

**Municipalité de Crassier**

**Préavis no 7/2006**

**Vente des bâtiments scolaires secondaires et des parcelles n° 106 et 128, propriétés des Communes de Borex et de Crassier, à la future Association Intercommunale Asse et Boiron (AIAB)**

---

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## INTRODUCTION

### Historique

Vers 1970, les Communes de Borex et de Crassier ont acquis, en deux temps et à part égale, les parcelles n°128 et 106 de la Commune de Crassier, situées au lieu-dit « En Bouchat ». L'achat de ces parcelles a permis la réalisation, par étape de 1975 à 1986, de trois bâtiments scolaires (Bâtiments A - B et une salle de gymnastique). Depuis leur création, ces bâtiments ont été mis à disposition d'un groupement scolaire Primaire et Secondaire, les élèves du pré-gymnasial poursuivant leur scolarité à Nyon.

En 2001, sur la base de la modification de la Loi scolaire, stipulant que les élèves doivent suivre toute leur scolarité dans un même établissement, le Conseil Exécutif des écoles a décidé de créer sur le site de Borex-Crassier, un Collège Secondaire pouvant offrir tous les degrés et toutes les options.

Cette décision a permis non seulement de répondre aux exigences des mutations du système scolaire vaudois et de la Loi scolaire, mais également de régler une situation devenue litigieuse avec la Ville de Nyon concernant les montants des locations facturés.

En 2002, une première étape est lancée avec l'élévation du bâtiment « A », suivie par le rehaussement du bâtiment « B » et la création d'une aile « C ». Ces deux édifices ont été inaugurés en mai 2006. Une salle de gymnastique double est en cours de réalisation pour être mise à disposition de l'école en septembre 2007. D'autres aménagements et infrastructures tels que parking, arrêt de bus, places et équipements de sports extérieurs, préau, etc. sont en cours d'étude.

Le Groupement scolaire actuel, Primaire et Secondaire, regroupe neuf Communes et fonctionne sous la dénomination « Etablissement Scolaire Elisabeth de Portes ». (ESEP)

Des conventions distinctes pour le Primaire et le Secondaire régissent les locations entre les communes du groupement et les communes propriétaires des bâtiments scolaires. La convention applicable au Secondaire, bien négociée en son temps, a été jusqu'à ce jour favorable à notre commune.

La convention applicable pour le Secondaire arrive à échéance le 31 décembre 2006 et doit être renégociée.

En 2004, la problématique du financement des bâtiments scolaires secondaire a été soulevée lors d'une séance avec les Syndics du groupement Asse et Boiron ; groupement réunissant les 9 Communes concernées par la convention scolaire du secondaire. Il en est ressorti, schématiquement, que certaines Municipalités estiment payer des locations trop importantes aux Communes propriétaires et ce, sans pouvoir participer à l'élaboration des projets. Pour leur part, les Communes de Borex et Crassier estiment normal que le suivi et les décisions des projets concernant ces bâtiments soient de leur ressort, puisque ceux-ci sont entièrement à charge de leurs contribuables.

Une nouvelle forme de collaboration intercommunale doit être élaborée. La mise en place d'une Association Intercommunale, au sens de l'article 112 et suivant, de la Loi sur les Communes (LC) est apparue comme la solution la plus adéquate pour mettre en copropriété les bâtiments du collège secondaire.

En automne 2004, les 9 Communes membres de l'Etablissement Scolaire Elisabeth de Portes (ESEP) ont donné leur accord de principe pour créer une Association intercommunale ayant pour but l'achat des bâtiments scolaires secondaires, existants et futurs, propriétés des Communes de Borex et Crassier.

A cet effet, un groupe de travail, composé de membres des exécutifs communaux a été chargé d'élaborer des statuts et d'étudier les offres établies par les Communes propriétaires concernant les prix des terrains et bâtiments scolaires secondaire.

### PROJET

Dans le cadre du groupe de travail cité ci-dessus, les communes de Borex et Crassier ont présenté une offre, pour les bâtiments et terrains concernés par ce projet, qui est la suivante :

#### Inventaire des bâtiments et parcelles proposés à la vente

Se référer au plan de situation annexé.

Dénomination	année de mise en service		
○ Bâtiment A	1976		
○ Salle de Gym	1986		
○ Bâtiment B	1991		
○ Elévation bâtiment A	2002		
○ Bâtiment B +	2006		
○ Bâtiment C	2006		
○ Salle omnisports	2007		
○ Parcelle n°128 classé en zone d'utilité publique	superficie	14'654 m <sup>2</sup>	
○ Parcelle n°106 classé en zone d'utilité publique	superficie	3'930 m <sup>2</sup>	
<u>Total</u>			<u>18'584 m<sup>2</sup></u>

Le bâtiment de La Nau et la parcelle n°79 sur laquelle est bâti cet immeuble reste propriété des Communes de Borex et Crassier. Les locaux scolaires de ce bâtiment seront mis à disposition de l'école selon les conditions d'une convention qui reste à définir.

#### Mode de calcul pour déterminer la valeur des bâtiments

Se référer à la convention secondaire et au tableau des amortissements annexés.

Les bâtiments mis en vente sont à vocation scolaire. Les termes de la convention régissant la location de ces locaux n'ont rien en commun avec un bail à loyer commercial. La lecture des valeurs proposées doit être faite à lumière de la convention scolaire secondaire, en particulier l'art. 23 de ladite convention.

Les montants inscrits ci-dessous sont à partager à parts égales entre les Communes de Borex et Crassier

### Bâtiments mis en service avant 1991

En 1992, lors du renouvellement de la convention du secondaire, une valeur au 1<sup>er</sup> janvier 1991 des bâtiments concernés avait été déterminée et admise par toutes les communes signataires. Les communes locatrices ont contribué à l'amortissement de ces bâtiments à hauteur de 1.5% l'an sur la valeur initiale au 1<sup>er</sup> janvier 1991. Dans notre offre, nous avons déduit les amortissements encaissés.

Valeurs au 31 décembre 2006 : **Frs 6'290'464.-**

### Bâtiments mis en service ou transformé après 1991

Valeur égale au capital investi, subsides cantonaux déduits, moins les 1.5% d'amortissement annuel.

Valeurs au 31 décembre 2006 : **Frs 3'058'713.-**

### Bâtiments en cours de consolidation ou en construction

Valeur égale au capital investi au 31 décembre suivant la consolidation.

Estimation selon préavis votés par objets : **Frs 8'000'000.-** Bâtiments B et C  
**Frs 9'000'000.-** Salle omnisports

### Mode de calcul pour déterminer la valeur des terrains

Se référer à la convention secondaire et au document "vente des terrains" annexé.

La convention du secondaire à l'art. 23 stipule que les communes propriétaires mettent gratuitement à disposition le terrain sur lequel les locaux scolaires sont bâtis.

Une offre avec quatre options pour la remise des terrains à été soumise aux Municipalités partenaires. L'option de l'achat des parcelles No 106 et 128 de Crassier par l' AIAB a été retenue par la majorité des communes au prix de **Frs 110.- par m<sup>2</sup> x 18'584 m<sup>2</sup> = Frs 2'044'240.-**.

## **MOTIVATION**

### Cession des bâtiments

Eléments à prendre en considération :

- o **Endettement de notre commune**

La Commune de Crassier a essentiellement investi des fonds propres pour financer la construction des premiers bâtiments scolaires et lorsque des emprunts ont été nécessaires, ceux-ci ont été amortis rapidement.

La création d'un collège secondaire, décidé en 2001, conduit deux communes à investir dans des infrastructures scolaires utiles à neuf autres communes représentant une population d'environ 7'000 habitants.

La conséquence pour les deux Communes propriétaires est un important endettement lié aux bâtiments scolaires qui dépréciera leur capacité d'investissements pour leurs propres infrastructures (plafond d'endettement). Dès la

fin des travaux de la salle omnisports, prévu pour la rentrée 2007, l'endettement pour les bâtiments scolaires inscrit au bilan de la Commune de Crassier s'élèvera à environ Frs 11'575'000.-.

Un endettement élevé influence le rating de la Commune de Crassier auprès des instituts financiers et ne lui donnera plus accès aux meilleurs taux.

o **Fixation d'un plafond d'endettement communal**

L'article 143 de la loi sur les communes stipule que celles-ci doivent fixer un plafond d'endettement valable pour la durée de la législature. Comme évoqué au paragraphe précédent notre capacité d'emprunt est fortement diminuée par les dettes liées aux bâtiments scolaires. Cette situation freinera notre potentiel de développement communal.

o **Convention intercommunale pour les bâtiments secondaires**

La convention fixant les locations des bâtiments scolaires secondaire arrive à échéance au 31 décembre 2006. Celle-ci doit être renégociée dans le cas où l'AIAB ne se constituerait pas. Il paraît peu probable de pouvoir renégocier une nouvelle convention identique à celle qui est actuellement en vigueur.

o **Investissements futurs pour le collège secondaire**

Le District de Nyon connaît l'un des développements démographique les plus importants de Suisse. L'augmentation de la population a un effet direct sur les investissements concernant les infrastructures scolaires. Outre les projets déjà en cours d'étude (parking, arrêt de bus, etc...) d'autres constructions viendront compléter l'équipement de cet établissement, par exemple une cantine scolaire.

## **QUELLE STRUCTURE POUR ACHETER ET GERER LES BATIMENTS SCOLAIRES SECONDAIRE**

### Association Intercommunale Asse et Boiron (AIAB)

Se référer au projet de statuts annexé.

L'objet de ce préavis n'est pas de vous proposer l'adhésion à cette Association. La demande d'adhésion fera l'objet d'un préavis commun aux 9 Communes intéressées et sera soumis à votre approbation d'ici la fin 2006. Afin que le Conseil Communal puisse se prononcer en toute objectivité sur la cession des bâtiments scolaires, une présentation résumée de la future Association Intercommunale est faite ci-après :

Cette association aura pour but, art. 5 des statuts :

- o L'achat, la construction, le financement, la location, la gestion, l'entretien, la démolition ou transformation des bâtiments scolaires de l'établissement scolaire secondaire Elisabeth de Portes ;
- o La participation à d'autres investissements et financements d'immeubles et infrastructures en relation avec un intérêt régional défini par elle-même.

Les buts de cette Association sont uniquement à **vocation immobilière**. Elle ne s'occupera pas d'organisation scolaire.

Cette Association sera une entité autonome organisée de la manière suivante, art. 8 et 9 des statuts:

- **Un Conseil intercommunal**, composé des délégués des Communes membres de l'AIAB issus des Municipalités et des Législatifs communaux.
- **Un Comité de direction**, composé d'un municipal par Commune membre de l'AIAB .
- **Une Commission de gestion**

L'art.25 des statuts sera encore modifié, en particulier pour la problématique du cautionnement des Communes en rapport aux emprunts de l'Association.

En mars 2006 les 9 Municipalités concernées ont donné leur accord formel sur:

- les statuts de l' Association Intercommunal Asse et Boiron ;
- l'offre des Communes de Borex-Crassier établie pour les bâtiments ;
- L'achat du terrain, selon l'offre des Communes de Borex-Crassier.

## CONCLUSION

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE CRASSIER

- ▶ Dans sa séance du 26 octobre 2006
- ▶ Vu le préavis municipal N°7/ 2006 du mois d'octob re 2006 et ses annexes
- ▶ Ouï le rapport de la Commission de gestion
- ▶ Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

**Sous réserve que l'Association Intercommunale Asse et Boiron soit constituée**

#### **DECIDE :**

- 1. D'autoriser la vente des bâtiments scolaires secondaire: bâtiment A / bâtiment B / salle de gymnastique propriétés des Communes de Borex et Crassier, à la future Association de Commune Asse et Boiron (AIAB) pour un montant de Frs. 9'349'177.- (part de la Commune de Crassier Frs. 4'674'588.50).**
- 2. D'autoriser la vente des bâtiments scolaires secondaire: bâtiment B élévation / bâtiment C – salle omnisports, propriétés des Communes de Borex et Crassier, à la future Association de Commune Asse et Boiron (AIAB) à la valeur du capital investi au 31 décembre suivant la consolidation du crédit de construction.**
- 3. D'autoriser la vente des parcelles n° 106 et 128 de la Commune de Crassier, propriétés des Communes de Borex et Crassier, à la future Association de Commune Asse et Boiron ( AIAB ) au prix de Frs 110.-/m<sup>2</sup>.**
- 4. D'affecter les montants issus de cette vente à l'amortissement des dettes liées à ces bâtiments. D'affecter le solde à un compte de réserve destiné aux investissements futurs.**

Ainsi adopté par la Municipalité, dans sa séance du 03 octobre 2006, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal de Crassier.

AU NOM DE  
LA MUNICIPALITE DE CRASSIER

*Le Syndic*  
J.P. Heller

*La Secrétaire*  
B. Isabettini

- Annexes :
- 1) Plan de situation
  - 2) Convention scolaire secondaire
  - 3) Tableau des amortissements
  - 4) Vente des terrains
  - 5) Projet de statuts de l'AIAB