

ASSOCIATION INTERCOMMUNALE A.I.C.

PREAVIS No 32

VENTE DU BATIMENT DE LA PLANTA

A

LA COMMUNE DE CHAVANNES-PRES-RENENS

- 1. Préambule**
- 2. Détermination du prix de vente**
- 3. Clé de répartition**
- 4. Calendrier de mise en place**
- 5. Vente conditionnelle**
- 6. Conclusions**

AU CONSEIL INTERCOMMUNAL A.I.C.

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

1. Préambule

En date du 29 août 2007, lors d'une séance extraordinaire, le Conseil intercommunal rejetait par 8 voix contre 6 les conclusions du préavis No 31 "Vente du bâtiment de La Planta à l'Etat de Vaud pour la création d'un gymnase de l'Ouest", pour un montant total de Fr. 18'000'000.--.

Après ce refus, le Comité de direction s'est tout de suite remis à l'ouvrage pour trouver une solution optimale permettant l'utilisation du bâtiment de La Planta.

Il est rappelé que dès la rentrée scolaire 2009, cinq des sept communes n'enverront plus d'élèves à La Planta et devront malgré tout continuer à payer une participation en fonction du nombre d'habitants si aucune solution adéquate n'est trouvée d'ici là.

En effet, à la rentrée scolaire du mois d'août de l'année dernière, il y avait déjà 4 classes de moins, soit 34 sur l'ensemble des 38 classes. En août de cette année, le collège ouvrira 27 classes sur les 38 et plus que 20 en août 2009.

De ce fait, le Comité de direction s'est penché sur plusieurs hypothèses, lors d'une première séance extraordinaire le 19 septembre 2007 :

- louer le bâtiment,
- vendre le bâtiment,
- garder le terrain en droit de superficie.

a) Location du bâtiment

Le locataire principal serait l'Etablissement primaire et secondaire de Chavannes-près-Renens et St-Sulpice. D'autres salles pourraient être louées à l'Etat pour des classes de raccordement ou pour des cours OPTI.

Mais après réflexion, la majorité des sept Communes, mis à part les Communes de Chavannes et St-Sulpice, ne voient pas l'intérêt qu'elles auraient à garder et gérer ce collège. N'ayant plus d'élèves dans le bâtiment, elles souhaitent se retirer de l'Association.

A ce stade, la location du bâtiment n'est pas le but premier du Comité de direction.

b) Vente du bâtiment

Dans le cadre d'une vente plusieurs acheteurs potentiels sont à envisager, comme des promoteurs, des écoles privées et notamment les Communes de Chavannes-près-Renens et St-Sulpice qui ont informé le Comité de direction de leur intérêt d'acquérir ce bâtiment pour leurs futurs besoins scolaires.

En effet, tous les élèves chavannois du secondaire, de la 5^{ème} à la 9^{ème} année, fréquentent déjà l'établissement de La Planta.

Le Comité de direction penche pour la vente du bâtiment aux communes de Chavannes et de St-Sulpice, d'une part parce qu'il ne veut plus rien investir dans ces locaux et d'autre part parce que ça répond au besoin des deux Communes précitées face à l'augmentation de leur démographie scolaire.

Autre élément important à considérer, c'est qu'en cas de changement d'affectation de l'établissement, l'Etat de Vaud serait en droit d'exiger le remboursement des subventions qu'il a versées, alors qu'elles nous restent acquises si son utilisation est maintenue dans le domaine scolaire public.

c) Terrain en droit de superficie

La réflexion est la même que pour la location, les Communes souhaitent dissoudre l'Association en tant que telle, il n'y a donc pas de raison de garder le terrain en droit de superficie.

Vente à la Commune de Chavannes-près-Renens

Etant la principale utilisatrice de La Planta, la Commune de Chavannes souhaite acquérir le bâtiment pour ses propres besoins. En effet, toutes les prévisions et projections qui se fondent sur l'évolution démographique telle que l'on peut la prévoir jusqu'en 2014, pour les communes de Chavannes et Saint-Sulpice, démontrent que La Planta sera à même de recevoir l'ensemble de leurs élèves, sans tenir compte des augmentations considérables de population qui peuvent être envisagées à l'horizon 2020 ou 2025, au vu de tous les projets immobiliers actuellement en cours.

Fort des informations ci-dessus, le Comité de direction a décidé que l'avenir du collège de La Planta passait par la vente. Il vous soumet un préavis vous demandant de vous prononcer sur la vente du collège de La Planta à la Commune de Chavannes-près-Renens, y compris terrain et mobilier.

En effet, la Municipalité de Chavannes-près-Renens, d'entente avec celle de St-Sulpice, a choisi de se porter seule acquéreur du collège.

Pour parvenir à l'aboutissement de ce préavis, le Comité de direction s'est réuni à plusieurs reprises au cours desquelles il a entrepris les démarches suivantes :

- 19.09.2007 proposition du Comité de direction de vendre le bâtiment et appel d'offres pour une expertise (6 demandes faites, 3 offres reçues),
- 10.10.2007 adjudication à deux experts différents, MM. Maurice Dorier et Maurice Klunge, Immvestis, Groupe MK,
- 12.11.2007 décision d'une méthodologie de calcul,
- 28.11.2007 ouverture des dossiers d'expertise,
- 08.01.2008 détermination du prix de vente et de la clé de répartition,
- 29.01.2008 présentation au Bureau Intermunicipal (réunion des Syndics de l'Ouest lausannois) par une délégation du Comité de direction du calcul du prix,
- 27.02.2008 décision formelle du Comité de direction sur le prix de vente,
- 09.04.2008 visite du bâtiment par la Municipalité de Chavannes-près-Renens incorpore,
- 03.06.2008 rencontre entre le Comité de direction et la Municipalité de Chavannes-près-Renens,
- 10.06.2008 négociations et proposition d'un prix définitif et d'une nouvelle clé de répartition,
- 24.06.2008 accord entre les deux parties.

2. Détermination du prix de vente

Désirant disposer d'éléments concrets pour entamer des négociations avec les futurs acheteurs, le Comité de direction a procédé à un appel d'offres pour une expertise du bâtiment et du terrain.

Le 10 octobre 2007, il mandate deux experts distincts, qui sur la base de documents analogues, ont remis un dossier complet sur l'estimation du bâtiment et du terrain :

Estimation de M. Maurice Dorier	Fr.	25'945'000.--
Estimation de M. Maurice Klunge	Fr.	25'074'218.--

En plus de ces deux estimations, le Comité de direction possède pour déterminer un prix de vente, trois autres montants de référence, soit la valeur ECA, l'offre de l'Etat et le coût de construction :

Valeur ECA	Fr.	32'667'152.--
Estimation du Canton	Fr.	27'290'000.--
Coût de construction	Fr.	23'565'560.--

De ces cinq valeurs, le montant le plus élevé et le moins élevé ont été retranchés, la moyenne des trois prix restants a donné le prix du bâtiment.

La moyenne des trois montants = prix du bâtiment	Fr.	26'103'072.--
--	-----	---------------

En ce qui concerne le mobilier, le Comité de direction a retenu comme base la valeur ECA (Fr. 3'686'000.--) qui est régulièrement mise à jour. Comme le matériel est déjà bien amorti et devra être renouvelé, il l'estime à 40%.

40% de Fr. 3'686'000.-- = prix du mobilier (Fr. 1'474'440.--) arrondi à Fr. 1'500'000.--

Pour le prix du terrain les valeurs à disposition étaient les suivantes :

Estimation du Canton	Fr.	2'500'000.-- (133.-/m2)
Prix d'achat	Fr.	2'254'440.-- (120.-/m2)
Estimation de M. Dorier	Fr.	5'050'000.-- (269.-/m2)
Estimation de M. Klunge:	Fr.	4'696'750.-- (250.-/m2)

Après discussions le montant final est arrêté à :

18'787 m2 à Fr. 250.--/m2 = prix du terrain Fr. 4'696'750.--

Une fois que les membres du Comité de direction ont été d'accord sur le prix de vente global, une délégation a rencontré le Bureau Intermunicipal, à qui elle a exposé les démarches et le résultat auquel le Comité était parvenu.

Puisque la première demande de vendre le collège émanait du Bureau Intermunicipal, avec l'aval de tous les Syndics, le Comité voulait avoir l'assurance que c'était toujours sa volonté.

Sur cette base, un premier courrier daté du 4 mars 2008 propose à la Commune de Chavannes-près-Renens un prix de vente total de **Fr. 32'299'822.--**.

Avant de se prononcer, la Municipalité de Chavannes-près-Renens souhaitait visiter le bâtiment, ce qu'elle fit en date du 9 avril 2008.

Bien qu'elle devra envisager certains travaux de rénovation elle a accepté le prix de vente du bâtiment.

Toutefois, elle a exprimé dans son courrier du 29 avril 2008 qu'il y avait lieu d'apporter des correctifs au prix du mobilier et du terrain, qui ont été discutés lors d'une séance extraordinaire réunissant les deux parties, le 3 juin 2008.

De nouvelles discussions et négociations sur la clé de répartition ont suivi pour aboutir, à ce jour, à un accord entre le vendeur et l'acquéreur qui a finalement ratifié le prix et la clé de répartition tels que proposés en définitif par le Comité de direction.

En effet, il a consenti à ramener le prix du terrain au prix offert par le Canton, soit Fr. 133.--/m2 dont la Commission cantonale immobilière (CCI) l'avait estimé à la moitié de sa valeur puisqu'il s'agissait d'un terrain construit et d'utilité publique. De plus, l'argument de la Commune de Chavannes-près-Renens qui avait, en 1975, vendu à l'Association à Fr. 120.--/m2 et qui n'a rien pu réaliser dessus est également entré en ligne de compte.

18'787 m2 à Fr. 133.--/m2 = prix du terrain Fr. 2'498'671.--

Pour le mobilier, comme la Commune de Chavannes a déjà payé 42 % sur l'ensemble des frais et investissements durant ces 30 ans. Il est proposé de tenir compte des 58 % restants du mobilier qu'elle n'a pas financé et d'en prendre un taux de vétusté de 40 % comme préconisé par le Comité de direction.

58% de Fr. 3'686'000.-- x 40% (taux de vétusté) = prix du mobilier Fr. 855'152.--

Finalement, c'est en date du 10 juin que le Comité de direction a appris que la Municipalité de Chavannes-près-Renens confirmait par son courrier du 9 juin 2008 qu'elle acceptait le prix de vente global de :

CHF 29'456'895.--.

3. Clé de répartition

Les négociations avec la Commune de Chavannes-près-Renens n'ont pas seulement porté sur les prix de vente mais également sur la clé de répartition entre les Communes.

Plusieurs pistes ont été explorées. La première ébauche a consisté à calculer un taux moyen du nombre d'élèves, du nombre d'habitants et des charges financières, sur les 31 ans d'existence de La Planta.

Dans un premier temps, le Comité de direction a calculé la répartition basée sur la moyenne de deux critères groupés :

- le nombre d'élèves et d'habitants.

Puis, il a affiné son calcul en dissociant le montant des amortissements d'un total de Fr. 7'367'588.00 (1987-2007) représentant en fait la somme que les communes ont payé durant ces 21 ans. Il l'a réparti uniquement sur le critère des charges "Financières". Ainsi, du prix de vente total a été retranché l'amortissement. Il restait le solde à répartir sur la base d'une autre clé proposée par le Comité de direction, soit sur le nombre d'élèves et d'habitants.

Cette clé de répartition appliquée au solde ne satisfaisant pas la Municipalité de Chavannes-près-Renens, le Comité de direction a recommencé ses calculs et les a renégociés.

Le 24 juin 2008, lors d'une séance extraordinaire, le Comité de direction a pris acte du courrier du 18 juin 2008 de la Municipalité de Chavannes-près-Renens qui souscrit au prix de vente et à la clé de répartition tels que proposés.

Cette nouvelle clé de répartition se présente comme suit (voir tableau ci-dessous) :

A Amortissements réels pour toutes les communes de 1987 à 2007 (21 ans)

Montant de Fr. 7'367'588.-- réparti selon la clé financière

B Solde de Fr. 22'089'307.-- réparti selon 2 clés

- B.1 élèves et habitants pour 2/3 (Le financier étant déjà calculé dans A)
 B.2 financière, élèves et habitants pour 1/3

Le choix d'appliquer un tiers, deux tiers sur la répartition du solde s'explique de la manière suivante :

- I) L'amortissement pris en compte représente une période de 21 ans (1987 à 2007) soit 2/3 de l'existence de l'Association. Ayant déjà sorti les amortissements réels durant ces 21 ans, la répartition du solde ne doit pas être appliquée sur cette période. C'est donc la clé de répartition "élèves et habitants" qui est utilisée pour les 2/3 du solde.
- II) La période de 1977 à 1986 représente 10 ans soit 1/3. Pour cette tranche, c'est la clé de répartition "financière, élèves et habitants" qui est appliquée.

Tableau de la clé de répartition

Répartition de la vente du bâtiment de La PLANTA à Chavannes		Proposition du Comité de direction		
Communes	Amortissements 1987-2007	Pour le solde		Total
		1/3 financière, élèves et habitants 1977 à 1986 (10 ans)	2/3 élèves et habitants 1987 à 2007 (21 ans)	
Bussigny	805'137.60	896'161.95	2'005'000.85	3'706'300.40
Chavannes	3'014'797.00	2'111'989.05	3'119'728.45	8'246'514.50
Crissier	594'346.35	700'073.60	1'585'216.90	2'879'636.85
Ecublens	915'849.75	1'143'418.90	2'547'200.10	4'606'468.75
Renens	1'678'990.10	2'210'767.25	4'810'195.00	8'699'952.35
St-Sulpice	293'029.40	246'624.85	540'962.35	1'080'616.60
Villars-Ste-Croix	65'437.80	54'067.40	117'900.35	237'405.55
Total	7'367'588.00	7'363'103.00	14'726'204.00	29'456'895.00

4. Calendrier de mise en place

Selon l'art. 14 alinéa 7 des statuts de l'AIC, autoriser l'aliénation d'immeubles appartient au Conseil intercommunal. Aussi le Comité de direction vous soumet ce préavis de vente du bâtiment de La Planta à la Commune de Chavannes-près-Renens.

La décision adoptée par le Conseil intercommunal est soumise au référendum, basé sur les signatures d'au moins un cinquième des électeurs de l'ensemble des sept communes propriétaires (art. 112 de Loi sur l'exercice des droits politiques).

En cas d'acceptation, la date de prise de possession ainsi que le transfert des profits, des charges et des risques de l'immeuble vendu est fixée au 1^{er} août 2009, reste réservée l'approbation du Conseil communal de Chavannes-près-Renens.

5. Vente conditionnelle

Ce montant et cette clé de répartition, une fois validés par le vendeur et l'acquéreur, ont permis d'établir un acte notarié en vue de la vente du terrain, du bâtiment et du mobilier de La Planta.

Les parties ont signé une vente conditionnelle concernant les conditions financières et les réserves d'autorisations nécessaires.

L'acte établi par Me Olivier Courvoisier, notaire à Chavannes-près-Renens, portant le no de minute 7'691 du 28 août 2008, fait partie intégrante du présent préavis.

6. Conclusions

Sous réserve de l'approbation par le Conseil communal de Chavannes-près-Renens, et au vu de ce qui précède, le Comité de direction vous prie de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

Lors de sa séance 30 septembre 2008, le Conseil intercommunal AIC

- Vu le préavis No 32 du Comité de direction du 26 août 2008,
- Ouï le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

AUTORISE

le Comité de direction AIC à vendre, et ainsi transférer à la Commune de Chavannes-près-Renens, les parcelles Nos 205 et 208 et le bâtiment (mobilier compris) de La Planta faisant partie intégrante et dans l'état actuel, inscrits au chapitre de l'Association intercommunale AIC, selon les termes et conditions définis dans l'acte intitulé "vente conditionnelle", tel que décrit et annexé au présent préavis et en faisant partie intégrante, pour un montant total de Fr. 29'456'895.-- (vingt-neuf millions quatre cent cinquante-six mille huit cent nonante cinq francs).



Adopté par le Comité de direction A.I.C. dans sa séance du 26 août 2008.



Chavannes-près-Renens, le 26 août 2008

AU NOM DU COMITE DE DIRECTION AIC

Le Président :

La Secrétaire :

(L.S.)

J.-P. Jatton

C. Cottier