

## **REGLEMENT INTERNE DES LOYERS**

### **Association Intercommunale Scolaire de l'Esplanade - AISE**

Vu les articles 14 al. 15, 22 al. 11 et 25 et 27 al.3, des Statuts de l'Association Intercommunale Scolaire de l'Esplanade ;

Vu le préavis du Comité de Direction (CoDir) ;

Arrête :

#### **Article 1 : Principe**

Le présent règlement a pour but de déterminer le mode de calcul des loyers des bâtiments, locaux et installations sportives scolaires mis à disposition des élèves.

Après adoption par le Conseil Intercommunal du présent règlement, le CoDir de l'AISE conclura avec chaque Commune membre propriétaire de bâtiments utiles à l'AISE une convention individuelle fixant le montant des loyers et ce, conformément aux modalités de calcul du présent règlement.

#### **Article 2 : Champ d'application**

Les Communes mettent à disposition de l'AISE des bâtiments, locaux et des installations sportives scolaires nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement primaire et secondaire de Begnins-l'Esplanade.

Hors conventions spéciales (art. 29 des statuts), les bâtiments sont mis prioritairement à disposition de l'AISE et sont dévolus à l'école.

#### **Article 3 : Types de bâtiments, locaux et installations sportives scolaires**

##### **3.1 Bâtiments et locaux scolaires**

Deux types de bâtiments et locaux scolaires sont identifiés :

- I. Les bâtiments et locaux scolaires propriété de l'AISE.
- II. Les bâtiments et locaux scolaires propriété des Communes et mis à disposition de l'AISE.

##### **3.2 Installations sportives scolaires**

Les installations sportives scolaires sont la propriété des Communes. Il s'agit des salles de rythmique, des salles de gymnastique, des installations sportives scolaires externes et des piscines nécessaires aux activités scolaires.

## **Article 4 : Bâtiments scolaires propriété de l'AISE**

On entend par bâtiments scolaires propriété de l'AISE, tous les locaux dont la construction ainsi que le financement ont été réalisés par l'AISE.

L'AISE définit le mode de construction après concertation avec la Commune territorialement concernée, l'autorité cantonale (art. 27 LEO) et la Direction de l'école.

Le financement de la construction du bâtiment est entièrement assuré par l'AISE. L'amortissement est fait en application du règlement sur la comptabilité des Communes.

Les frais d'entretien sont à la charge de l'AISE et répercutés sur les Communes selon la clé de répartition prévue à l'art. 30 des statuts.

## **Article 5 : Bâtiments, locaux et installations sportives scolaires propriétés des Communes et mis à disposition de l'AISE**

### **5.1 Principe**

La Commune qui met à disposition de l'AISE un bâtiment, un local ou une installation sportive nécessaire à l'enseignement ou à l'éducation physique a droit à une rémunération équitable. Cette rémunération sera versée à la Commune sous la forme d'un loyer.

Les loyers dus à la Commune propriétaire servent d'une part à rémunérer les coûts de financement des investissements (part de loyer financier) à couvrir les loyers d'utilisation et d'autre part, les frais d'entretien courants des locaux et installations sportives.

Les loyers dus pour les locaux du cycle HarmoS (1<sup>ère</sup> à 11<sup>ème</sup>) sont calculés de la même façon.

Sauf acquisition, construction, rénovation ou transformation de grande ampleur, les loyers sont uniquement réévalués en début de chaque législature et adaptés si les critères de calculs exposés ci-après ont changé.

### **5.2 Calcul des loyers**

#### **5.2.1 Loyers financiers**

Les loyers financiers servent à couvrir les coûts liés à l'acquisition, la construction, la transformation ou la rénovation de grande ampleur des bâtiments scolaires ou d'installations sportives.

Les coûts de toutes les constructions de bâtiments ou locaux scolaires sont plafonnés à CHF 7'500.00/m<sup>2</sup> (selon l'indice suisse des prix de la construction pour la région lémanique base de calcul 2015).

La valeur de l'acquisition, construction, transformation ou rénovation retenue correspond au montant de l'investissement plafonné.

La valeur résiduelle est la valeur de l'acquisition, construction, transformation ou rénovation retenue moins l'amortissement au 31 décembre de chaque année.

Les loyers financiers sont calculés en tenant compte des intérêts et de l'amortissement. Ils sont réévalués chaque année.

En cas d'acquisition, construction, transformation ou rénovation de grande ampleur en cours de législature, la valeur retenue est la valeur de l'investissement plafonnée au 31 décembre de l'année clôturée qui suit la fin des travaux.

**Pour les installations sportives (hors piscine):**

Le loyer financier est calculé selon l'article 56 RLEO pour une utilisation par l'école. La répartition finale est arrêtée à 74% pour la Commune et 26% pour l'AISE.

**Pour la piscine :**

Le loyer financier est calculé sur l'utilisation effective par l'école. La répartition finale est arrêtée à 7.5% à charge de l'AISE.

**5.2.1.1 Calcul des intérêts**

Les intérêts se calculent sur la valeur résiduelle de l'année en cours.

Le calcul des intérêts se fait en tenant compte du taux d'intérêt hypothécaire moyen des banques annoncé par l'Office Fédéral du Logement (OFL) au mois de juin de l'exercice précédent.

**5.2.1.2 Amortissement**

L'amortissement est réparti de manière uniforme, annualisé en principe sur une durée de 30 ans, à l'exception du bâtiment de l'Esplanade qui sera amorti linéairement pour être amorti entièrement en 2045.

**5.2.1.3 Reprise de tous les bâtiments, locaux et installation sportives scolaires existants**

La valeur prise en compte par l'AISE est la valeur résiduelle au 31 décembre précédent l'entrée en vigueur du présent règlement pour tous les bâtiments et locaux scolaires déjà comptabilisés par l'AISE.

Pour les bâtiments, locaux et les installations sportives scolaires repris, la valeur prise en compte par l'AISE se base sur les coûts de construction, l'année de construction, les amortissements effectués et les subventions reçues. L'amortissement se fait en continuation des années déjà écoulées sur 30 ans.

Pour les bâtiments de l'Esplanade, réalisés avant 2004, la valeur prise en compte par l'AISE se base sur les coûts de construction, l'année de construction, les amortissements effectués et les subventions reçues. L'amortissement se fait en continuation des années déjà écoulées sur 50 ans (se termine en 2045).

### 5.2.2 Loyers d'utilisation

Les loyers d'utilisation servent à couvrir les frais d'entretien courants des locaux et installations sportives (notamment les frais de conciergerie, produits de nettoyage, chauffage, eau, électricité, réparations courantes).

Les loyers d'utilisation sont fixés forfaitairement à CHF 10'000.00 par an pour des locaux scolaires et à CHF 20'000.00 pour une installation sportive.

Afin de tenir compte de la différente typicité des locaux, les loyers d'utilisation sont pondérés de la façon suivante :

#### Typologie des locaux

|   |      |
|---|------|
| Salles de classes, musique, dessin, informatique                                    | 100% |
| Salles de travaux manuels, sciences, cuisine  | 100% |
| Salles de dégagement et d'appui (+ de 40 m <sup>2</sup> )                           | 100% |
| Salles de dégagement et d'appui (- de 40 m <sup>2</sup> )                           | 50%  |
| Salles de projection, bibliothèque  | 50%  |
| Salles ACT/ACM et TMA   | 100% |
| Infirmierie, PPLS, CEF  | 50%  |
| Direction, secrétariat, doyens, salles des maîtres                                  | 50%  |
| Economat (+ de 40 m <sup>2</sup> )  | 50%  |
| Economat (- de 40 m <sup>2</sup> )  | 25%  |
| Caves, dépôts   | 25%  |
| Local radio, dépendances, local photocopieuses, parloir, salle de travail, cuisine, | 25%  |
| Ascenseurs  | 50%  |

#### Typologie des installations sportives

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Salle de rythmique       | 100% |
| Salle de gymnastique VD1 | 125% |
| Salle de gymnastique VD2 | 150% |
| Salle de gymnastique VD3 | 175% |
| Piscine                  | 200% |

(Les WC, douches et vestiaires sont compris dans le loyer d'entretien général des installations sportives).

Les loyers d'utilisation pour les terrains de sport extérieurs répondant aux normes du règlement des constructions et installations sportives (RCSPS), sont fixés à CHF 2,35/m<sup>2</sup> par année pour l'utilisation de ces surfaces.

### 5.2.3 Loyers d'entretien courant

Les loyers d'entretien courant sont fixés à 0,5% de la valeur de construction des bâtiments scolaires. Ces loyers permettent à la Commune propriétaire d'assurer les travaux d'entretien réguliers et réparations diverses.



**Article 6 : Fin de la location**

Une fois notifié officiellement par la Direction de l'école et le CoDir que l'entier ou partie d'un bâtiment scolaire ou de l'installation sportive n'est plus nécessaire pour les besoins de la scolarité ou de l'AISE, la Commune propriétaire dispose à nouveau du bâtiment scolaire ou de l'installation sportive et reprend à sa charge, en début d'année civile suivante, les frais d'entretien courants.

Les loyers financiers restent dus par l'AISE jusqu'à la moitié des années restantes, sauf en cas de vente ou location du bâtiment scolaire ou de l'installation sportive à des tiers ou nouvelle affectation.

En cas de plus-value lors d'une vente, l'AISE sera dédommée par la Commune propriétaire proportionnellement à l'entier de son investissement.

**Article 7 : Dispositions finales**

Le Codir fixe la date d'entrée en vigueur du présent règlement, après adoption par le Conseil Intercommunal. A l'entrée en vigueur de ce présent règlement interne des loyers, toutes les conventions antérieures sont abrogées.

Adopté par le CoDir de l'AISE dans sa séance du 5 mars 2021

**AU NOM DU COMITE DE DIRECTION**

**Claudine Vanat-Gachet**

**Présidente**

**Vanessa Wicht**

**Secrétaire**



Adopté par le Conseil Intercommunal de l'AISE dans sa séance du.....

19.05.2021

**AU NOM DU CONSEIL INTERCOMMUNAL**

**Antoine Nicolas**

**Président**

**Vanessa Wicht**

**Secrétaire**



Annexe : convention - inventaire locaux des Communes.