

11.11

Commission de Gestion du Conseil communal de Prangins

Rapport sur le préavis 31/13 – Rapport de gestion 2012

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

En référence aux articles 53, 54, 122 à 126 du Règlement du Conseil communal, la Commission de Gestion (CG) composée de Mme Heidi Fuchs et de MM. Blaise Cartier, Rémy Cochet, Igor Diakoff, Jean-Paul Maret, Thierry Mermoud et Robert Bernet (président) s'est réunie au total à 15 reprises dès septembre 2012.

Introduction

Les objectifs définis lors de la 1^{ère} séance sont les suivants :

1. Suivi de la mise en place du nouveau règlement du personnel
2. Gestion des contrats et inventaire
3. Gestion du système d'information et son inventaire
4. Gestion des baux à loyer et des droits de superficie
5. Examen du rapport de gestion de l'année 2012
6. Remarques de la Commission de Gestion

La vérification des pièces comptables et la vérification des comptes font l'objet d'un rapport séparé, relatif à l'étude du préavis 31/13 – comptes de l'exercice 2012.

Afin d'atteindre ses objectifs, la Commission de Gestion a convoqué tous les Municipaux, ainsi que le Syndic, à l'exception de Mme Martine Baud, en leur envoyant au préalable une liste de questions pour structurer l'entretien.

La CG tient à remercier la Municipalité, ainsi que Mme Goetschmann pour leur disponibilité lors des entretiens et réponses concernant les différents sujets traités pour l'établissement de ce rapport.

1. Suivi de la mise en place du nouveau règlement du personnel

Règlement du personnel

Lors de notre interview avec le municipal M.C. Perret, celui-ci nous a expliqué la lenteur du Canton de Vaud, mais n'a pas pu nous expliquer la lenteur de la commune de Prangins. A ce jour, nous ne savons pas si le nouveau Règlement du Personnel a été mis en application auprès des collaborateurs de la Commune de Prangins ?

Description de poste

Après avoir demandé aux Municipaux lors des interviews l'avancement des descriptions de poste dans leurs dicastères, ceux-ci nous ont répondu que la mise en place a été faite et que ceux-ci sont à jour. Dans un souci de vérification, nous avons demandé à obtenir un exemple auprès de M.C. Perret, responsable des Ressources Humaines.

A notre grand étonnement, celui-ci nous a remis le chablon présenté il y a déjà plus d'un an.

Nous sommes convaincus que la plupart de ces descriptions de poste ont été faites, mais la Municipalité manque de transparence et de volonté d'actions à ce sujet.

2. Gestion des contrats et son inventaire

Lors du rapport de la Commission de Gestion de l'année 2011, il avait été mis en évidence que le fait de ne pas avoir un échéancier des contrats (extincteurs, équipements de cuisine, etc...) posait des problèmes de gestion et de renouvellement automatique de ceux-ci. De fait, une opération de saisie électronique de tous les contrats gérés par la Commune de Prangins a été partiellement réalisée sous la responsabilité de M. F. Bryand, Syndic, comme recommandé par la Commission de Gestion dans son rapport de l'année dernière.

La Commission de Gestion a demandé, s'il était possible d'avoir accès à ces données par le biais d'un outil informatique. Selon M. Bryand, la mise à disposition de ces documents n'est pas envisageable sous la forme d'une clé USB, et il nous a remis quelques impressions de l'échéancier sur feuille papier. Ces documents ne sont pas exploitables sous cette forme et ne correspondent pas à la demande de la Commission de Gestion.

La Commission de Gestion ne peut que constater le début d'un échéancier, sans pour autant valider la qualité et l'utilité de celui-ci.

Nous vous rappelons que selon l'art.123 du Règlement du Conseil Communal, « le droit d'investigation des Commissions de surveillance est illimité dans le cadre de leur mandat respectif », alors que nous rencontrons encore des résistances.

3. Gestion du système d'information et son inventaire

La Commune de Prangins est liée avec la société Infolog SA à Crissier. Cette société est inscrite au Registre du Commerce du canton de Vaud depuis le 18 novembre 2009; un administrateur unique figure avec signature individuelle M. Michel Abikzer, de Vufflens-la-Ville, à Féchy.

A ce jour, aucun document de confidentialité n'a été signé entre la commune et cette société. La Commission de Gestion demande que ce document soit impérativement mis en place, afin de protéger la Commune d'un point de vue de la responsabilité des données.

Une liste détaillée des intervenants avec un engagement de confidentialité auprès de la Commune de Prangins doit être remise à jour chaque année.

La Commission de Gestion aurait souhaité connaître la pérennité que l'entreprise de service de gestion de l'information garantit à la Commune de Prangins, notamment en matière des personnes décisionnaires au sein d'Infolog SA et des données confidentielles appartenant à la Commune de Prangins.

A ce jour, aucune preuve écrite n'existe concernant l'exploitation des données de back up (PV des tests effectués pour la récupération des données).

Cette société gère à la fois le hardware, ainsi que le software. Le matériel est loué sur une durée de 3 ou 4 ans. Les documents mis à disposition ne nous permettent pas de déterminer précisément cette location.

Une demande a été faite, afin de recevoir un inventaire complet de tout l'équipement informatique.

L'inventaire du système d'information nous a été présenté par Mme Brigitte Goetschmann boursière de la Commune en charge de celui-ci. Nous avons pu constater qu'un fichier Excel existe, mais malheureusement celui-ci manque de données précises (par ex. : pas de N° de série de l'équipement référencé). Pour exemple, les iPad distribués aux Municipaux n'apparaissent pas dans l'inventaire.

Il est important pour une commune d'avoir une informatique simple et fonctionnelle, mais il est primordial que la Commune puisse être autonome dans ses choix et décisions afin qu'elle ne soit pas liée avec une unique société.

La Commission de Gestion suggère une revue de l'inventaire et encourage une réconciliation entre les montants payés à ce jour et les équipements.

Nous ne savons pas à ce jour, si le parc informatique comprend les imprimantes, les copieurs et les fax. Il est souhaitable d'éclaircir ces points.

En ce qui concerne les mots de passe sur les fichiers personnels, aucune directive n'est en vigueur. Par conséquent, on ne peut pas récupérer ces fichiers en cas d'absence prolongée d'un collaborateur.

Dès lors, les mots de passe devraient être consignés dans des enveloppes scellées et dans un coffre-fort à l'abri du feu, comme l'usage le veut.

Nous avons demandé comment étaient gérés les centraux téléphoniques, aucune réponse à ce jour ne nous a été fournie.

A la question : quelle est la satisfaction des employés communaux avec les outils informatiques, Monsieur le Syndic a répondu que 95% des employés étaient satisfaits et aucune demande de formation supplémentaire n'a été demandée.

4. Gestion des baux à loyer et des droits de superficie

Comme vous le savez certainement, notre Commune est propriétaire sur son territoire de plusieurs biens immobiliers, notamment des immeubles locatifs, des terrains agricoles ou encore des terrains constructibles sur lesquels elle a accordé à des fondations et à des entreprises locales des droits de superficie.

Pour cette année, et au vu de l'ampleur de la tâche, la Commission de Gestion a étudié en particulier trois biens-fonds qui font l'objet du présent rapport. Elle s'est également penchée d'une manière générale, sur l'ensemble des baux commerciaux, sans pour autant entrer dans les particularités et les dispositions de chaque bail.

Dans un souci de transparence et afin d'y apporter tout le soin nécessaire, sur un sujet aussi complexe que celui du droit du bail, la Commission de Gestion a pris la décision d'y revenir, lors de son rapport de l'année prochaine.

Remarques générales :

Garanties de loyer :

La Commission de Gestion a constaté à regret, qu'il n'y avait pas de ligne de conduite définie à l'avance, ni de systématique quant aux nombres de mois demandés aux différents locataires à titre de garantie de loyer. D'une manière générale, les garanties de loyer (2 à 3 mois) demandées à la conclusion d'un bail commercial sont au-dessous des pratiques usuelles; d'autant plus que la loi autorise un propriétaire à demander jusqu'à 6 mois de loyer.

La Commission de Gestion demande à l'avenir d'uniformiser les garanties de loyer, cela d'autant plus, que depuis de nombreuses années, il existe des offices de cautionnement qui couvrent les locataires contre cette exigence impérative du droit du bail, sous la forme de modeste prime d'assurance annuelle, tout en permettant d'éviter une mobilisation durable des fonds financiers.

La Commission de Gestion est sensible au fait que les indépendants n'ont pas toujours les liquidités disponibles pour constituer une garantie de loyer de 6 mois en faveur du bailleur et ainsi bloquer des fonds qui pourraient servir à une autre utilisation au sein de l'entreprise.

Loyer des baux commerciaux :

La Commission de Gestion a constaté d'une manière générale que les loyers appliqués ne correspondaient pas aux prix pratiqués sur le marché immobilier, dans la région, pour des établissements semblables. Elle a aussi constaté des disparités de loyer importantes selon le locataire en place.

La Commission de Gestion est consciente de la situation économique et qu'il n'est pas toujours évident de trouver le locataire idéal dans un petit commerce de proximité. Toutefois, elle demande à la commune de revoir sa politique de prix en matière de loyer sur son territoire communal, sans pour autant que ses locataires ne soient « asphyxiés » par des loyers trop élevés. Il est louable qu'une commune pratique une politique de loyers abordables ou sociaux, mais il faut éviter pour autant de faire de l'assistanat.

Droit de superficie – Immeuble les Papillons :

Ce terrain a permis la construction d'un immeuble de 12 logements, acquis sous la forme d'un droit de superficie par la Coopérative Cité-Derrière.

La Commission de Gestion précise que les conditions d'attribution des logements étaient destinées en priorité aux Pranginois ou ayant habités à Prangins, à mobilité réduite.

La Commission d'attribution des logements était composée d'un représentant du CMS Nyon, d'un membre de Pro-Senectute, d'un membre de la Municipalité de Prangins, ainsi que d'un membre de la Coopérative Cité-Derrière.

A ce jour, et malgré les conditions d'octroi favorisant la population locale, peu de Pranginois profitent de ce bâtiment.

La Commission de Gestion constate que le processus décisionnel mis en place, n'a pas permis d'atteindre le but initial et d'accorder des logements en priorité aux Pranginois. A l'avenir, il conviendrait d'y apporter une attention toute particulière.

Immeuble Très le Châtel – 12 appartements:

Explications préalables :

Le Canton de Vaud a une loi sur le logement depuis 1975 ayant pour but de promouvoir la construction d'appartements à loyer modérés essentiellement dans les zones urbaines accessibles par les transports publics.

Il s'agit d'une aide à la pierre sous forme de subventions octroyées par le canton et la commune sur une période de 15 ans au propriétaire dont le projet doit être adapté à des besoins de la population, respecter des conditions techniques (surface habitable, volume et dimension des pièces) et financières (contrôle du coût de construction, incidence du prix du terrain).

En contrepartie, le revenu locatif est fixé par le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) et les logements doivent être attribués à des locataires respectant des conditions d'occupation tant au niveau du revenu et de la fortune imposables qui doivent être inférieurs à une limite donnée ainsi que du nombre de personnes par logement.

Les candidatures sont transmises au SELT par le bailleur (Commune) pour approbation avant l'établissement d'un bail à loyer.

En cours de contrat, le locataire qui voit sa situation économique ou familiale se modifier de façon durable a l'obligation d'en informer l'autorité compétente. Lorsque les conditions d'octroi du logement ne sont plus respectées, l'aide est supprimée ou réduite dans un délai de 6 mois pour la fin d'un mois dès la décision de l'autorité.

Il en va de même lorsque le locataire transmet des données erronées ou refuse de les fournir ; la résiliation doit alors être reçue avant le délai légal de 3 mois pour les termes usuels du 1^{er} avril, 1^{er} juillet ou 1^{er} octobre.

(source Loi sur logement (LL), règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (RLL), règlement sur l'aide individuelle au logement (RAIL)

Cet immeuble est actuellement toujours soumis à l'aide à la pierre et ce jusqu'au 1^{er} juillet 2016 suite à une prolongation de 5 ans de la durée autorisée.

Les subventions fédérales sont octroyées pour cette année 2012 à hauteur de CHF 200.00 par mois à trois locataires qui remplissent encore les conditions requises précitées. Néanmoins, les autres locataires bénéficieront toujours de loyers modérés jusqu'au 1^{er} juillet 2016.

A partir de cette date, les loyers deviendront par conséquent « libres » et pourront être adaptés au prix du marché immobilier de la région.

Toutefois, pour que cette libération des prix devienne effective, il sera nécessaire que la Municipalité procède dans un avenir proche à des travaux à plus-values sur l'immeuble, afin de liquider le compte de régulation (réserve locative) qui se monte au 31.12.2012 à CHF 89'413.00; cette condition étant impérative pour sortir de l'aide à la pierre.

Pour information, ce compte de régulation est un fonds théorique ou virtuel qui n'est pas forcément attribué à un compte bancaire ou postal. Dans le cas de notre Commune, les fonds sont provisionnés dans les liquidités de la Bourse Communale.

Compte gérance :

La Commission de Gestion a étudié les comptes de l'immeuble pour les années 2010-2011-2012. Il ressort de cette comptabilité, que l'état locatif annuel moyen sur cette période analysée se monte à CHF 205'000.00 Le disponible annuel moyen en faveur de la Commune, avant paiement des charges hypothécaires est quant à lui d'environ CHF 160'000.00 par année.

Les intérêts hypothécaires annuels de la dette se montent à environ CHF 100'000.00, soit un disponible annuel net de CHF 60'000.00, ou un rendement brut de 4,86% (ratio état locatif sur prix d'achat).

A l'évidence, la Commission de Gestion tient à relever qu'en sortant du système d'aide à la pierre dès le 1^{er} juillet 2016, le rendement de cet immeuble devrait être amélioré, du fait que les loyers deviendraient « libres » et pourraient dès lors être augmentés, conformément au droit du bail et cela pour autant que nos autorités le désirent ou en aient la volonté politique.

Tea-Room :

A toutes fins utiles, la Commission de Gestion attire l'attention du Conseil Communal sur le fait que la régie Burnier & Cie SA sise à Nyon, conseille d'une manière générale et ponctuelle, cela en fonction des demandes de la Municipalité et rédige d'éventuels projets de courrier en relation avec les locataires actuels ou futurs. Cette régie est également mandatée par la Municipalité pour étudier les dossiers des candidats-locataires, qui au final, sont sélectionnés par la Municipalité.

La Commission de Gestion constate que le loyer actuel est inférieur de 36% au loyer initial mentionné dans le contrat de bail. Lors de notre entretien avec la régie Burnier, celle-ci estime que le loyer initial mensuel serait tout à fait adapté à cet établissement compte tenu du potentiel de chiffre d'affaires réalisable ; cela pour autant que ce lieu public soit ouvert régulièrement, comme pourrait le préciser clairement les annexes du contrat de bail à loyer.

Par conséquent, le loyer est à l'évidence faible par rapport à l'outil de travail mis à disposition ainsi que par rapport aux prix pratiqués dans la région et dans le domaine des cafetiers-restaurateurs.

A ce titre, nous vous informons qu'après renseignements pris auprès de Gastroconsult, fiduciaire spécialisée dans ce domaine, le loyer annuel devrait correspondre à environ 7% à 8% du chiffre d'affaires annuel, selon leurs recommandations comptables.

Le bail actuel prévoyait d'augmenter le loyer à partir du mois de mars 2012, ce qui n'a pas été appliqué par nos autorités.

5. Examen du rapport de gestion de l'année 2012

Ce rapport présenté comme chaque année par la Municipalité au Conseil reflète toutes les activités de la Commune. Nous remercions cette dernière d'avoir pris en compte la remarque de la Commission de Gestion de l'année dernière relative à l'impression recto-verso de son rapport de Gestion. Nous tenons à relever la qualité de ce rapport de Gestion.

6. Remarques de la Commission de Gestion

- A nouveau, elle recommande vivement la mise en œuvre d'un processus de contrôle et le suivi électronique de l'intégralité des contrats.
- Elle soulève qu'il n'y a aucun inventaire physique du mobilier dans la Commune.
- Une des tâches principales de la Commission de Gestion est le suivi et le contrôle des préavis en cours et clôturés. A ce jour, elle constate toujours des lacunes importantes dans la transmission des informations y relatives. A cet effet, elle demande un tableau récapitulatif pour chaque préavis bouclé. Elle demande que la Municipalité fournisse les décomptes finaux des architectes pour tout ce qui est en relation avec les bâtiments afin de pouvoir visualiser l'ensemble de l'opération financière.
- Elle constate que la Municipalité gère les biens communaux selon une démarche qui ne se justifie ni du point de vue social, ni du point de vue de la rentabilité financière.

Le présent rapport tient compte des informations reçues lors des séances ou confirmées par écrit jusqu'au 12 juin 2013.

Conclusions:

En conséquence, et au vu de ce qui précède, la Commission de gestion vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil Communal de Prangins

Vu le préavis municipal N° 31/13 concernant le rapport de gestion 2012

Vu le rapport de la Commission de gestion
Ouï les conclusions du rapport de la Commission de gestion,

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide

1. d'adopter le rapport de gestion de l'exercice 2012, tel que présenté.
2. de donner décharge à la Municipalité de sa gestion pour l'année 2012.

Prangins, le 17 juin 2013

Pour la Commission de Gestion :

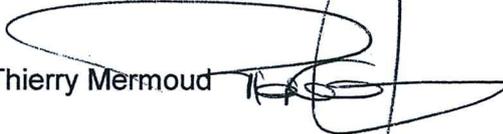
Heidi Fuchs 

Blaise Cartier 

Rémy Cochet 

Igor Diakoff 

Jean-Paul Maret 

Thierry Mermoud 

Robert Bernet (président) 