

**Réponse du Comité de direction de l'APEJ au postulat déposé
par M. De la Fuente, intitulé « pour la création d'un règlement
des loyers entre les Communes et l'APEJ »**

Par ces lignes, l'APEJ répond au postulat déposé par M. De la Fuente, lors de la séance du Conseil Intercommunal du 21 novembre 2023, intitulé « pour la création d'un règlement des loyers entre les Communes et l'APEJ ».

Texte du Postulat

1. *Vu que selon les STATUS de l'APEJ article 23.10 c'est le CODIR qui a les compétences pour fixer les modalités de location et d'usage de locaux.*
2. *Vu que selon les STATUS de l'APEJ article 23.14 c'est le CODIR qui a les compétences pour rédiger les Règlements nécessaires.*
3. *Vu que un nouveau calcul des loyers veut être appliqué pour la construction d'un bâtiment scolaire à Mies*
4. *Vu qu'il y a des structures scolaires, parascolaires, préscolaires et périscolaires qui sont déficitaires dans le sens que les indemnités annuelles reçus ne couvrent pas les cout effectives de fonctionnement.*
5. *Vu que la COGEST a recommandé à plusieurs reprises de revoir et créer une convention des loyers transparente, uniforme et équitable.*
6. *Vu que la création des Règlements des loyer est une pratique courante dans des autres Associations Intercommunales comme par exemple AISLE et AISMLE.*

Par conséquence avec ce POSTULAT j'invite au CODIR à étudier l'opportunité de faire une proposition pour la création d'un REGLEMENT DES LOYERS.

PREAMBULE

L'APEJ n'est pas propriétaire des locaux utilisés par les établissements scolaires ou par les structures d'accueil de jour (Crèches, UAPE et APEMS). Ces derniers sont mis à disposition par les Communes membres ou par Arsco SA.

Selon l'article 23 al.10 des statuts de l'APEJ, il est de la compétence du CODIR de l'APEJ de fixer les modalités de location des locaux nécessaires au fonctionnement de l'APEJ.

Les loyers que l'APEJ paie aux communes qui lui mettent des locaux scolaires ou parascolaires à disposition sont fixés de manière claire, uniforme et équitable pour toutes les communes, en fonction de la catégorie de locaux dont il s'agit. Nous n'avons pas de règlement des loyers, mais travaillons avec des directives internes validées par le Comité de direction, selon ses compétences. Ces dernières sont mises à jour quand cela s'avère nécessaire.

Par cette réponse au postulat, nous souhaitons communiquer de manière claire et transparente sur la manière dont sont déterminés les montants relatifs aux loyers et nettoyages entre l'APEJ et les propriétaires des structures (Communes et Arsco SA).

SALLES DEDIEES A L'ENSEIGNEMENT

Ecoles villageoises déjà existantes

Les communes membres mettent à disposition de l'APEJ des classes et autres locaux destinés à l'enseignement, locaux leur appartenant et équipés selon les normes en vigueur. En contrepartie de cette mise à disposition des montants de locations annuels forfaitaires sont versés selon la typologie des salles.

Les communes qui mettent à disposition des locaux administratifs équipés pour les besoins des Etablissements scolaires touchent des locations forfaitaires en fonction de la surface.

Ces montants comprennent les frais d'entretien et les charges annuelles (conciergerie, chauffage, éclairage, services, amortissements, frais financiers, assurances et taxes).

L'APEJ tient à jour, dans le cadre de la préparation des budgets et des comptes, la liste des salles pour lesquelles un loyer est payé.

Nouvelles constructions

Selon l'article 2 de ses statuts, « l'APEJ doit planifier les besoins en locaux et installations nécessaires à l'enseignement (...) et s'assurer que les communes et Arsco SA les mettent à disposition. »

Pour les nouvelles constructions, l'APEJ paie à la commune propriétaire un loyer déterminé par les coûts effectifs de construction et d'exploitation. Le principe de base est qu'« aucune des parties n'est avantagée ou désavantagée » dans le financement des travaux et que ce seront les frais réels qui seront payés par l'APEJ. Une convention spécifique entre la commune et l'APEJ sera rédigée pour chaque nouveau projet, reprenant pour modèle la convention rédigée entre l'APEJ et Mies dans le cadre de l'agrandissement de l'école du Sorbier, qui elle-même s'inspire du modèle des conventions de location des trois crèches en mains publiques (Chavannes-des-Bois, Crans et Coppet par le biais de la Fondation des Toises).

Dans les cas de transformations majeures de bâtiments existants, une évaluation sera faite pour déterminer si les travaux devront être à charge de l'APEJ ou non. Le critère déterminant sera de savoir si les travaux envisagés répondent à une demande et/ou un besoin de l'APEJ

Ecoles intercommunales

Les collèges intercommunaux de Necker et des Rojalets sont propriétés d'Arsco SA. Pour ces collèges, en guise de loyer (frais d'entretien et charges comprises), l'APEJ prend, à ce jour, à sa charge l'excédent de charges déterminé par la comptabilité de la Société. Une « Convention de mise à disposition des bâtiments et autres infrastructures à vocation scolaire ou périscolaire » lie l'Association et Arsco SA.

STRUCTURES COLLECTIVES PARASCOLAIRES PRIMAIRES (UAPE et APEMS)

Loyer

En guise de loyer, l'APEJ paie un montant forfaitaire par « lot » de 12 places d'accueil offertes (respectivement un groupe d'enfant selon les directives de l'EIAP – Etablissement Intercommunal pour l'accueil collectif parascolaire primaire) ; ce montant a été défini historiquement en référence au montant perçu par les Commune pour les salles de classe (c.f. la moitié d'une salle de classe équipée pour 24 élèves). Le loyer de base concerne l'ouverture des UAPE 38 semaines/an, que la structure soit ouverte ou non le mercredi. Des montants complémentaires sont versés pour les structures ouvertes pendant des périodes de vacances scolaires (sur la base de la capacité d'accueil offerte pendant l'année, au prorata du nombre de semaines). Ces montants comprennent les frais d'entretien et les charges annuelles (chauffage, éclairage, services, amortissements, frais financiers, assurances et taxes).

Nettoyages

Pour les nettoyages (vaisselle de midi, ménage/nettoyage de fin de journée et à fonds annuels), l'APEJ verse aux propriétaires un montant forfaitaire, par place d'accueil offerte, calculé sur la base d'un référentiel de nettoyage commun. Des montants additionnels sont calculés pour les structures parascolaires ouvertes le mercredi et/ou pendant des périodes de vacances scolaires. Les montants relatifs aux nettoyages sont calculés en fonction de la capacité exploitée ; ils varient donc entre la période scolaire et la période d'accueil vacances). En effet, le volume de vaisselle, en particulier, dépend directement du nombre d'enfants accueillis, davantage que de la surface occupée.

STRUCTURES COLLECTIVES PRESCOLAIRES

Des conventions de bail ont été signées avec chaque commune ou entité publique propriétaire d'une crèche (Chavannes-des-Bois, Crans et Fondation des Toises) sur la base des coûts de construction et d'exploitation. Les conventions prévoient le montant du loyer et à qui reviennent les divers coûts d'entretien et de maintenance.

Les loyers des deux espaces occupés par la crèche Easy Kids font l'objet de deux contrats de bail signés avec leurs propriétaires respectifs.

AUTRES STRUCTURES D'INTERET PUBLIC

Ludothèque

L'APEJ paie à Arsco SA un loyer, y compris nettoyages pour la ludothèque située au rez-de-chaussée du Collège des Rojalets. Ce loyer équivaut à la location forfaitaire d'une salle de classe équipée.

Centre des jeunes et de loisirs - Baraka

Un montant annuel de loyer, y compris nettoyages, est payé à la commune propriétaire (Commugny). Ce loyer équivaut à la location forfaitaire de deux salles de classe équipées ou d'une salle de gym.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, le Comité de Direction de l'APEJ prie le Conseil Intercommunal, après avoir :

Vu le postulat déposé par M. De la Fuente, lors de la séance de Conseil Intercommunal du 21 novembre 2023, intitulé « pour la création d'un règlement des loyers entre les Communes et l'APEJ »

Oùï le rapport de la commission ad hoc

Attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour

De bien vouloir approuver la réponse du Comité de direction de l'APEJ.

Ainsi approuvé à Chavannes-de-Bogis le 3 décembre 2024 pour être soumis à l'approbation du Conseil Intercommunal.

Pour l'APEJ :

Stéphanie EMERY

Présidente

Mélanie GRAS

Directrice

