



RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION

Préavis n° 02/05.2020 – Adoption de la gestion et des comptes 2019

CONSEIL COMMUNAL
DE
SAINT-PREX

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission de gestion (CG), nommée par le Conseil Communal, est composée de Madame Adriane Sennwald, ainsi que de Messieurs Christian Boillat, Dominique Dubugnon, Luc Dupuis, Yves Morand, Vincent Perruchoud et Marc-Antoine Siegwart. La Commission s'est réunie à 9 reprises, le 23 octobre, 6 novembre, 27 novembre, 22 janvier, 26 février, 22 avril, 27 mai, 3 et 9 juin 2020.

Deux commissions ont été chargées d'étudier ce préavis, ceci en respect des articles 40 et 41 du règlement du Conseil communal. La CG s'est donc penchée sur la gestion de l'année écoulée, laissant à la Commission des finances le soin de s'occuper de l'examen des comptes 2019.

Le présent rapport comporte les chapitres suivants :

Préambule

Covid-19

1. Gestion du Parc Immobilier locatif
2. Gestion du Service de l'environnement et des espaces publics
3. Questions à la Municipalité
4. Observations
5. Conclusions

Annexes

PRÉAMBULE

Pour établir son rapport, la CG s'est basée sur les éléments suivants :

- Le règlement du Conseil communal
- Le préavis n° 02/05.2020 – Adoption de la gestion et des comptes 2019
- Le rapport de gestion de la Municipalité sur les comptes 2019
- Le préavis n° 16/10.2012 – Demande d'un crédit pour financer l'acquisition de sept immeubles et entreprendre des travaux nécessaires
- Les documents fournis par la Municipalité aux requêtes de la Commission
- Les réponses écrites de la Municipalité aux questions adressées par la Commission
- La rencontre avec Mme la Municipale Tinguely, ainsi que les documents fournis à cette occasion

La CG remercie chaleureusement la Municipalité et Mme Guyomard, secrétaire municipale pour le travail qu'ils ont fourni et leurs disponibilités.

COVID-19

En raison des mesures exceptionnelles édictées par la Confédération et le Canton pour endiguer le Corona-virus, notre organisation et notre calendrier ont été quelque peu modifiés :

- La « traditionnelle » visite des biens communaux et l'entretien avec la Municipalité n'ont pas eu lieu.
- Certaines séances se sont déroulées par vidéo-conférence.
- Par contre, le délai supplémentaire de 3 mois accordé par Le Canton pour rendre notre rapport de gestion n'a pas été nécessaire.

1. GESTION DU PARC IMMOBILIER LOCATIF

Lors de l'exercice 2012, notre commune a fait le choix stratégique d'agrandir son parc immobilier en achetant un certain nombre d'immeubles locatifs au groupe Vetropack. Cette acquisition a été possible par l'acceptation d'un préavis de presque 30'000'000 de francs, financé par l'emprunt.

Aujourd'hui, huit années ont passé et nous continuons de porter un regard attentif à l'évolution de ces actifs. Lors de l'exercice 2019, le Conseil Communal avait accepté une augmentation du budget relatif à l'entretien.

La CG a donc décidé de se pencher sur la gestion du parc immobilier de notre Commune.

Nous avons établi une liste de 9 questions auxquelles nous avons reçu réponse. A des fins de précisions, des questions complémentaires ont été adressées¹.

Enfin, nous avons synthétisé nos analyses et nos conclusions dans les 5 domaines suivants :

- « Fond réserve bâtiment »
- Revenus et charges du parc locatif
- Gestion du parc et mandat de la gérance Privera
- Loyers et choix des nouveaux locataires
- Futurs travaux

Introduction

Il convient dans cette partie introductive d'informer que nos analyses ne concernent pas le parc immobilier dans sa totalité. Notre étude se base sur les bâtiments acquis en 2012, c'est-à-dire :

- Les bâtiments « Epondaz 1, 3, 5 & 7 »
- Le « garage sous-terrain de l'Epondaz »
- Les bâtiments « Cheminet 6 & 8 »
- Le bâtiment « Lussy 3 »

Ces bâtiments ont été construits entre 1969 et 1975, détenus par le Fonds de pension du personnel de la Verrerie de Saint-Prex (personnel du groupe Vetropack SA), puis rachetés par la Commune en 2012, afin « *d'offrir des logements à prix abordables et accessibles en faveur des citoyens de la Commune* »².

Un crédit de 27'650'000 CHF fut voté pour l'acquisition et les charges d'achat, ainsi qu'un autre crédit de 2'000'000 CHF afin d'entreprendre des travaux urgents.

¹ Annexe n°1

² Préavis n°16/10.2012

« Fond réserve bâtiment »

En matière de comptabilité communale, le Canton de Vaud impose les normes comptables « MCH1 » (un plan comptable structurant la comptabilité des collectivités en Suisse).

Ces normes distinguent le patrimoine administratif et le patrimoine financier. Les actifs « formés d'éléments indispensables à l'accomplissement des tâches publiques » forment le patrimoine administratif. Alors que « L'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont l'Etat a la libre disposition » constituent le patrimoine financier.

Les comptes liés à notre parc immobilier sont classés comme patrimoine financier.

Le rendement de ceux-ci n'affecte donc pas directement le ménage communal, avec l'avantage de ne pas être prise en compte en matière de péréquation et de facture sociale.

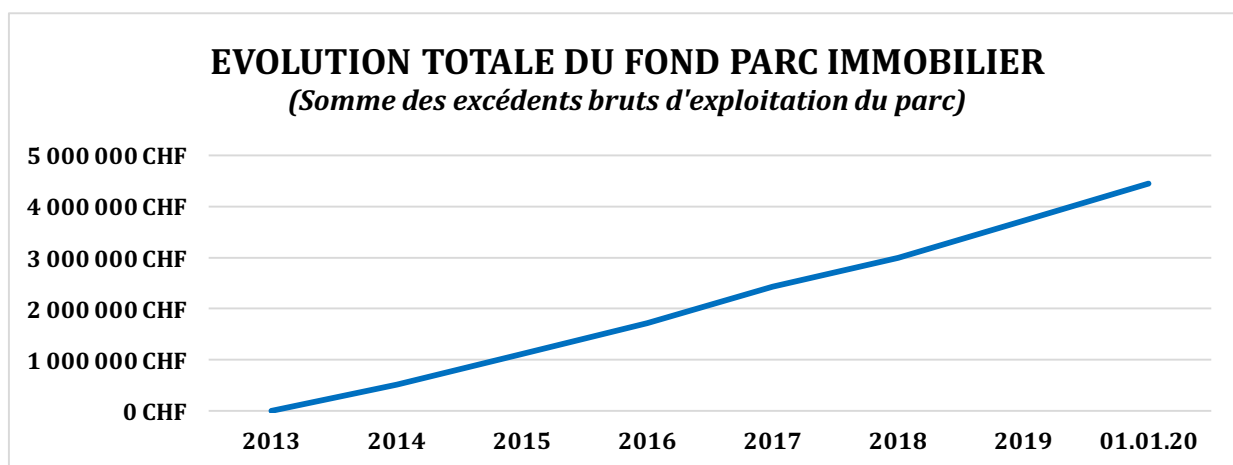
Comptablement, chaque immeuble dispose de son propre compte « *d'attribution à réserve bâtiment* ». Ces réserves viennent alimenter un fonds commun regroupant l'ensemble des comptes affectés.

Relevons que la totalité de ce fond dépasse aujourd'hui 16'000'000 de CHF.

Les fonds figurent avec un « signe négatif » car ce sont des passifs bilantaires.

« *L'attribution à réserve bâtiment* » est comptabilisé comme une charge, car il vient balancer la différence entre les revenus et les charges émanant de chaque immeuble.

En d'autres termes, cette attribution peut être considérée comme la somme des excédents bruts d'exploitation (cumul du résultat d'exploitation et des dotations positives ou négatives aux valeurs de remplacement du capital employé).



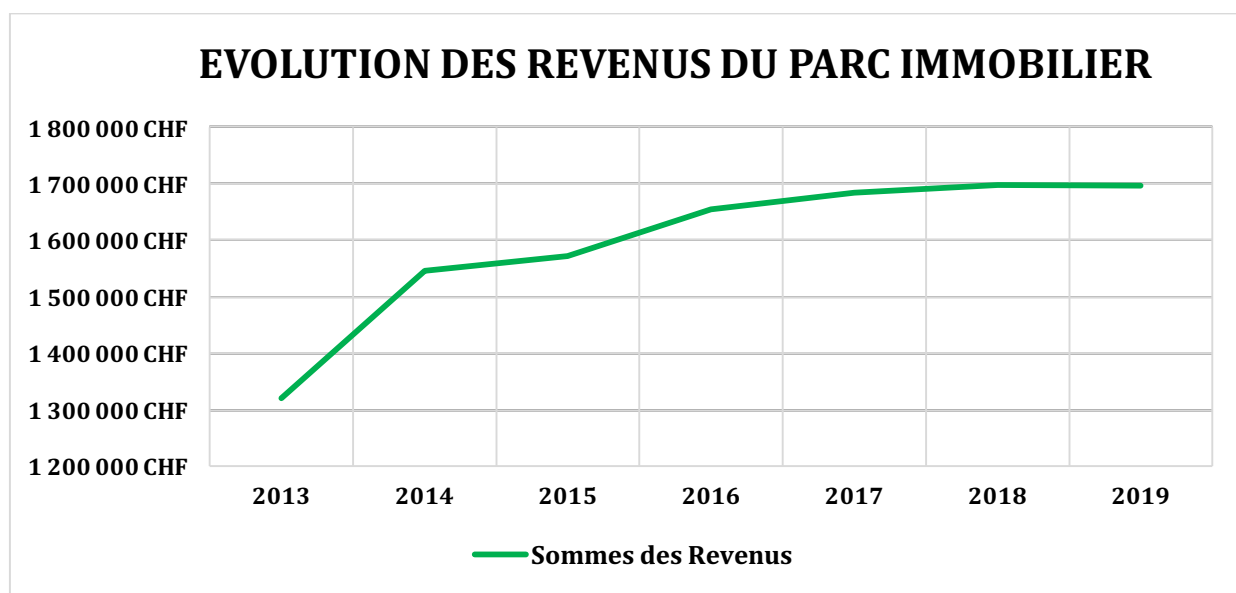
Comme constaté ci-dessus, les fonds sont alimentés de manière très constante, atteignant un total de plus de 4'400'000 CHF à la fin de l'exercice 2019.

Cependant, contrairement aux rendements annuels estimés en 2012 à 940'000 CHF, nos rendements généraux sur les 7 années de gestion, tendent vers une moyenne annuelle de 630'000 CHF. Ceci indique très clairement que les charges effectives sont supérieures à celles estimées à l'époque.

Revenus et charges du parc locatif

Les revenus sont principalement constitués des loyers des locataires. A la fin de l'exercice 2019, la somme des revenus du parc atteignait 1'696'995.31 CHF.

La tendance générale du marché immobilier (biens privés comme publics) affiche un risque significatif de s'orienter à la baisse¹, pouvant également impacter les revenus locatifs.



Nous constatons que les revenus n'ont que très peu évolué ces 3 dernières années. Il est à souligner que leur progression a été de l'ordre de plus de 20% depuis l'acquisition des immeubles par la Commune.

Les principales charges constituent la consommation d'eau et d'électricité, les frais de gérance, l'entretien de l'équipement et du matériel, les frais de nettoyage (externalisés), l'entretien des bâtiments, les intérêts internes calculés (permettant de rembourser les intérêts des emprunts), les imputations internes de frais de personnel (frais administratifs et de gestion du personnel communal) ainsi que les attributions à la réserve (il s'agit de l'attribution aux fonds, évoqué dans la partie précédente).

A propos des imputations internes de frais de personnel, la Municipalité nous a indiqué que 38% sont des charges liées à l'administration (service administratif et service des finances) et 62% sont des charges « techniques », concernant la conciergerie par exemple (service des bâtiments).

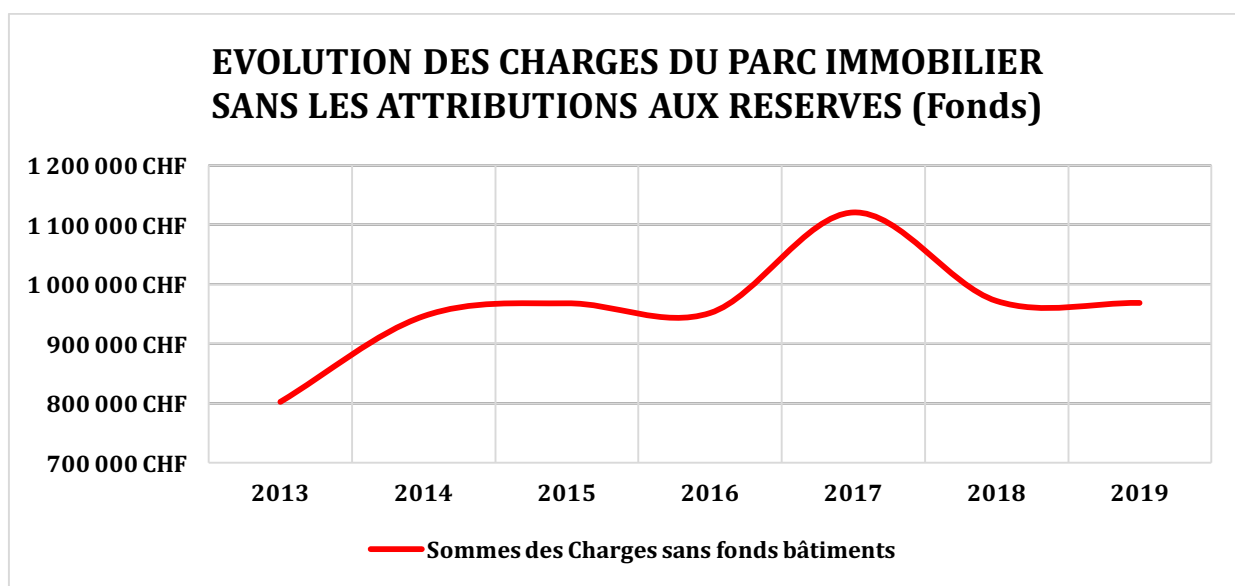
A la fin de l'exercice 2019, la somme des charges du parc, soustrait des attributions à la réserve (fonds) atteignait 968'512.17 CHF.

Nous constatons que les charges sont plus fluctuantes que les revenus, leurs évolutions varient en grande partie en raison de l'entretien des bâtiments, notamment

¹ Annexe n°3

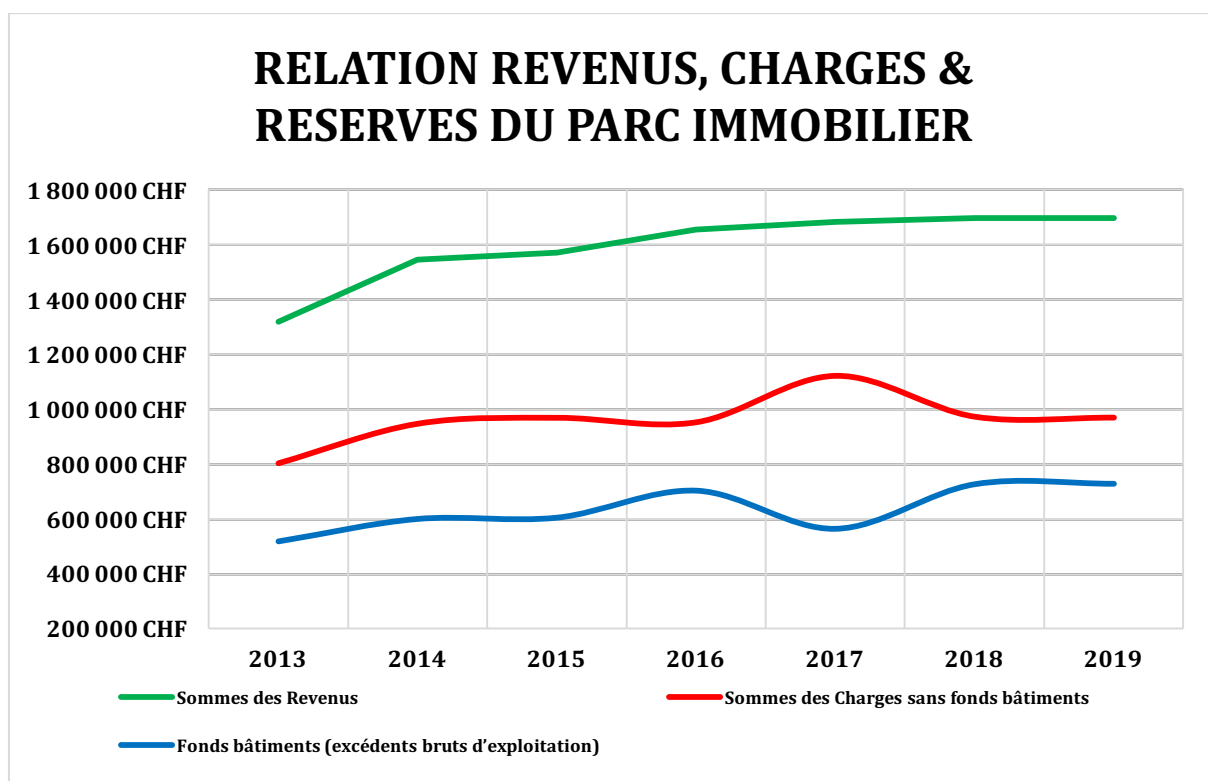
lorsqu'il y a des rénovations conséquentes à effectuer. A ce titre, l'année 2017 est assez représentative d'un exercice fort en rénovations.

La tendance montre une stabilisation des charges juste en dessous du million.



A ce jour, indubitablement, les revenus des immeubles sont supérieurs aux charges.

Ce dernier graphique ci-dessous montre la relation entre les revenus et les charges et l'interdépendance du fond de réserve vis-à-vis de leurs évolutions.



Gestion du parc et mandat de la gérance Privera

Le parc immobilier est géré par la Commune (service des finances, des bâtiments et service administratif) ainsi que par la gérance Privera.

A l'heure actuelle, le service des finances s'occupe notamment de la facturation et de l'encaissement des loyers, des variations des loyers et des contentieux. Le service des bâtiments se charge de l'entretien des bâtiments, des installations, de la conciergerie et des relations avec les entreprises externes (nettoyage par exemple). Le service administratif s'occupe de la gestion de la liste d'attente.

La gérance Privera s'occupe principalement de la location : attribution des appartements, établissement des baux, litiges entre voisins, etc...

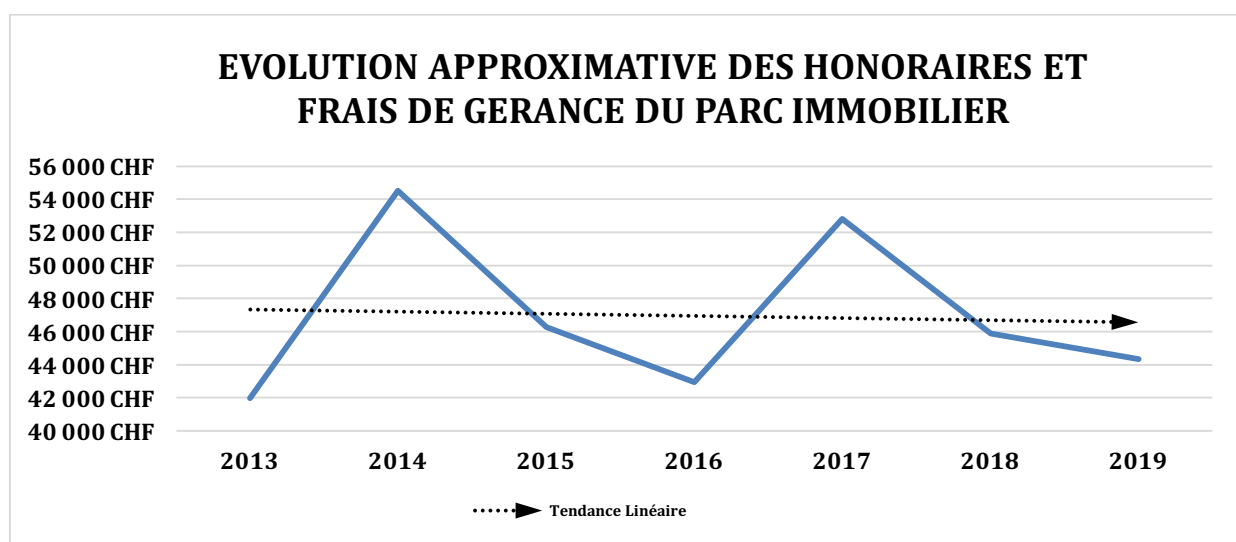
La Municipalité nous a informés que le mandat de la gérance sera résilié au 30 juin 2020. Dès lors, le service administratif prendra à sa charge la totalité de la gestion du parc.

La Commission est satisfaite que certains employés aient reçus diverses formations complémentaires dans le domaine de la gestion immobilière et que la commune puisse compter sur les services de la Chambre Vaudoise Immobilière, dont Saint-Prex est membre. De plus, ces changements n'impacteront pas l'augmentation du nombre d'employés communaux.

Néanmoins, nous regrettons qu'aucune analyse et plan d'efficience n'aient été établis en lien avec cette internalisation et que ce choix stratégique ne soit uniquement argumenté par un « nouveau défi » pour les services communaux.

Concernant les économies liées à ce changement, les honoraires de Privera étaient de l'ordre de 45'000 CHF en 2019 (économie fort à propos dans le contexte financier actuel et futur). La CG espère que l'internalisation ne dépassera pas ce montant et que des analyses futures soient effectuées régulièrement.

Dans le cas contraire, nous recommandons de disposer de variantes afin de redonner un mandat à une gérance professionnelle.



Loyers et choix des nouveaux locataires

La Municipalité nous a indiqué que la liste d'attente de futurs locataires comporte une centaine d'inscrits. Les critères principaux pour figurer sur cette liste d'attente sont les suivants :

- Résider depuis au moins trois ans à Saint-Prex.
- Où avoir résidé trois ans à Saint-Prex au cours des quinze dernières années.
- Où posséder de la famille (parents/enfants) résidente depuis trois ans dans la commune.
- Cas spécial : ménages en « situation d'urgence ».

Ces critères sont plus ou moins respectés en fonction des oscillations du marché immobilier. La Municipalité constate que certains appartements nécessitent des annonces sur internet.

La CG est satisfaite de la mise en place de ces critères (ps : la Commission n'a toutefois pas vérifié l'application effective de ces critères) et souhaite rappeler qu'ils figuraient dans l'argumentaire en faveur de l'acquisition de 2012.

La Municipalité nous a informés que seul l'immeuble du Pré applique une politique de loyers « modérés ».

Seul l'immeuble du Vieux Collège n°11, propriété de la Fondation Leroy applique une politique de « loyers subventionnés » sur le territoire Communal. (Sous réserve des adaptations intervenues à partir du deuxième semestre 2019).

Aucun autre appartement propriété de la Commune n'applique cette politique. Or le maintien de « prix abordables » était le fer de lance du projet d'acquisition : « *Ce parc immobilier est une véritable opportunité pour Saint-Prex, car il permettrait d'offrir des logements à prix abordables [...]* »¹.

La CG regrette que le revenu ne soit pas un critère de sélection dans le choix des futurs locataires. De plus, l'évolution de leurs revenus devrait être pris en considération. Nous convenons toutefois que la solvabilité des futurs locataires est contrôlée.

Futurs travaux

Les immeubles ayant un certain âge, de nombreux travaux de rénovation et d'entretien sont nécessaires périodiquement et risquent d'augmenter à l'avenir. A court terme, il est prévu de remettre en état les colonnes de chute de la totalité des immeubles et de changer les ascenseurs des immeubles de l'Epondaz. A moyen terme, une réfection de l'isolation des immeubles du Cheminet sera nécessaire.

Nous relevons que la Municipalité favorise les entreprises locales en matière d'attribution relative aux travaux d'entretiens de ses immeubles.

¹ Préavis n°16/10.2012

Conclusion

La CG est d'avis que la Municipalité sait où elle va à moyen terme en matière d'entretien et de rénovation des bâtiments. Les fonds de réserve semblent suffisants. Cependant, à long terme, nous ne devons pas exclure un retournement de situation¹.

Le cas échéant que de « gros » travaux soient nécessaires (adaptation à de futures normes fédérales et cantonales par exemple). Un recours à un financement « extraordinaire » serait dès-lors nécessaire (par voie de préavis).

Nous souhaitons que la Municipalité continue de travailler en premier lieu avec des acteurs locaux pour l'entretien des bâtiments.

En outre, jusqu'à aujourd'hui, la Commission de gestion est convaincue que l'acquisition de ce parc immobilier n'a pas été un investissement hasardeux pour notre Commune. Principalement car le rendement de ces actifs (d'ordre financier) n'affecte pas directement le ménage Communal. Cependant, à plus long terme, les marges de manœuvre risquent d'être plus étroites qu'elles le furent lors des 7 exercices précédents.

Nous approuvons la volonté municipale d'internaliser la totalité de la gestion du parc immobilier. Nous invitons la Municipalité à communiquer à l'avenir des « feed-back » chiffrés liés à ces changements.

Néanmoins, nous regrettons que les volontés politiques du Conseil communal à l'origine du préavis ne soient pas entièrement respectées, notamment en matière de fixation des loyers et d'attribution des baux.

¹ Annexe n°3

2. GESTION DU SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES PUBLICS

Au cours de l'exercice 2019, les conseillères et conseillers communaux ont régulièrement interpellé la Municipalité au sujet de la gestion du Service de la voirie et des parcs, rebaptisé « Service de l'environnement et des espaces publics » en mars 2020¹.

La Commission a ainsi jugé utile de s'interroger sur la bonne conduite de ce service. Nous avons établi une liste de 15 questions auxquelles nous avons reçu réponse². A des fins de précision, des questions complémentaires et des documents ont été demandés.

En définitive, nous avons résumé nos réflexions et nos conclusions dans les 5 domaines suivants :

- La structure du Service
- La gestion 2019
- La sous-traitance
- L'ancienne déchetterie (« *De La Rappaz* »)
- L'avenir des espaces verts Saint-Preyards

La structure du Service

Le service de l'environnement et des espaces publics est constitué de 9 collaborateurs, répartis en 8,5 emplois plein temps (EPT). Cela représente plus de 20% des employés de la communes (total de 38 EPT en 2019). Le service est géré par un chef et son remplaçant.

Les tâches des collaborateurs sont variées et les compétences individuelles des employés offrent un spectre adéquat qui pour la majorité disposent de CFC, comme agent d'exploitation, mécanicien agricole, chauffagiste, agriculteur et/ou paysagiste. Les collaborateurs travaillent à tour de rôle, avec des horaires de travail fixes et 7 jours sur 7.

Le service gère l'exploitation de la déchetterie, l'évacuation des déchets, l'entretien des places communales, des places de sport et se charge de divers autres travaux d'entretien. Notons également les multiples aides et interventions de leur part lors de manifestations locales. Les travaux des employés les week-ends et les jours fériés sont récurrents, principalement en ce qui concerne le nettoyage et la remise en état des espaces publics l'été.

Certaines tâches se répètent chaque jour, tels l'évacuations du contenu des poubelles et le nettoyage des chaussées. Certaines tâches sont effectuées en fonction des saisons, tels que le déneigement, la tonte des pelouses ou la plantation et l'entretien de la végétation.

¹ Communication n° 12/03.2020

² Annexe n°1

La CG est satisfaite de la flexibilité témoignée par les collaborateurs du service. La proximité et les rapports entre citoyens et collaborateurs est très appréciée.

La CG relève que les horaires sont les mêmes en fonction des saisons, malgré les tâches différentes à effectuer. Nous pensons que la formation continue des collaborateurs doit être maintenue et encouragée.

D'un point de vu organisationnel, les collaborateurs reçoivent un planning mensuel puis hebdomadaire. La planification est parfois sujette à des modifications, dictées par la météo, les événements imprévus et les demandes de dernières minutes.

Le taux de rotation du personnel est faible et la répartition des tâches se fait en fonction des compétences. Les employés apprécient avoir des tâches variées.

La Municipalité nous informe que l'ambiance au sein du service est bonne. La commission fait le même constat.

La Municipalité rapporte que les dialogues hiérarchiques sont bons et constructifs.

Le chef du service procède à une séance hebdomadaire avec la Municipale en charge du service. Une séance entre tous les chefs de services a lieu deux fois par mois. Enfin, une rencontre entre tous les chefs de service et la Municipalité incorpore est organisée une fois par mois.

La CG est satisfaite que des rencontres périodiques entres les différents acteurs communaux s'organisent. Nous pensons également que les présences et dialogues sur le terrain sont essentiels dans une commune de notre taille. Nous souhaitons donc encourager un renforcement de la présence municipale sur le terrain et pas uniquement bilatéralement avec le chef de service.

La gestion 2019

La gestion du service pour l'exercice 2019 s'est révélée ne pas avoir été exemplaire. Lors de l'été, la manière dont les espaces verts ont été entretenus n'était pas acceptable. Parmi un certain nombre d'exemples, la présence de végétation non-entretenu aux abords des routes a diminué la visibilité, augmentant les risques liés à la sécurité routière.

Cette situation n'a pas créé une bonne publicité pour notre Commune, fortement visitée en été.

La surcharge de travail des collaborateurs, la gestion non-optimale de leurs plannings et la présence d'un membre du service en arrêt accident en sont les causes.

La CG estime que des enseignements doivent être tirés afin que cela ne se reproduise pas.

Nous estimons que le manque de personnel aurait pu être comblé par l'engagement supplémentaire de jeunes Saint-Preyards, comme « travail d'été », par exemple. Nous saluons que la Commune permette à certains résidents de « Perceval » d'effectuer des stages pratiques et que des refuges soient engagés.

Enfin, nous souhaitons qu'une équipe d'intervenants mobilisable sur appel soit constitué afin de répondre aux urgences, au manque de personnel, aux besoins de « dernières minutes ».

La sous-traitance

Le service de l'environnement et des espaces publics sous-traite depuis plusieurs années une partie de ses travaux. Ainsi, une partie des entreprises paysagistes locales ont mandat d'aménager certains sites tels que les ronds-points. A proximité des routes, la commune fait également appel à des entreprises spécialisées pour enlever le surplus de végétation.

Lorsqu'une absence longue durée d'un employé du service est à relever, la Commune peut également faire appel à des acteurs sous-traitants.

Pour l'exercice 2019, les coûts approximatifs de la sous-traitance est évaluée à plus de 130'000 CHF pour l'entretien des parcs et des zones de loisirs. L'entretien du réseau routier avoisine le montant de 90'000 CHF (montant comprenant aussi certaines réparations et frais de maçonnerie).

La Municipalité argumente son choix en faveur de la sous-traitance par les besoins généraux du service mais aussi par le cadre fixé par le budget.

Concernant le choix du sous-traitant, le service applique la loi sur les marchés publics et souhaite favoriser les entreprises locales lorsque c'est possible.

L'ancienne déchetterie (« *De La Rappaz* »)

Depuis la construction de la nouvelle déchetterie, l'ancienne déchetterie (située aux abords de la route de Villars-sous-Yens) n'est plus disponible pour la population. Elle est utilisée pour stocker temporairement des déchets verts émanant du service.

Pendant quelques temps, l'accès avait été gracieusement mis à disposition d'agriculteurs et paysagistes locaux. Suite aux constats « d'excès », la Municipalité à révoqué cette mise à disposition.

La parcelle est toujours une zone d'utilité publique, cadastrée en déchetterie. La Municipalité n'a pas de projets de modification d'affectation à court terme.

La CG constate que l'affectation de cette installation n'est pas une priorité pour la Municipalité. Néanmoins, l'exploitation est tout à fait possible. Par voie de conséquences, nous trouvons dommage qu'un actif communal ne soit pas utilisé. L'ancienne déchetterie pourrait être valorisée et nous suggérons d'en déléguer la gestion à un acteur privé (ou d'en louer la surface). Ceci permettrait en outre d'avoir de nouvelles rentrées financières pour la Commune.

L'avenir des espaces verts Saint-Preyards

L'abandon de l'utilisation de produits phytosanitaires a déjà des conséquences sur le processus de traitement : les collaborateurs ont besoin davantage de temps pour effectuer le travail de désherbage. La Municipalité nous a informés qu'à l'avenir, le nombre de maladies présentes sur les plantes et les arbres risque fortement d'augmenter.

La CG a la conviction qu'il sera nécessaire de se questionner lors de chaque préavis futur, afin de choisir une végétation nécessitant un minimum d'entretien. Nous devons tendre vers un développement qui concilie végétation résistante et non invasive, avec les impératifs urbains en limitant un maximum l'usage du béton.

En outre, la Municipalité demande aux citoyens d'être un peu plus tolérant et de s'habituer à avoir des espaces verts à entretien diversifié, soit des zones très entretenues et des zones plus naturelles.

Conclusion

La CG est d'avis que la Municipalité s'est déjà expliquée sur le dysfonctionnement de l'été 2019. Nous souhaitons ici rappeler que nous nous attendons à des améliorations pour l'été 2020 et suivants.

La Commission souhaite ici proposer un certain nombre de solutions comme voies d'améliorations. La gestion des horaires de travail du service pourrait évoluer en fonction des saisons. Des horaires plus flexibles seraient avantageux pour la tenue des travaux et pour les collaborateurs. Pour ce faire, des plannings « plus élaborés » seraient peut-être une solution.

Afin de contrôler la bonne tenue des travaux du service, nous encourageons la Municipalité à faire plus de contrôles sur le terrain, ce qui devrait contribuer à réduire le nombre de doléances citoyennes.

Afin de remédier aux problèmes de manque de personnel de dernières minutes, dont les conséquences seraient « sans issues » et « sans solutions », nous suggérons qu'une équipe d'intervenants soit créée.

Concernant l'ancienne déchetterie, elle pourrait être utilisée de nouveau ou des démarches afin d'en déléguer la gestion à un acteur privé (ou d'en louer la surface) pourraient être entreprises.

En définitive, nous encourageons la Municipalité à créer des espaces verts respectueux de l'environnement et nécessitant un minimum d'entretien.

3. QUESTIONS À LA MUNICIPALITÉ

La CG a adressé une liste de 35 questions à la Municipalité¹, les réponses nous ont été données rapidement.

Nos relations avec la Municipalité et Mme Guyomard, secrétaire municipale ont toujours été dans un esprit constructif et agréable : nous les en remercions.

Une partie des réponses de la Municipalité ne nous a pas donné satisfaction, raison pour laquelle nous avons soumis un lot de questions complémentaires.

Nous regrettons qu'aucune rencontre permettant l'approfondissement de certains points n'ai pu avoir lieu en raison du Covid-19.

La liste de questions-réponses se trouvant en annexe du présent rapport, nous avons choisi de ne revenir ci-dessous que sur les points qui nous ont semblé les plus importants.

Considérations des remarques et observations de la Commission de Gestion 2018

Lors du rapport de la Commission de gestion pour l'exercice 2018, deux observations interpellaient la valorisation de bâtiments communaux : l'ancien bâtiment de l'administration communale et le bâtiment sur la place de l'Horloge (sis rue du Pont-Levis 14).

Concernant le bâtiment sur la place de l'Horloge, la Municipalité nous a informé qu'il avait subi quelques travaux afin de le sécuriser. Les projets et réflexions seront développés lors de la prochaine législature.

La CG constate avec déception que la Municipalité repousse le développement de ce projet depuis plusieurs législatures.

Concernant l'ancien bâtiment administratif, la Municipalité souhaite se positionner à mi-2020 sur la réhabilitation ou non de ce bâtiment. Nous regrettons qu'aucune commission ad-hoc sur l'affectation future de ce bâtiment n'a été constituée à ce jour ; désir de la Commission de gestion précédente. Nous pensons que le bâtiment peut et doit avoir une utilité et qu'il serait inadéquat de le substituer en un « parking », même provisoirement.

Pour synthétiser : nous regrettons que la rénovation et l'affectation d'actifs possédés par la Commune ne fassent pas partie des priorités de la Municipalité (à contrario des constructions de nouvelles infrastructures, qui ont été la priorité de ces dernières législature).

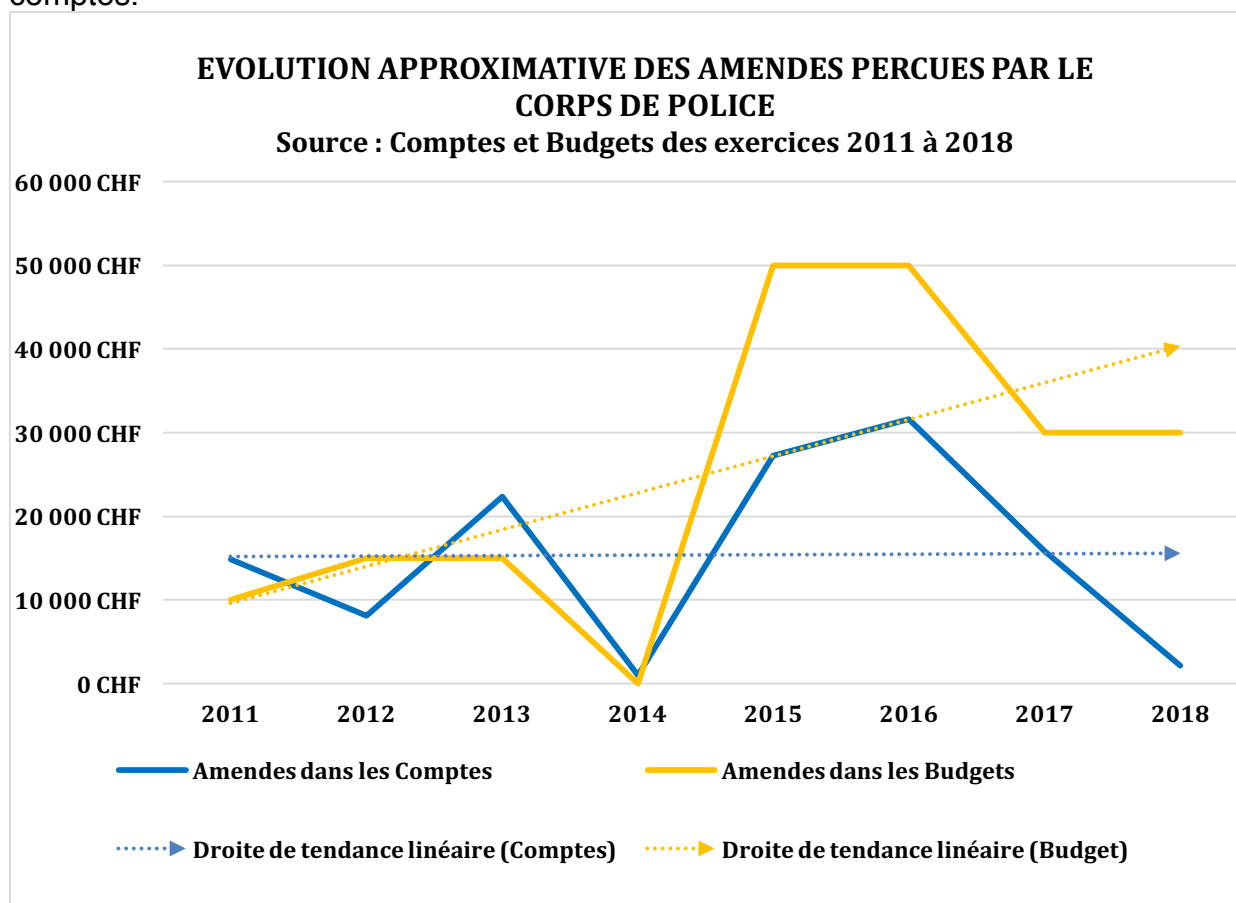
¹ Annexe n°1

PRM & Sécurité

De nombreuses questions concernant PRM et plus largement relatives à la sécurité ont été posées par les conseillères et conseillers communaux lors de cet exercice. La CG a souhaité approfondir les thèmes liés aux amendes, au sentiment d'insécurité et à l'utilisation de caméras de surveillance.

Premièrement, la Municipalité nous a indiqué qu'il n'y avait aucune corrélation entre les chiffres budgétisés et les amendes effectivement infligées. La commission a été surprise d'apprendre que certains comptes ne sont pas « bouclés » lors de leurs publications. Par exemple, le montant effectif pour 2018 est de 2'120 CHF, alors que le montant indiqué dans les comptes 2018 est le montant du budget 2018 (30'000 CHF), le décompte de PRM n'étant pas terminé à temps.

Afin d'avoir une vue d'ensemble des amendes perçues à travers le temps ainsi qu'un comparatif entre les comptes et le budget, le graphique ci-dessous indique la tendance : il est intéressant de constater que le budget croît davantage que les comptes.



Deuxièmement, à propos du sentiment général d'insécurité, suite à un questionnaire établi par PRM, une majorité des personnes sondées se disent satisfaites du travail accompli. 17% de la population se sent en insécurité (moyenne sur les 6 communes de PRM), majoritairement des femmes et des personnes âgées.

La CG souhaite que la Municipalité communique dès que possible les résultats de la commune de Saint-Prex, en les comparant aux résultats des autres communes.

Nous souhaitons que les futures Commissions de gestion reviennent sur le suivi de cette enquête.

Troisièmement, la Commission rejoint la Municipalité quant à la mise en avant de l'approche de terrain, au lieu de l'intrusion dans l'espace public, même si nous n'excluons pas l'usage d'autres moyens, comme par exemple le recours à des "animateurs de rues" et l'installation ponctuelle de caméras.

Sociétés locales et manifestations communales

Depuis récemment, la Municipalité cherche à connaître les résultats comptables des sociétés, associations et fondations locales. La Municipalité souhaite avoir un « *état des lieux sur ces entités* ». La Municipalité considère que les organisations ayant des revenus importants n'ont plus besoin de recevoir une participation de la Commune.

La Commission relève que l'échange avec les sociétés locales est un élément important du développement social de la commune.

Plan d'affectation du quartier de la gare

La commission constate que ce projet avance très tranquillement, au vu du nombre de parties impliquées. La Municipalité n'a donc pas toutes les cartes en mains, ce qui nécessite bien plus de temps qu'un simple projet lambda.

La Municipalité nous a informé que le dossier passera prochainement dans les mains du service cantonal du développement territorial, afin de procéder à « l'examen préliminaire ». La procédure totale jusqu'à l'approbation du Canton est estimée entre 2 et 5 ans.

Stratégie Energétique

En 2019, Saint-Prex a obtenu le label « Cité de l'Energie ». La CG estime, au vu des résultats de conformité établis par le label (59,3% en 2019¹, 50% étant le minimum pour être labélisé) que Saint-Prex a encore une marge de progression.

Nous demandons qu'un effort bien plus conséquent soit engagé par la Municipalité en matière de communication sur sa Stratégie Energétique et nous soulignons que cette remarque est récurrente dans les derniers rapports de gestion. Nous attendons donc des résultats. La Municipalité pourrait par exemple se fixer des objectifs de progression annuels. La CG invite le Conseil Communal à rester attentif à la progression de la Commune dans les statistiques du Label « Cité de l'Energie ».

En outre, nous avons de grandes attentes envers la nouvelle commission « climat et durabilité ».

¹ Annexe n°2

Conflits d'intérêts et politiques de bonne gouvernance

La CG est ravie d'apprendre que la Municipalité a élaboré une directive interne réglant la question des conflits d'intérêts. Nous félicitons la Municipalité pour la démarche et le respect du principe de transparence.

Néanmoins, nous trouvons dommage qu'aucune communication sur ses changements n'ait été communiquée au Conseil Communal. Nous sommes conscients qu'il s'agit d'un règlement interne à la Municipalité, mais étant donné qu'une dérogation à la Loi est effective, nous pensons que le Conseil devait en être informé.

Economies d'échelle et synergies dans l'administration communale

Inaugurée en juin 2019, l'administration communale fonctionne à plein régime. Les services s'entraident et le partage de compétences se fait même parfois transversalement entre les services. La CG fait le constat que les employés de l'administration sont serviables, polis et sympathiques. Le sentiment général est synonyme de professionnalisme et de disponibilité.

Il est aujourd'hui trop tôt pour former des conclusions chiffrées en matière de synergies et d'efficacité opérationnelle. A l'avenir, l'évolution des charges pourrait nécessiter une analyse intéressante ; particulièrement comparée à l'époque de l'ancien bâtiment administratif. Nous recommandons aux futures commissions de gestion d'analyser les futures variations des charges liées à l'administration.

Conclusion

La CG est d'avis que La Municipalité dégage un sentiment de professionnalisme et de connaissance de ses dossiers, même lorsqu'il s'agit de sujets très spécifiques.

La CG observe que les rénovations et l'affectation d'anciens bâtiments semble passer au second plan, alors que la Municipalité priorise la construction de nouveaux objets. Nous pensons que la rénovation et l'affectation de nos « anciens actifs » doit dorénavant être la priorité. Nous souhaitons qu'une commission ad-hoc sur l'affectation de l'ancien bâtiment administratif soit constituée.

En outre, nous souhaitons que la Municipalité montre davantage d'intérêt pour l'ensemble des organisations locales.

En définitive, la CG observe que la Municipalité doit améliorer globalement et de manière significative sa communication. Que ce soit avec le Conseil communal, avec la population, avec les partenaires économiques ou les organisations locales. Les multiples exemples précédemment cités démontrent qu'il y a nécessité de s'améliorer dans ce domaine. Cette amélioration communicative sera bien entendu avantageuse en temps « normal » comme en temps de « crise ».

4. OBSERVATIONS

Les observations de la Commission de gestion relatives à l'exercice 2019 ont été évoquées au fil de ce rapport. Pour plus de lisibilité, les principales observations sont rappelées ci-dessous :

- 1) La Commission a constaté que la rénovation et l'affectation des anciens bâtiments communaux semblent passer au second plan, la priorité étant mise sur la construction de nouveaux objets. Voilà plusieurs législatures que l'affectation du bâtiment sur la place de l'Horloge (sis rue du Pont-Levis 14) figure à l'ordre du jour. C'est dommage que nous devons aujourd'hui supporter des charges (car le bâtiment tombe en « ruine »), conséquences de la non-affectation de ce bien non priorisé.

De surcroît, certaines nouvelles constructions ont été réalisées dans le but de remplacer certaines infrastructures déjà existantes (la déchetterie et l'administration par exemple) sans qu'aucune alternative à l'affectation des anciens biens correspondants n'ait été durablement planifiée. L'ancienne déchetterie est aujourd'hui un lieu de « stockage temporel » et nous ne savons pas encore de quoi adviendra l'ancien bâtiment administratif. Nous regrettons qu'aucune Commission ad-hoc n'ait été créée à l'heure actuelle, alors qu'il s'agissait d'un souhait de la Commission de gestion 2018.

La Commission de gestion souhaite que la valorisation de nos « actifs vieillissants » soit à l'avenir priorisée.

Réponse : Au vu des investissements nécessaires pour répondre à des obligations légales et aux besoins des citoyens, la Municipalité a priorisé les investissements nécessaires à la bonne marche de la commune tels, un nouveau collège, une salle de gym triple et une piscine pour assurer les 3 heures obligatoires et hebdomadaires d'éducation physique et une nouvelle administration communale. Dans le même esprit, et pour respecter l'ordonnance sur la protection du bruit, nous avons requalifié la RC1 en traversée de localité pour assainir le bruit et construit trottoirs et pistes cyclables.

En ce qui concerne le bâtiment Roulet-Glardon à droite de la Tour de l'Horloge, un crédit d'étude a été voté en 2015. Néanmoins, le projet développé doit être revu car le modèle économique prévu n'est pas viable. De plus, au vu des finances de la commune, il n'est pas réaliste de développer un nouveau projet qui ne soit pas autofinancé. Il fera partie des projets municipaux dès que l'on aura les moyens financiers pour ce faire.

La déchetterie La Rapaz est utilisée par la Commune pour ses déchets verts. Elle est située en zone d'utilité publique et il n'est pas possible de louer cet espace à une entreprise privée. Durant l'année, de nombreux contacts ont été entretenus avec certains agriculteurs, horticulteurs et autres paysagistes de la commune pour une gestion centralisée des déchets verts, sans toutefois parvenir à un accord acceptable pour tous.

Pour l'ancienne administration, la Municipalité souhaitait discuter de la réaffectation de ce bâtiment avec les nouveaux municipaux, élus en 2019. Le bâtiment est situé en

zone d'utilité publique, ce qui restreint les possibilités d'utilisation. Elle cherche à le pérenniser avec une affectation viable, pour autant qu'un autofinancement soit atteint. Un préavis sera déposé et une commission sera nommée en temps voulu.

Quant aux actifs vieillissants, l'entretien de ceux-ci est assuré par nos services. L'ancienne administration communale et le bâtiment sis à droite de la tour de l'Horloge font aussi partie d'une vision globale de la Commune.

2) La Commission invite la Municipalité à améliorer généralement sa manière de communiquer : nous pensons que davantage de transparence soit nécessaire, pas seulement envers les Conseillères et Conseillers communaux, mais également envers la population et les acteurs économiques. De nombreux exemples cités dans le présent rapport indiquent que la communication municipale semble parfois faire défaut : l'existence d'une directive interne à la Municipalité en dérogation effective à la Loi sur les marchés publics et les scores généraux « moyens » de la commune au Label « cité de l'Energie » (score en dessous de la moyenne en « Communication et Coopération ») par exemple. Il conviendrait également de communiquer à propos de l'avancée des préavis « retirés », le « cabanon Chappuisat » par exemple ou sur l'avancée des « situations temporaires » telles que le parking vis-à-vis du Chauchy.

Nous pensons que le rôle de la Municipalité est, par bon sens, de communiquer par elle-même. Davantage de transmission d'informations, en accord avec le principe de transparence, sera bénéfique pour tous les acteurs communaux.

Réponse : La Municipalité n'a jamais utilisé autant de canaux de communication que durant l'année écoulée : (La Balise, communications au Conseil, site internet, application mobile, panneau d'affichage, séance d'information avec les entreprises en 2020, qui a dû être annulée pour cause de COVID, tout-ménage, guide des déchets, etc.). Par contre, dans l'intérêt de toutes les parties, la Municipalité ne communique pas sur les dossiers en cours ou lorsqu'il y a des négociations.

Pour ce qui est de la directive interne, la Municipalité n'a pas l'obligation de la diffuser. Cependant, elle a été communiquée spontanément à la commission des finances et de gestion dans un souci de transparence. De plus, nous ne dérogeons pas à la loi sur les marchés publics, mais au règlement d'application vaudois des marchés publics, en concertation avec la Préfecture.

Parking du Chauchy : la validité du permis court jusqu'au 15 avril 2029.

Cité de l'énergie : la Municipalité est consciente qu'elle a encore une marge de progression à faire dans la communication. Cependant, il est regrettable de ne voir que le point en deçà des attentes et de ne pas relever tous les autres points positifs qui ont été bien, voire très bien notés, comme la surface verte dédiée aux habitants, la part des déchets recyclés, l'utilisation des énergies renouvelables pour les bâtiments communaux et la réduction de consommation moyenne d'électricité et d'eau potable par les habitants ou encore la réduction des émissions de CO₂.

Par ailleurs et pour rappel, les Municipaux ont travaillé en 2019 pendant trois mois à 3 au lieu de 5. Il a fallu accueillir et informer nos nouveaux municipaux. Les dossiers ont dû être priorités.

- 3) La Commission souhaite qu'une remise en question des horaires de travail des employés du service de l'environnement et des espaces publics soit effectuée. Nous pensons que des horaires adaptés aux saisons soient nécessaires. Cette adaptation serait bénéfique pour le traitement et l'accomplissement des multiples tâches et ne nécessiterait pas de grands changements organisationnels.

Réponse : Cette réflexion pourrait être faite, mais demande une refonte de notre statut du personnel qui fixe dans les articles 51 et 52 la durée du travail et l'horaire de travail. Pour rappel, selon le statut actuel, les collaborateurs de la commune travaillent 42 heures par semaine avec un horaire de 07h30 à 12h00 et 13h00 à 17h00 sauf le vendredi jusqu'à 16h30.

Une modification des contrats actuels en cours doit suivre une procédure complexe et négociée avec tous les intervenants. Nous proposons que, lors d'une prochaine refonte du statut du personnel, ce point soit examiné.

- 4) Afin de pallier au manque de personnel lors de situations exceptionnelles et urgentes dans le service de l'environnement et des espaces publics, la Commission souhaite qu'une équipe soit créée. Leurs interventions se feraient par recours sur appel.

Afin de constituer cette équipe, la Municipalité pourrait informer et rechercher des saint-preyards intentionnés, au sein de la population.

Réponse : La Municipalité engage durant l'été un jeune au SEEP. Un civiliste également a été engagé en 2020. Ces engagements temporaires renforcent le service pendant la belle saison. Nous avons également des contrats de sous-traitance avec deux agriculteurs pour le déneigement durant l'hiver.

Pour pallier des absences ou absorber des pics de travail, nous pouvons également compter sur des paysagistes de Saint-Prex qui peuvent rapidement intervenir. Sur la base de ces éléments, nous ne pensons pas utile de créer une «équipe de Saint-Preyards intentionnés». Nous vous rappelons que seules des personnes formées, avec une expérience certifiée, et équipées pour ces travaux sont mandatées. Il n'est pas possible d'engager des personnes non qualifiées pour des raisons de sécurité au travail.

Néanmoins, la population est appelée à participer à la journée coup de balai qui a lieu chaque année (sauf en 2020, annulée pour des raisons sanitaires). De plus, le nettoyage du lac est organisé avec la société de plongeurs «Immersion».

- 5) Aux yeux de la Commission, certaines volontés du Conseil à l'origine de l'agrandissement du parc immobilier locatif communal ne sont pas entièrement respectées. La fixation des loyers et l'attribution des baux par exemple.

Afin de faire respecter les intentions originales du projet, nous souhaitons qu'une politique de loyers « abordables » soit effectivement appliquée. Nous sommes convaincus que le revenu des ménages devrait être un critère de sélection dans le choix des futurs locataires.

Réponse : La Municipalité est surprise par ces commentaires, car elle effectue des contrôles. Les loyers sont abordables et le sont restés après travaux; nous avons des listes d'attente pour les appartements. Les locatifs sont situés dans un quartier populaire de Saint-Prex. De ce fait, les habitants de ces immeubles sont en grande majorité des ménages modestes, des retraités ou des jeunes qui s'installent. La Municipalité a suivi scrupuleusement l'esprit dans lequel ces immeubles ont été acquis. Au vu de l'état des appartements (cuisine non équipée) et du quartier, les personnes intéressées à s'inscrire dans la liste répondent immanquablement à une population qui cherche des loyers à des prix abordables. Pour information, les loyers du marché actuel sur les sites usuels (Homegate, etc.) sont entre Fr. 1740 et Fr. 2200.- pour les 3 1/2 pièces. Les loyers des appartements de même nombre de pièces loués actuellement dans les bâtiments acquis par la Commune en 2012 se montent entre Fr. 1280.- et Fr. 1450.-

5. CONCLUSIONS

En conclusion et au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- vu le préavis municipal
- vu les comptes communaux, arrêtés au 31 décembre 2019, accompagnés du rapport de la Municipalité
- entendus les rapports des commissions chargées de l'étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. D'approuver la gestion et les comptes communaux pour l'exercice 2019 et le bilan, tels qu'ils sont présentés ;
2. De prendre acte qu'un bonus global de Fr. 1'255'434.02 a été réalisé sur sept comptes communaux d'investissements dont les travaux ou les acquisitions sont terminés ;
3. De donner décharge à la Municipalité de sa gestion pour l'année 2019

Rapport établi à Saint-Prex le 10 juin 2020

Au nom de la commission,

Le Président

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marc-Antoine Siegwart'.

Marc-Antoine Siegwart

ANNEXES : N°1

Commission de gestion pour l'exercice 2019

Réponses de la Municipalité aux questions de la commission de gestion

En Rouge : les premières réponses de la Municipalité.

En Bleu : les questions et demandes complémentaires de la Commission

En Orange : les réponses de la Municipalité aux questions et demandes complémentaires

I. Le parc immobilier Saint-Preyard :

Comptabilité, immeubles de l'Epondaz

- 1) Dans les comptes des immeubles de l'Epondaz, que représente le compte « attribution interne frais de personnel » ?

C'est la répartition des frais de personnel de la commune engagé pour la gestion de ces immeubles, tant au niveau technique (concierges) qu'administratif. Comme ces comptes du patrimoine financier sont affectés, il est logique que tous les coûts liés à ce patrimoine soient imputés.

Quels montants sont imputés au niveau technique ? Quels montants sont imputés au niveau administratif ?

Le total de l'attribution interne des frais de personnel se monte à Fr. 192'300.– pour les cinq immeubles de l'Epondaz, de la route de Lussy 3 et les deux immeubles du Cheminet 6a et b et 8. Ce montant se décompose en Fr. 74'000.– (38%) pour la partie «administrative» (service administratif et service des finances) et Fr. 118'300.– (62%) pour la partie «technique» (service des bâtiments).

- 2) Dans les comptes, à quoi correspond le compte « attribution à la réserve bâtiments » ?

Comme expliqué plus haut, le résultat du patrimoine administratif est affecté. Cette attribution permet de neutraliser le résultat de chaque immeuble et de le mettre en réserve. De ce fait, il n'a pas d'impact direct sur le résultat de la Commune.

- 3) Existe-t-il un fond de rénovation des bâtiments ? si oui, quel est le montant de ce fonds (total et par bâtiment) ?

Ce dernier est constitué de la totalité des attributions à la réserve. Un fonds pour chaque immeuble apparaît au passif du bilan (comptes 9280.03 et du 9280.09 au 9280.19).

Gestion du parc immobilier locatif Saint-Preyard

- 4) Quel est le résultat net d'exploitation : revenu/charge de notre parc immobilier locatif (en prenant bien entendu en compte toutes les charges et produits d'exploitation, les frais de gérance, d'administration). Serait-il possible de présenter de manière transparente et distincte les comptes du parc immobilier locatif en les excluant du reste du ménage communal ?

Ces informations sont clairement montrées dans les comptes (350-358 et 390-397) et sur le compte de résultat. Ces comptes sont regroupés sous la rubrique “comptes affectés financiers”; nous trouvons ces informations par exemple dans le budget 2020, rubrique “divers tableaux de bord”, 2^e page (format A3), les 3 dernières colonnes en vert. Est intégré dans ces montants, ceux concernant le port de Taillecou; ce dernier faisant également partie de notre patrimoine financier.

- 5) Comment la commune organise-t-elle la gestion de son parc immobilier locatif ? (Relations et répartitions des tâches entre l'administration communale et la gérance, nombre d'employés actif dans ce domaine, suivi de la liste d'attente, préoccupations des locataires,...) Quelles sont les règles d'attribution relatives aux travaux d'entretien des immeubles ?

Jusqu'au 30 juin 2020, les immeubles des Epondaz, de la route de Lussy et du Cheminet sont gérés, en partie, par la Gérance Privera, en étroite collaboration avec les services des finances, des bâtiments et le service administratif. Dès le 1^{er} juillet 2020, l'ensemble du parc immobilier communal sera géré intégralement par les trois services précités, le mandat de la gérance Privera ayant été résilié dans les délais légaux. Nous relevons que pour les autres biens communaux en location, ceux-ci sont déjà gérés par ces trois services. Le service des finances s'occupe principalement de la facturation et de l'encaissement des loyers, des hausses et baisses de loyer et du contentieux. Le service des bâtiments se charge de la partie technique: entretien des bâtiments, problèmes des locataires pour ce qui est des installations, conciergerie, relation avec les entreprises, maintenance des installations, etc. Le service administratif se chargera principalement de la location: attribution des appartements, établissement des baux, résiliations, notifications diverses, litiges entre voisins, gestion de la liste d'attente, etc. Certaines tâches sont traitées en collaboration étroite entre les trois services. Il est relevé que les collaborateurs concernés ont suivi diverses formations dans le domaine de la gérance et qu'ils peuvent être assistés dans les cas spécifiques par la Chambre Vaudoise Immobilière, dont notre Commune est membre, et par un agent d'affaires. Cela représente, 3 personnes pour le service administratif (la cheffe de service et deux collaboratrices), 4 collaborateurs pour le service des finances (le chef de service, son adjointe et une collaboratrice et l'apprenti) et deux collaborateurs pour le Service des bâtiments (le chef de service et un collaborateur). La liste d'attente est gérée par le service administratif. Il y a actuellement une centaine de personnes inscrites. En période de marché de l'immobilier tendu, le règlement pour figurer sur cette liste d'attente est strictement appliqué. Dans les périodes où le marché de l'immobilier est plus ouvert, nous prenons des inscriptions sortant des critères de base. Ces cas-là ne sont pas traités prioritairement lorsqu'un logement est vacant. Les critères principaux mentionnés dans le règlement sont : Résider à Saint-Prex depuis au moins trois ans ou avoir résidé trois ans à Saint-Prex au cours des quinze dernières années ou les personnes dont les parents ou les enfants résident depuis trois ans à Saint-Prex. La Municipalité peut également accorder un appartement pour une famille ou une personne qui est dans une situation d'urgence.

Concernant les règles d'attribution relatives aux travaux d'entretien des immeubles, nous respectons les dispositions des marchés publics. Dans la mesure de possible, nous favorisons les entreprises locales/régionales.

Pourquoi avoir résilié le mandat de la Gérance Privera ?

Sur quelle analyse le choix d'internaliser a été fait ? Existera-t-il un impact d'ordre financier/d'efficacité ? (Merci de nous faire parvenir vos analyses et le plan d'efficience entre l'internalisation voulue et l'externalisation actuelle).

Comment déterminez-vous un marché immobilier « tendu » par comparaison avec un marché immobilier « plus ouvert » ? Cette détermination est-elle arbitraire ? Quelles données utilisez-vous pour vous déterminer ?

Notre collaboration avec la gérance est excellente et la décision de mettre un terme à ce mandant n'a strictement rien avoir avec un manquement de Privera.

Les honoraires ne sont pas négligeables et la Municipalité a estimé que ses services avaient les capacités de relever ce nouveau défi. Cela permet également aux collaborateurs des différents services de travailler ensemble et de renforcer ainsi l'esprit d'équipe, sans augmenter le personnel communal.

Pour ce qui est des termes «tendu» et «plus ouvert», nous avons simplement constaté un tournus des locataires plus important et pour certains objets, comme les appartements de l'Auberge de l'Union ou des studios, nous devons même mettre des annonces sur internet.

A titre d'information, les honoraires de Privera se chiffraient à Fr. 45'313.40 pour 2019.

- 6) Existe-t-il un critère d'attribution des nouveaux locataires d'ordre financier (une limite ou un barème) ?

Non, il y a des critères d'urgence selon la situation de vie des personnes. Nous regardons l'aspect financier pour nous assurer que les revenus permettent de couvrir le paiement du loyer dans de bonnes conditions, ceci afin d'éviter que les personnes ne se mettent dans une situation financière précaire.

Quelles sont ces critères d'urgences ?

Cela peut concerner des personnes qui doivent quitter leur logement dans un laps de temps très court ou des familles vivant dans des logements trop petits.

- 7) Comment la commune vérifie-t-elle l'évolution des revenus des ménages profitant de ces loyers « modérés » ?

Il n'y a pas d'appartement à loyer modéré, à l'exception de l'immeuble du Pré. Il n'y a pas de vérification de l'évolution des revenus pour des appartements à loyers modérés. Cela se fait pour des appartements subventionnés et cette démarche est effectuée par le service cantonal du logement, selon des règles précises. Il est rappelé que notre commune ne possède pas d'appartements à loyers subventionnés. L'immeuble concerné par cette mesure est celui du Vieux Collège 11, qui est propriété de la Fondation Leroy.

- 8) Comment évolue la demande, existe-t-il une liste d'attente, si oui combien de personnes sont inscrites ?

Se référer à la réponse du point 5

- 9) Des travaux conséquents liés à notre parc locatif communal (sis rue du Pont-Levis 14 exclu) sont-ils prévus à court-moyen terme ?

Il est prévu de remettre en état les colonnes de chute des immeubles de l'Epondaz, de la route de Lussy et du Cheminet, mais aussi de changer les ascenseurs des

immeubles de l'Epondaz et de réfectionner, à moyen terme, l'isolation des immeubles du Cheminet.

II. La gestion de la voirie :

L'organisation du service de la voirie et des parcs nouveau : Service de l'environnement et des espaces publics (SEEP)

- 10) Combien il y-a-t-il d'employés ? Comment fonctionne la hiérarchie ? Quelles sont leurs qualifications ?

Le service compte 8,5 EPT. Il est géré par un chef et un sous-chef. Au vu des tâches multiples et variées de ce service, les compétences de l'équipe sont également multiples. Les employés ont des CFC en agent d'exploitation, mécanicien agricole, chauffagiste, agriculteur, paysagiste.

- 11) Quel est l'horaire-type d'un employé et quelle pourrait-être l'étendue de son horaire ?

Les collaborateurs travaillent à tour de rôle 7 jours sur 7. Le service fonctionne avec un horaire fixe de 7h30 à 12h00 et 13h00 à 17h00. Le service exploite la déchèterie le samedi et vide les poubelles de ville, intervient sur les manifestations et assure la propreté des espaces publics les samedis-dimanches et les jours fériés.

- 12) Comment la répartition des charges de travail est-elle répartie entre les employés ? Donnez- nous des exemples de « semaine-type » de travail (qui fait quoi, quand et où).

Un planning mensuel est fait et ensuite une version hebdomadaire. Ces plannings peuvent évoluer et être modifié en fonction de la météo, d'événements imprévus, de demandes particulières ou autres. Certaines tâches sont effectuées chaque jour (vider les poubelles de ville, ouvrir la déchèterie, passer la balayeuse). D'autres se font en fonction des saisons (neige, feuilles mortes, taille, plantations, tontes).

Merci de nous fournir un planning mensuel et les versions hebdomadaires de celui-ci à titre d'exemple (daté de fin 2019).

Les documents demandés sont annexés à ce document.

- 13) Quelles sont les différences entre l'été et l'hiver ? En termes d'heures de travail et de répartition des tâches ?

Les horaires sont les mêmes, les tâches peuvent varier.

- 14) Comment se passent les rapports entre la municipalité et le service ? Comment le contrôle de l'exécution des tâches est-il effectué ?

Les rapports entre la Municipalité et le SEEP sont les mêmes que pour les autres services de l'administration. Chaque Municipal supervise un ou plusieurs services et chaque service travaille avec un ou plusieurs municipaux suivant les sujets. Pour le service de l'environnement et des espaces publics, le premier contrôle est celui du citoyen. Si le travail n'est pas fait, les doléances sont rapidement envoyées à la Municipalité. Le Municipal a une séance hebdomadaire avec le chef

du service. De plus, ce dernier rencontre les autres chefs de services toutes les deux semaines et la Municipalité une fois par mois. Le dialogue est bon et constructif.

- 15) Existe-t-il une politique d'intégration « sociale » d'emploi de collaborateurs au sein du service ?

Le service accueille parfois des jeunes pour quelque temps. Des résidents de Perceval peuvent également faire des stages et le service a également intégré un réfugié à un moment. Pour 2020, un civiliste devrait venir donner un coup de main au service.

- 16) L'engagement de jeunes Saint-Preyards ne serait-il pas une solution en vue de lutter contre le manque d'effectifs en période de « grandes vacances » tout en limitant les coûts de sous-traitance ? (Jobs d'été)

C'est ce qui est fait actuellement déjà. Le service ne sous-traite pas plus l'été que le reste de l'année.

- 17) Il y a-t-il une adéquation entre les tâches confiées et les différentes compétences dont disposent les employés de la voirie ?

Oui, il y a une bonne ambiance au sein du service, un taux de rotation du personnel très bas. Pour information, le chef du service a travaillé plus de 40 ans pour la commune. Tous les employés sont polyvalents et aiment avoir des tâches variées. L'équipe est soudée.

Recours à la sous-traitance

- 18) Comment le service de voirie fonctionne-t-il concernant la sous-traitance ? Quels sont les coûts détaillés de cet usage ? Le service a-t-il toujours fonctionné ainsi ?

Le service sous-traite depuis plusieurs années quelques types de travaux spécifiques, tels l'épavage du bord des routes. L'entretien de certaines zones est également historiquement sous-traité à des entreprises paysagistes de la Commune. L'entretien des terrains de sports est sous-traité pour les interventions ponctuelles à des spécialistes. Il se peut qu'en cas d'absence de longue durée d'un employé, d'autres tâches soient sous-traitées, en fonction des disponibilités.

Quels sont les coûts détaillés de cet usage ?

Les documents demandés sont annexés à ce document (détail des comptes 170.3145, 440.3145, 430.3142).

- 19) Comment la prise de décision en faveur de la sous-traitance est-elle argumentée ?

Selon les besoins et dans le cadre du budget.

- 20) Comment s'effectue le choix du sous-traitant (mise en concours, gré-à-gré, entreprises locales favorisées,...) ?

La loi sur les marchés publics et son règlement d'application sont suivis pour toutes les adjudications des services de la commune. Le SEEP favorise les entreprises locales ou de proximité pour les marchés de gré-à-gré.

21) Quel est l'impact observé, respectivement attendu, de l'abandon de l'utilisation de produits phytosanitaires ?

Les citoyens doivent être un peu plus tolérants et s'habituer à avoir des espaces verts différenciés avec des zones très entretenues et des zones laissées à la nature. Pour ce qui est des ressources, les besoins augmentent pour certains travaux tels le désherbage. Il faut également que les employés du service trouvent d'autres manières d'entretenir, traiter avec des résultats qui sont parfois un peu moins efficaces que les produits chimiques. Il faut également s'attendre dans le futur à devoir gérer des maladies sur des plantes ou des arbres.

L'ancienne déchetterie

22) L'ancienne déchetterie est-elle encore utilisée aujourd'hui ? Si oui, par qui ?

Elle est encore utilisée par le Service de l'environnement et des espaces publics pour stocker temporairement les déchets verts du service avant que ces derniers ne soient transportés chez Germanier à Lavigny.

23) Quelle est la vision de la municipalité concernant l'avenir de l'ancienne déchetterie ?

Pour l'instant cette dernière est cadastrée en déchetterie et en zone d'utilité publique. Il n'y a pour l'heure pas de projet de modifier cette affectation dans le court terme.

24) Les paysagistes qui ont profité de l'accès à cette infrastructure (il y a quelque temps) ont-ils dû payer quelque chose pour y avoir accès ?

Cet accès a été mis gracieusement à la disposition des agriculteurs et paysagistes de la Commune. Au vu des volumes amenés, la Municipalité a interdit l'accès à ces entreprises en leur priant de gérer directement leurs déchets, considérés comme DIB (déchets Industriels), comme n'importe quelle entreprise de la Commune.

III. Questions Diverses :

Considérations des remarques et observations de la Commission de Gestion 2018

25) La municipalité a-t-elle aujourd'hui un échéancier permettant de valoriser et développer la parcelle de l'ancien bâtiment de l'administration communale ? De même pour l'affectation du bâtiment communal sur la place de l'Horloge (sis rue du Pont-Levis 14) ?

Ancien bâtiment de l'administration communale : La Municipalité souhaite se positionner à mi-2020 sur la réhabilitation ou non de ce bâtiment devenu très vétuste. L'affectation est en zone d'utilité publique et devrait le rester. Un PA pourrait voir le jour lorsqu'un projet concret d'intérêt public verra le jour (complément au Vieux-Moulin, salle de concert ou à usage culturel ou social). La forme de la parcelle serait à négocier avec les parcelles voisines. Dans l'intervalle, nous pouvons démolir et aménager le site en parking ou le transformer pour des locations ou usages d'intérêt public, ce qui n'est pas sans coût dans les deux variantes.

Bâtiment communal de la place de l'Horloge (Pont-Levis 14): ce bâtiment a été sécurisé pour se prémunir d'accident ou de détériorations. Un rapport d'ingénieur, sous réserve d'un contrôle tous les deux ans, garanti une sécurité pour les dix prochaines années. Le projet de chambres d'hôtes, office du tourisme, salle de réception et maison du terroir a été reporté à la prochaine législature pour des raisons financières et de consolidation de sa destination, malgré un avant-projet bien abouti.

PRM & Sécurité

- 26) L'existence d'un budget pour les amendes perçues dans la commune par les agents de proximité (hommes gris) est-il légitime ? Le doublement de budget entre 2017 et 2018 impacte-t-il la récolte de contraventions ?

Les amendes perçues en 2017 se montaient à Fr. 15'820.00. Celles perçues en 2018 à Fr. 2'120.00. Le chiffre dans les comptes 2018 est le chiffre du budget car à la date des comptes, nous n'avions pas encore reçu le décompte de PRM. Il n'y a aucune corrélation entre le chiffre du budget et les amendes effectivement infligées sur le territoire.

- 27) La Municipalité est-elle consciente de l'augmentation du sentiment d'insécurité (particulièrement à proximité de la gare et des écoles) ? Comment est perçu le travail de PRM ?

Le rapport de gestion de PRM montre que les services de police ont assuré 752 interventions sur le territoire de la commune en 2019 contre 828 interventions en 2018. La majorité de ces interventions concernent des infractions à la LCR, des demandes d'assistances ou des informations diverses. Un questionnaire a été envoyé à un panel de population sur tout le territoire PRM une majorité de personnes est satisfaite, voire très satisfaite du travail de PRM. De ce même questionnaire, il ressort que 17% de la population se sent en insécurité, majoritairement des femmes et des personnes âgées.

Quels sont les chiffres des autres communes PRM (par comparaison avec nos 17%).

Merci de nous fournir ce questionnaire.

Le Codir de PRM traite pour l'instant ce questionnaire qui reste de ce fait confidentiel. Le 17% est une moyenne sur les 6 communes de la PRM.

- 28) La mise en place d'un réseau de caméras de surveillance serait-il une solution ? (Sachant que nous disposons d'un règlement pour en user)

La Municipalité n'envisage pour l'instant pas d'avoir recours à des caméras de surveillance. Elle préfère travailler en collaboration avec les écoles, la cabane des jeunes, le travailleur social de proximité et PRM. Aller à la rencontre des jeunes sur l'espace public est important. La Municipalité préfère une approche terrain que de filmer l'espace public. Il faut également être conscient que les petits délits faits par des mineurs sont difficilement répressibles.

Sociétés locales et manifestations communales

29) Pourquoi la commune souhaite-t-elle être au courant des résultats comptables des sociétés, associations, fondations,... locales

La Municipalité souhaite avoir un état des lieux sur ces entités, les membres qu'elles représentent, les jeunes et enfants qu'elles encadrent et qu'elles forment, ainsi que la portée régionale qu'elles représentent.

La Commune a choisi, depuis de nombreuses années, d'avoir une politique facilitatrice et non étatique concernant la culture et les sociétés locales.

Il y a en effet beaucoup d'initiatives du côté de la population en la matière et depuis de nombreuses années ; une politique étatique risquerait d'étouffer ces mouvements. De plus, nous avons de grades villes à proximité de Saint-Prex, villes avec des moyens financiers importants pour la culture, ainsi que des institutions anciennes et nous ne pourrions jamais rivaliser avec ces villes.

La Commune soutient les initiatives ne matière de culture par un soutien financier, ainsi que par la mise à disposition des infrastructures. Toutefois, si l'Association ou société locale fait des bénéfices importants, la Commune considère qu'elle n'a plus besoin de cette aide financière. Notre soutien permet d'aider une société à initier ou à poursuivre une activité quand elle est fragile financièrement.

Plan d'affectation du quartier de la gare

30) Quel est l'avancement du « quartier de la gare » ?

Le plan d'affectation « Gare Sud » est au début de son élaboration. En effet, bien que les premiers contacts datent, le site est frappé de plusieurs contraintes nécessitant des études préalables. Il a été question d'analyser notamment l'accessibilité du quartier pour tous les modes (bus, véhicules légers et lourds, cycles, piétons), de coordonner dans la mesure du possible les infrastructures souterraines (notamment le parking et les aménagements extérieurs) avec le centre commercial Coop actuel. La présence de la nappe phréatique génère des complications non négligeables en termes de niveaux; le but étant de créer un niveau de parking souterrain, alors que la profondeur d'excavation est limitée par le Canton, tout en ayant une rue et une place de la Gare à niveau par rapport à l'existant. La présence de la route cantonale et des voies ferrées nécessite de respecter l'ordonnance sur la protection des accidents majeurs (OPAM).

Un EMS a été exigé aux projeteurs en contrepartie d'un étage supplémentaire. En cas d'avis défavorable du Canton, des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite devront être créés. Dans ce cas de figure, aucun étage supplémentaire ne sera admis par la Municipalité.

Le dossier va prochainement être adressé au service cantonal du développement territorial (SDT) pour procéder à l'examen préliminaire.

La durée d'élaboration d'un PA jusqu'à l'approbation finale par le Canton est estimée à environ 2 à 5 ans, selon les complications relevées en cours de procédure et des oppositions/recours formulés à l'encontre du dossier.

Stratégie Energétique

- 31) En 2019, Saint-Prex a obtenu le label « cité de l'Energie ». Quelle est l'étape suivante ? Comment améliorer le « faible score » obtenu par la commune dans les domaines « communication-coopération »¹ ?

Quelle est la stratégie de la Municipalité pour l'avenir énergétique St-Preyard ?

Une commission « climat et durabilité » a été créée. Nous allons pallier le manque de communication avec l'appui de cette commission. Nous avons mis en place un plan stratégique pour atteindre les objectifs énergétiques 2050 de la Confédération.

Conflits d'intérêts & politiques de bonne gouvernance

- 32) Quelles mesures sont mises en place pour limiter les conflits d'intérêts et quels sont les principes généraux de la Municipalité en matière de gouvernance ?

La Municipalité a élaboré une directive interne dans laquelle elle précise le mode d'application de la loi sur les marchés publics (voir annexe). Elle règle au point 4 la question des conflits d'intérêts, dans le respect de la loi cantonale.

Ainsi, une offre de gré à gré ne peut être passée avec une personne ou entreprise détenue par un membre de la Municipalité que jusqu'à concurrence d'un montant de Fr. 10'000.00. Au-delà, un gré à gré comparatif doit au moins être requis.

Pour les mandats supérieurs à Fr. 100'000.00, le membre de la Municipalité, ou l'entreprise qu'il détient, peut déposer une offre pour autant qu'il se récuse lors de la passation du marché, mais également sur le traitement de l'ensemble du dossier.

Moyennant ces dispositions, comme confirmé par la préfecture en date du 14 octobre 2019, la Municipalité admet que le dépôt d'une offre par un membre de la Municipalité ou de l'entreprise qu'il détient est admise, en dérogation de l'art. 7, al. 1 du règlement d'application.

Economies d'Echelles et synergies dans l'administration communale

- 33) La nouvelle administration communale est-elle à l'origine de création de synergies entre les différents services ? (Rationalisation des coûts liés au personnel, logistique,...) Quels sont les moyens de progression dans ce domaine ?

Les services administratifs ont des activités bien différentes les unes des autres. Les compétences des collaborateurs sont riches et variées. Elles sont utilisées transversalement pour le développement de certaines prestations, par exemple comme expliqué ci-devant pour ce qui est de la gestion des appartements communaux. Le personnel collabore en fonction des besoins et fait preuve d'entraide en cas de surcharge dans un service, en fonction de ses capacités.

¹ Annexe N°2

34) Suite au déménagement et au temps d'adaptation, le nouveau bâtiment de l'administration communale est-il aujourd'hui utilisé et opérationnel dans son intégralité ?

Tous les locaux sont utilisés, mis à part une salle de séance au 1^{er} étage dont l'aménagement n'était pas prévu dans le cadre du préavis. Celle-ci reste disponible pour des besoins futurs.

35) La numérisation des archives communales est-elle à l'ordre du jour ?

Contrairement au SUI qui a fait appel à du personnel auxiliaire pour numériser ses dossiers, les autres services n'ont pas manifesté la nécessité de numériser toutes les archives.

Les documents sont systématiquement numérisés depuis l'introduction de la GED en janvier 2016. Par contre, les anciens documents sont conservés sous format papier. Le coût pour tout numériser est trop important, par rapport aux bénéfices enregistrés.

D'une manière générale, nous scannons nos archives vivantes, soit celles qui sont réutilisées en fonction des demandes des citoyens. Les archives mortes ne sont pas scannées et sont rangées au sous-sol.

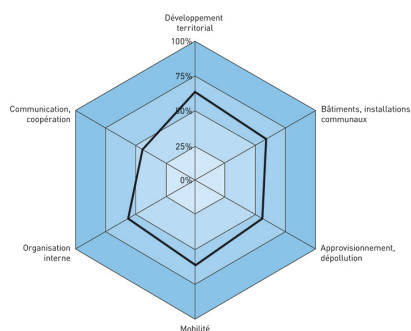
La digitalisation des plans des collecteurs communaux est pour éviter une usure prématurée des plans papier due à leur utilisation. De plus, les fichiers seront intégrés au SIT communal pour assurer l'accessibilité de l'information en interne, voire en externe en fonction des demandes des bureaux d'études et des entreprises.

ANNEXES : N°2

« Fiche Technique » de la Commune de Saint-Prex Par l'association décernant le Label « Cité de l'Énergie »¹

Saint-Prex

Cité de l'énergie, canton Vaud, 5'604 habitants



Le diagramme en toile d'araignée représente, pour chacun des six secteurs du catalogue de mesures, la part (en %) du potentiel d'actions déjà mis en oeuvre par la commune. Pour obtenir le label «Cité de l'énergie», la commune doit avoir mis en oeuvre ou planifié 50% de son potentiel, et 75% pour obtenir le label «European Energy Award® GOLD».

En 2019, la commune de Saint-Prex atteint le score de 59.3%.

Faits et chiffres

Cité de l'énergie	Saint-Prex , canton Vaud
Code postal	1162
Nombre d'habitants	5'604
Site Internet	www.saint-prex.ch
Conformité	59.3%



L'association décerne le label «Cité de l'énergie » aux villes, communes et régions qui s'engagent sans relâche pour une utilisation efficace de l'énergie, pour la protection du climat ainsi qu'en faveur des énergies renouvelables. Les critères d'attribution sont exigeants, ce qui garantit des standards élevés sur le long terme et fait du label un précieux outil de planification. On dénombre déjà plus de 450 «Cités de l'énergie ».

Conseiller / Conseillère Cité de l'énergie

Sophie Borboën	021 861 00 96	sophie.borboen@bio-eco.ch
----------------	---------------	--

Personne de contact

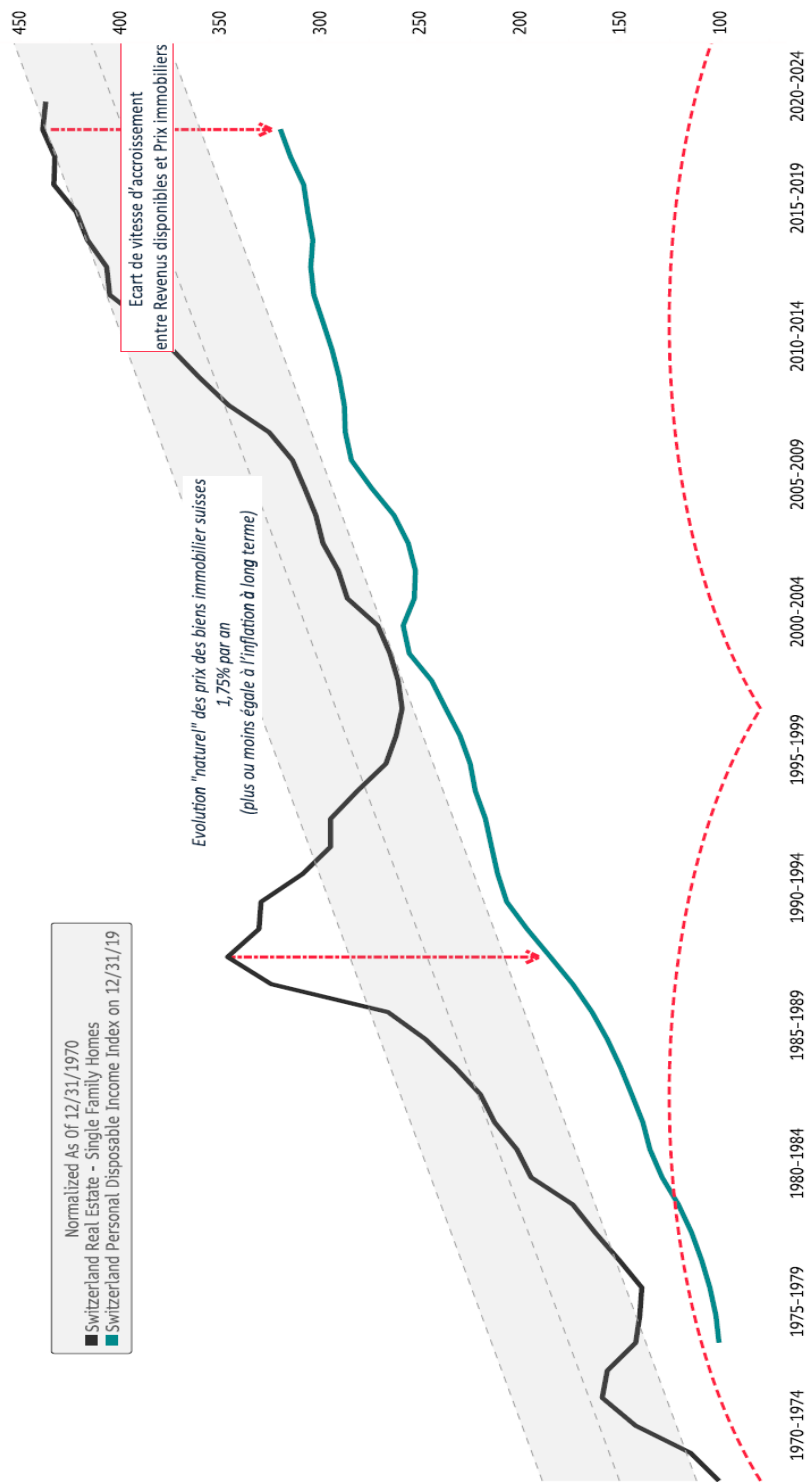
Christophe Cotting	021 823 01 04	c.cotting@st-prex.ch
--------------------	---------------	--

¹ <https://www.local-energy.swiss/.servlet/ProfileDetailPdf/fr/profile/saint-prex.pdf>

ANNEXES : N°3

Evolution du prix de l'immobilier Suisse

« Evolution du prix de l'immobilier Suisse (noir) Evolution du revenu disponible par ménage (bleu)
Variations de l'écart (rouge) »¹



¹ Bloomberg, SZRES & DDINCH index (ratio de base : 1970)