cède ses trois bâtiments ainsi que sa salle de gym VD2 pour une valeur totale de **CHF 4'108'000.**

Les entretiens ordinaires ont été régulièrement effectués via les comptes de fonctionnement ainsi que par investissements.

4. Frais d'achat

Les frais d'achat sont estimés comme suit :

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.

Les frais notariés tiennent compte d'une remise de 20 % vu le statut fiscal de l'Asigos. Les émoluments du Registre foncier pourraient être réduits de CHF 28'000.— environ si le caractère de bienfaisance de l'association est retenu (réduction de 75 %). Enfin, cette estimation tient compte de dix parcelles à morceler d'où une incertitude quant au nombre de servitudes à constituer et donc des coûts y relatifs. Dès lors, une marge pour imprévus de 15 % a été appliquée.

5. Quote-part d'endettement

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

- Jouxens-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. »

En conséquence, les quotes-parts des communes membres seront évolutives selon le nombre d'élèves et d'habitants de chaque commune. Lors des deux derniers budgets, les parts relatives calculées étaient les suivantes :

Participation	B2024		B2023	
	Part relative	CHF	Part relative	CHF
Jouxens-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

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. 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 avec les immeubles concernés. En effet, dans le budget 2023, le Codir avait déjà anticipé les présents transferts immobiliers. Il s'agit de respecter le budget en question et de faciliter ainsi la lecture des comptes 2023.

7. Aspects financiers

Le coût global est le suivant :

Objet	Montant (CHF)
Prix d'achat des bâtiments (point 1.3)	6 858 380
Frais d'achat (point 4)	172 000
Prix de revient d'achat	7 030 380

Comme déjà indiqué, les budgets 2023 et 2024 de l'Asigos reflètent l'ensemble des coûts et revenus additionnels (locations diverses) inhérents aux biens immobiliers concernés. Au niveau des charges d'amortissement comptables, le budget 2023 a repris celles pratiquées précédemment par les communes propriétaires.

8. Réponse à la motion Manthey

La motion de M. Manthey pour une liste des bâtiments ASIGOS + demandait qu'une liste des bâtiments ainsi qu'un état de l'investissement à prévoir et de leur entretien soit établie. Le présent préavis ainsi que les annexes 1 à 3 et le plan des investissements répondent à cette demande. En clair, nous pouvons mentionner les points suivants :

La ville de Prilly a neuf bâtiments sur son territoire. Six collèges primaires : - le collège de Mont-Goulin, - le pavillon de Sous-Mont, - le collège Centre, - le collège de Jolimont, - les pavillons provisoires de Corminjoz et le pavillon de Bel Orne. A cela s'ajoute le bâtiment de la direction des écoles, Plantinel. Enfin, il y a également les deux bâtiments primaires et secondaires du Grand Pré et de l'Union. Ces bâtiments sont globalement entretenus mais aucune rénovation lourde n'a été entreprise. Ainsi, le besoin en investissement est important sur les prochaines années. Pour l'horizon des dix prochaines années il est prévu :

- Environ 20 millions CHF pour la rénovation du Grand Pré (déjà votée)
- Environ 31 millions CHF pour la rénovation et l'agrandissement du collège de l'Union
- Environ 18 millions CHF pour la rénovation et l'agrandissement du Collège de Mont-Goulin
- Environ 3,5 millions CHF pour le collège Centre

A cela s'ajoute la construction d'un nouveau collège à Corminjoz pour environ 25 millions CHF.

Pour la commune de Jouxens-Mézery, deux bâtiments sont transférés, dont un pavillon provisoire. Ce pavillon devrait être remplacé assez rapidement, raison pour laquelle un investissement de 3 millions CHF est à prévoir cette législature. L'ajouts des infrastructures manquantes ne devraient en principe pas impliquer de travaux lourds sur le collège existant.

Enfin, la Commune de Romanel transfère trois bâtiments scolaires donc un pavillon provisoire, tous situés à Prazqueron. Les investissements futurs sont d'abord pour la construction d'un collège 5P à 8P pour environ 25 millions CHF, puis la même somme est prévue pour le remplacement des pavillons provisoires à Praz-Queron et l'agrandissement des bâtiments existants.

Ainsi, les investissements futurs sur les bâtiments dans un horizon de dix ans est clarifié.

9. Appréciation finale

Le transfert formel des bâtiments scolaires à l'Asigos est un pas important dans la clarification des rôles et des responsabilités de chaque acteur des communes pour les tâches scolaires. Il permet ainsi à l'association d'avoir une ligne claire et les coudées franches pour se consacrer aux enjeux majeurs qui sont les siens durant les dix prochaines années.

La clarification des statuts, engagées en même temps que ce processus, permettra à la fois à l'Asigos et aux communes de pouvoir définir clairement qui est responsable de quelle tâche et qui décide de quoi dans le cadre des constructions scolaires et des importants chantiers de rénovation et d'agrandissement. La situation passée n'est plus tenable, tant en termes de recherche de fonds qu'en terme de gouvernance. Il est normal que l'Asigos, association ayant la personnalité juridique, ait un pouvoir de décision et d'action complet au sujet des tâches qu'elle doit accomplir selon ses statuts. Il n'est plus envisageable que l'Asigos puisse financer des investissements qui ne seraient pas entièrement mis en œuvre par ses organes. C'est ce que prévoit tant la modification des statuts que le présent préavis.

Conclusion

Le Conseil intercommunal de l'ASIGOS

Vu le préavis No 08-2023 du Comité de direction relatif au transfert des bâtiments scolaires primaires des communes membres à 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 conformément au budget 2023 de l'association.
5. d'accepter la réponse du CODIR à la motion Jacek Manthey, pour une liste des bâtiments ASIGOS +

Adopté par le Comité de direction dans sa séance du 26 octobre 2023.

Au nom de l'ASIGOS

La Présidente

La Secrétaire

Rebecca Joly

Nathalie Prior



ASIGOS

Propri.	Immeuble		Parcelle		Bâtiment			Valeur ECA indexée		Investissements bouclés		Inv. en cours dépenses	
	Désignation	Destination	No RF	Surface m2	N° ECA	Volume m3	Valeur initiale	Valeur comptable au 31.12.2022	Valeur comptable linéaire	Valeur comptable au 31.12.2022	Valeur comptable linéaire	En cours de dépenses	10 2023
		Caractéristiques					CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Prilly	Bel Orne	pavillon scolaire cycles 1P / 2P	722	637	1518	893	338 000	0	1 096 487	169 000			
Prilly	Collège Centre	15 salles de classe, 2 salles de musique en sous-cycles 1P / 2P / 3P / 4P / 5P / sol, 1 appartement	496	1 305	154	12 116	992 460	301 237	8 543 945	0			15 400
Prilly	Corminjoz	2 salles de classe, APEMS de 24 places	834	25 008	2189	1 381	424 091	139 000	398 315	236 000			0
Prilly	Jolimont	bâtiment scolaire cycles 1P / 2P / 3P / 4P / 5P / 6P	342	5 671	(Bât. n° 1) 1643 (Bât. n° 2) 1672	3 570 3 030	2 603 448 415 952	83 880	2 603 448 2 383 884	330 880			
Prilly	Mont-Goulin	bâtiment salle de sport			1673	3 030	2 062 843						
Prilly	Plantinel	bâtiment scolaire et administration 1 classe CRPS, 1 classe CIF	160, 18	3 123	1526	14 142	511 352	218 548	12 480 053	400 000			41 782
Prilly	Sous-Mont	garage	662	1 350	122	2 050	0	0	1 998 184	0			0
Prilly	Union et Grand-Pré	bâtiment scolaire cycles 1P / 2P	186	1 620	2050	2 032	2 000 141	0	2 124 209	747 000			58 316
		parcs photovoltaïques et divers					512 500	115 000		298 000			
		bâtiments déjà transférés à l'Asigos hormis présent investissement											
		Totaux	38 714	42 363	33 737 635	857 665	2 180 880	2 296 380	5 194 496	2 180 880	115 498	115 498	115 498
		Total arrondi (redevance unique)											

Propri.	Désignation	Destination	Immeuble		Parcelle		Bâtiment		Valeur ECA Indexée	Investissement à l'origine		Investissement à l'origine		Valeur comptable au 10.5.2023	En cours de dépenses
			No	Surface m2	N° ECA	Volume m3	CHF	CHF		Valeur comptable au 31.12.2022	Valeur comptable linéaire	CHF	CHF		
		Caractéristiques													
Romanel	Prazzeron	bâtiment scolaire cycles 1P / 2P / 3P / 4P / 5P / 6P	194	2 325	263	6 805	5 359 433	724 275	351 451	383 000					
Romanel	Prazzeron	pavillon scolaire	194	2 325	742	1 766	1 297 901	1 446 651	1 256 251	1 254 000					
Romanel	Prazzeron	salle de sport simple, salle de rythmique, salle polyvalente	194	2 325	366	16 401	12 329 769	4 379 741	2 614 313	2 471 000					
	Totaux		6 975		24 972	18 987 103	6 550 667	4 222 016	4 108 000	0					



Ch. de Chantemerle 14
Case postale 160
CH-1000 Lausanne 10

Tél. 021 213 80 00

info@hervest.ch
www.hervest.ch

ASIGOS - PRILLY

RAPPORT DE L'AUDITEUR

ETATS FINANCIERS DE REPRISE DES BATIMENTS 2022

RAPPORT DE L'AUDITEUR
à l'assemblée du Conseil Intercommunal de
L'ASIGOS

Prilly

Messieurs,

Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons procédé à un examen succinct des états financiers de reprise des bâtiments de l'ASIGOS pour l'exercice arrêté le 31 décembre 2022.

Ces états financiers de reprise des bâtiments relèvent de la responsabilité du Comité alors que notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers de reprise des bâtiments sur la base de notre rapport succinct.

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.

Lausanne, le 9 octobre 2023
LP/4/lc

HERVEST FIDUCIAIRE S.A.



L. PRALONG (expert-réviseur agréé)
(réviseur responsable)

F. BONVIN (expert-réviseur agréé)

Propri.	Immeuble		Parcelle		Bâtiment		Valeur ECA indexée		Investissements réalisés		Investissements réalisés		
	Désignation	Destination	No RF	Surface m ²	N° ECA	Volume m ³	CHF arrondis	Valeur ECA indexée	Valeur initiale	Valeur comptable au 31.12.2022	Valeur comptable linéaire	Valeur comptable au 10.5.2023	En cours de dépenses
		Caractéristiques					CHF arrondis		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Romanel Prazqueron	Bâtiment scolaire cycles 1P / 2P / 3P / 4P / 5P / GP		194	2 325	263	6 805	5 359 433	724 275	351 451	383 000			
Romanel Prazqueron	pavillon scolaire		194	2 325	742	1 766	1 297 901	1 446 651	1 256 251	1 254 000			
Romanel Prazqueron	complexe scolaire	salle de sport simple, salle de rythmique, salle polyvalente	194	2 325	366	16 401	12 329 769	4 379 741	2 614 313	2 471 000			
Totaux			6 975	24 972	18 987 103	6 550 667	4 222 016	4 108 000	0				

Propri.	Immeuble		Parcelle		Bâtiment		Valeur ECA indexée		Investissements linéaires		Div. en cours de dépenses	
	Désignation	Destination	No RF	Surface m2	N° ECA	Volume m3	CHF arrondis	Valeur initiale	Valeur comptable au 31.12.2022	Valeur comptable linéaire	Valeur comptable au 31.12.2022	Valeur comptable au 31.12.2022
Prilly	Bel Orne	pavillon scolaire cycles 1P / 2P	722	637	1518	893	1'096'487	338'000	0	169'000	0	15'400
Prilly	Collège Centre	15 salles de classe, 2 salles de musique en sous-sol, 1 appartement	496	1'305	154	12'116	8'543'945	992'460	301'237	0	0	0
Prilly	Corminjoz	pavillon scolaire	834	25'008	2189	1'381	398'315	424'091	139'000	236'000	0	0
Prilly	Jolimont	bâtiment scolaire cycles 1P / 2P / 3P / 4P / 5P / 6P	342	5'671	(Bât. n° 1) 1643 (Bât. n° 2) 1672	3'570 3'030	2'603'448 2'383'884	415'952	83'880	330'880	0	0
Prilly	Mont-Goulin	bâtiment salle de sport	160, 18	3'123	1526	14'142	12'480'053	511'352	218'548	400'000	41'782	0
Prilly	Plantinél	bâtiment scolaire et administration 1 classe CRPS, 1 classe CIF	662	1'350	122	2'050	1'998'184	0	0	0	0	0
Prilly	Sous-Mont	garage	186	1'620	2050	2'032	2'124'209	2'000'141	0	747'000	58'316	0
Prilly	Union et Grand-Pré	bâtiments déjà transférés à l'Asigos hormis présent investissement divers					512'500	115'000	298'000	2'180'880	115'498	0
Totaux			38'714	5'194'496	42'563	33'737'635	5'194'496	857'665	2'180'880	2'296'380	115'498	0
Total arrondi (redevance unique)												

Propriétaire	Immeuble	Caractéristiques	Parcelle		Bâtiment	Valeur ECA indexée au 1.1.2023 au 1.1.2023 indice 135	Investissements totaux		Inv. en cours dépenses		
			No RF	Surface m2			N° ECA	Volume m3		Valeur initiale	Valeur comptable au 31.12.2022 linéaire
Désignation	Destination					CHF arondis	CHF	CHF	CHF		
Jouxtiens-Mézery	Chemin Beau-Cèdre 2	Bâtiment scolaire y compris travaux de rénovation	478	620	455	2755	2'558'844	671'186	43'550	98'000	0
Jouxtiens-Mézery	Chemin Beau-Cèdre 2	Portakabin (pavillon scolaire)	478	178	938	534	259'524	593'066	368'100	356'000	0
		Subtotal - 1	798			3'289	2'818'368	1'264'252	411'650	454'000	0
Pour mémoire :											
Jouxtiens-Mézery	Ch. de la Bâtiarz 2	Bâtiment salle de sport	478	649	445a						
Jouxtiens-Mézery	Ch. de la Bâtiarz 2	Bâtiment salle de sport	478	251	445b						
Jouxtiens-Mézery	Ch. de la Bâtiarz 2	Bâtiment salle de sport	478	39	445c						
		Subtotal - 2	939			7'888	6'027'480	0	0	0	0
		Totaux	1'737			11'177	8'845'848	1'264'252	411'650	454'000	0



Emplacement	No RF	Désignation	Morcellement à faire
Bât. Prilly			
Chemin de Sous-Mont 8	18	Collège de Mont-Goulin (Salle de gymnastique)	oui
Chemin de Sous-Mont 6	160	Collège de Mont-Goulin (salles de classe)	RAS
Avenue de la Rapille	186	Pavillon de Sous-Mont	oui
Avenue de Jolimont 32	342	Collège de Jolimont	oui
Chemin de Bel-Orne	722	Pavillon de Bel-Orne	RAS
Chemin de Bel-Orne	713	Pavillon de Bel-Orne (cour)	RAS
Place du Collège 1	496	Collège Centre	oui
Place du Collège 3	662	Plantinel (direction)	RAS
Chemin de l'Union 1, 3 et 5	490	Collège de l'Union	A déterminer
Chemin de la Grand-Vigne 3	676	Collège du Grand-Pré	Selon servitude de passage
Chemin de la Grand-Vigne 3	708	Collège du Grand-Pré - (Salle de gymnastique)	Selon servitude de passage
chemin de Corminjoz	834	Corminjoz, pavillon scolaire	oui
Bât. Romanel-sur-Lausanne			
Chemin de la Côte 1	194	Collège En Prazqueron	oui
Bât. Jouxteus-Mézery			
Chemin de Beau-cèdre	478	Collège	oui