



Commune de Vaux-sur-Morges
Nature et diversité

Préavis municipal 02/2021 de la municipalité au Conseil général de Vaux-sur-Morges

Dissolution de l'ACIC et vente des bâtiments de Chaniaz à la Commune de Reverolle

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Le 1^{er} juillet prochain les communes de Reverolle et de Bussy-Chardonney fusionneront avec les communes de Apples, Pampigny, Sévery et Cottens pour former la nouvelle commune de Hautemorges.

Avec cette fusion, l'Association du Complexe Intercommunal de Chaniaz (ACIC) ne sera donc composée que de 3 communes : Hautemorges, Clarmont et Vaux-sur-Morges. Selon les statuts actuels et compte tenu de la population au 31.12.2019, Hautemorges détiendra 56% des droits de vote au sein du Conseil Intercommunal.

Les 4 Municipalités membres de l'ACIC estiment qu'il est inapproprié de garder une association intercommunale de 3 communes, dont une majoritaire, pour la gestion de bâtiments scolaires. Il a donc été décidé de proposer à nos Conseil Généraux la dissolution l'ACIC et la vente des bâtiments de Chaniaz à la commune de Reverolle.

Afin que les délégués des 4 communes de l'ACIC puissent se prononcer en toute connaissance de cause, il a été décidé que les Conseils Généraux se prononcent en premier sur la proposition de dissolution et de vente et, dans un deuxième temps, le Conseil Intercommunal de Chaniaz.

2. POURQUOI DISSOUDRE L'ACIC ?

La raison d'être d'une association intercommunale est de pouvoir réaliser de manière plus aisée et moins onéreuse une mission publique dévolue à une commune. Lors de la création de l'ACIC en 1961, nos prédécesseurs avaient été pionniers puisque Chaniaz a été le premier collège intercommunal du Canton de Vaud.

Cette association intercommunale permettait de gérer un bâtiment scolaire de qualité qu'aucune commune n'aurait pu assumer seule à l'époque.

Aujourd'hui, ⁶⁰50 ans après sa création, les choses ont passablement changés et le contexte n'est plus du tout le même.

L'ASIABE (Association Scolaire Intercommunale de Apples Bière et Environs), s'occupe dorénavant de tout ce qui touche au domaine scolaire et de l'enfance dans notre région, gère le collège du Léman à Apples et certainement d'autres bâtiments scolaires à l'avenir.

Au travers de l'ASIABE, notre commune contribue financièrement aux bâtiments scolaires utilisés par ses enfants.

De ce fait, l'obligation d'être propriétaire de salles de classe tombe. Par ailleurs, même si les enclassements sont de la compétence de la Direction des écoles, l'accès aux classes de Chaniaz des enfants de nos 4 villages n'est pas remis en question.

Pour les habitants de nos 4 villages, la disparition de l'ACIC ne changera rien. Le foyer et la grande salle seront toujours disponibles à la location pour nos habitants via la commune de Hautemorges.

Pour finir, la vente des bâtiments, déduction faite des dettes, générera un solde qui sera réparti entre les différentes communes membres.

Compte tenu de ces éléments, il est apparu évident pour les municipalités membres de l'ACIC qu'il fallait profiter de la création de la nouvelle commune de Hautemorges pour dissoudre l'ACIC.

3. VALORISATION DES BÂTIMENTS

La dissolution d'une association intercommunale nécessite la réalisation de tout son patrimoine, en l'occurrence pour l'ACIC, les bâtiments scolaires de Chaniaz.

Reverolle ayant fait part de son intérêt à acquérir les bâtiments, après discussion avec les municipalités composant la future commune de Hautemorges, il a été décidé de répondre positivement à leur demande. Cela paraît évident compte tenu que Chaniaz se trouve sur la commune de Reverolle.

Pour ce faire, une délégation composée des syndics des 4 communes membres et de 2 membres du Comité Directeur de l'ACIC (Codir) s'est réunie afin de discuter de la valorisation des bâtiments de Chaniaz.

Aucune règle n'existe vraiment pour déterminer la valeur d'un bâtiment scolaire appartenant à une entité publique. La délégation a donc étudié plusieurs approches.

3.1 Valeur du bilan

L'Union des Communes Vaudoise ainsi que le Service Cantonal des Communes proposent d'utiliser la valeur figurant au bilan de l'ACIC au 31.12.2019, celui-ci mentionne la valeur de CHF 1.95 millions (déduction faite des amortissements et fonds de réserve).

3.2 Valeur intrinsèque

A la demande de la délégation, une estimation de la valeur intrinsèque (coût de reconstruction tenant compte de la vétusté des bâtiments) a été effectuée par une société spécialisée. Le prix a été estimé à CHF 6.29 millions.

3.4 Valeur de rendement

Comme cela se fait dans le cadre de la valorisation d'une société, la valeur de rendement a été calculée en utilisant la méthode VAN (valeur actualisée nette) sur la base des résultats de l'ACIC. Ces derniers ont été corrigés d'un certain nombre d'éléments tels que l'utilisation d'une durée d'amortissement économique (et pas comptable) et l'élimination d'une partie des charges de gestion. La valeur obtenue est de CHF -1.79 millions.

3.5 Valeur de base prise en compte et valeur retenue

Compte tenu de ces différentes méthodes, la délégation est partie sur une base de négociation correspondant à la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement soit un montant de CHF 2.25 millions.

Sur la base de ce montant et après discussions et négociations, les municipalités se sont accordées sur une valeur de vente de CHF 2.5 millions.

Il convient de préciser que la commune de Reverolle reprendra à sa charge l'entier des emprunts hypothécaires grevant les bâtiments. Au 31.12.2019 ceux-ci représentaient un montant de CHF 1'420'000.-.

4. BÉNÉFICE DE DISSOLUTION

Suite à la vente des bâtiments et la reprise des emprunts par la commune de Reverolle, un montant de l'ordre de CHF 1.5 millions (montant estimé sur la base des comptes 2019), correspondant au bénéfice de dissolution, sera réparti entre les communes membres.

La clé de répartition retenue est double :

1. Dans un premier temps, il sera procédé au remboursement du capital qui avait été avancé par les communes lors de la création de l'ACIC. Pour nos communes, les montants se répartissent comme suit :
 - a. Bussy-Chardonney CHF 308'677.--
 - b. Clarmont CHF 128'207.--
 - c. Reverolle CHF 276'830.--
 - d. Vaux-sur-Morges CHF 102'892.--
2. Le solde sera ensuite réparti sur la base du total des montants de participation aux déficits payés par les communes depuis 1993. Pour Vaux-sur-Morges cela correspond à 15.9% du solde.

Pour la commune de Vaux-sur-Morges la part du bénéfice de dissolution représente un montant estimatif de l'ordre de CHF 211'000.-.

5. ABRIS DE PROTECTION CIVILE

Les bâtiments de Chaniaz comportent deux abris de protection civile.

La Commune de Reverolle bénéficie de l'usage de l'un de ces abris conformément à la servitude de superficie inscrite au Registre foncier sous numéro ID.010-2003/2540.

La Commune de Clarmont bénéficie d'un bail lui assurant l'usage du second de ces abris (comportant 101 places) conformément à la convention signée avec l'ACIC en date du 21 août 1991.

La Commune de Clarmont a d'ores et déjà assuré financièrement la construction et l'aménagement de cet abri dans le cadre de son bail à loyer d'une durée initiale de 25 ans.

Cet abri n'étant accessible que depuis l'intérieur du bâtiment scolaire, il a été jugé préférable que Reverolle mette à disposition 101 places dans son abri PCi, qui lui, est accessible depuis l'extérieur.

Cette mise à disposition fera l'objet d'une servitude personnelle d'usage d'abri de protection civile en faveur des communes de Clarmont et Reverolle (à terme Hautemorges).

La Commune de Clarmont sera ainsi au bénéfice d'une servitude de durée indéterminée lui permettant d'avoir la jouissance d'un abri de protection civile correspondant à son financement.

Les frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des locaux et des installations (y.c. ventilation et épuration d'air) seront répartis entre Reverolle et Clarmont en fonction du nombre de lits dont chaque commune dispose.

En outre étant donné que Reverolle sera le nouveau propriétaire des bâtiments, la servitude ID.010-2003/2540 sera radiée.

6. DETAIL DES DEMARCHES

S'agissant de la dissolution de l'ACIC avec vente d'un bien immobilier, il convient de passer devant un notaire et procéder à toute une série de démarches.

Les démarches officielles à effectuer sont :

- radiation de la servitude de superficie ID.010-2003/2540 en faveur de la Commune de Reverolle (pour les abris PCi de Reverolle actuels) ;
- résiliation de la convention du 21 août 1991 liant l'ACIC et la Commune de Clarmont (pour les abris PCi de Clarmont actuels) ;
- constitution d'une servitude d'usage d'abri de protection civile en faveur des Communes de Clarmont et de Reverolle ;
- vente la parcelle 135 de Reverolle à la Commune de Reverolle pour le prix de CHF 2'500'000.- avec transfert de propriété au 30 juin 2021 ;
- dissolution de l'ACIC

- répartition de l'éventuel actif net résultant des opérations de liquidation de l'ACIC entre ses membres selon le principe décrit ci-dessus.

L'objet du présent préavis vise donc à donner mandat à la Municipalité pour mener à bien l'ensemble de ces démarches administratives.

CONCLUSIONS

Fondé sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil général de Vaux-sur-Morges

- Vu le préavis 02/2021 de la Municipalité,
- Oûi le rapport de la commission de gestion,
- Considérant que cet objet est régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide

- d'accepter la dissolution de l'Association du Complexe Intercommunal de Chaniaz (ACIC) au terme de l'année scolaire 2021 ;
- d'accepter que l'ACIC vende la parcelle 135 de Reverolle à la Commune de Reverolle pour le prix de CHF 2'500'000.-- avec transfert de propriété au 30 juin 2021 ;
- de répartir l'éventuel actif net résultant des opérations de liquidation de l'ACIC entre ses membres selon le principe suivant :
 - Dans un premier temps, remboursement du capital qui avait été avancé par les communes lors de la création de l'ACIC soit : CHF 276'830.- pour Reverolle, CHF 308'677.- pour Bussy-Chardonney, CHF 102'892.- pour Vaux-sur-Morges et CHF 128'207.- pour Clarmont.
 - Le solde est ensuite réparti sur la base du total des montants de participation aux déficits payés par les communes soit : 35.2% pour Reverolle, 34.2% pour Bussy-Chardonney, 15.9% pour Vaux-sur-Morges et 14.7% pour Clarmont.
- d'attribuer la part du bénéfice de dissolution revenant à la commune de Vaux-sur-Morges au compte de réserve 9281.3 Bâtiments communaux.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 février 2021.

Au nom de la Municipalité


Vincent Denis
Syndic




Raymond Stoudmann
Secrétaire municipal