



COMMUNE DE SAVIGNY

Rapport de la Municipalité de Savigny au Conseil communal

11/2016

**Postulat du 24 juin 2013 de M. Robert Ballif,
Conseiller communal, intitulé « Frais accessoires des
appartements communaux »**

Réf. : DB 517

I:\3-domaines_et_batiments\classement\517\Postulat_Ballif_24-06-2013\Rapport_11-2016.docx

Savigny, le 13 octobre 2016

TABLE DES MATIERES

1. Recevabilité.....	3
1.1 Préambule.....	3
1.2 Dépôt	3
1.3 Prise en considération	3
1.4 Sur le fond.....	4
1.5 Délai.....	4
2. Analyse de l'objet du postulat.....	4
2.1 Objet	4
2.2 Instruction.....	4
2.3 Analyse poste par poste	5
2.3.1 Frais de chauffage.....	5
2.3.2 Eau chaude et eau froide	5
2.3.3 Taxes communales d'épuration des eaux.....	5
2.3.4 Taxes déchets.....	6
2.3.5 Electricité des locaux communs	6
2.3.6 Redevances téléréseau.....	6
2.3.7 Frais d'exploitation d'installations collectives, telles que climatisation et ascenseur	6
2.3.8 Frais de conciergerie	6
2.3.9 Frais d'entretien du jardin	7
2.3.10 Frais de déblaiement de la neige.....	7
2.4 Déterminations	7
2.4.1 Equipement des bâtiments communaux.....	7
2.4.2 Modifications des contrats de bail.....	7
2.4.3 Etablissement des décomptes de chauffage et frais accessoires	7
3. Conclusion	8

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

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport, relatif au postulat du 24 juin 2013 de M. Robert Ballif, ancien Conseiller communal, intitulé « Frais accessoires des appartements communaux », dont une copie est jointe en annexe pour en faire partie intégrante.

1. Recevabilité

1.1 Préambule

La procédure de traitement du droit d'initiative est prévue aux articles 72 et suivants du Règlement communal du 1^{er} février 2016 du conseil communal (RC), se référant aux articles 30 et suivants de la Loi du 28 février 1956 sur les communes (LC) à titre de droit supérieur et supplétif.

1.2 Dépôt

L'article 74 alinéas 1, 2 et 3 RC dispose que :

¹ *Lorsqu'un membre veut user de son droit d'initiative, il remet sa proposition par écrit au président du conseil.*

² *La proposition déposée séance tenante est traitée à la prochaine séance.*

³ *La proposition déposée dix jours avant la séance au président du conseil est développée à la plus proche séance.*

Le postulat a été déposé par écrit au cours de la séance du Conseil communal du 24 juin 2013. Il est retranscrit en entier dans le procès-verbal de dite séance, disponible sur le site internet communal.

A forme de l'article 74 alinéa 2 RC, le Conseil a décidé de le traiter au cours d'une prochaine séance.

1.3 Prise en considération

Le postulat a été porté à l'ordre du jour de la séance du Conseil communal du 25 novembre 2013. A cet effet, chaque Conseiller en a reçu une copie.

Après débat, le Conseil a décidé de le prendre en considération et de le renvoyer à la Municipalité pour traitement, à forme de l'article 75 alinéa 2, chiffre 2 et alinéa 4, chiffre 1 RC.

1.4 Sur le fond

Le postulat est un droit d'initiative défini à l'article 73 alinéa 1, chiffre 1 RC.

Il s'agit d'une invitation à la municipalité d'étudier l'opportunité de prendre une mesure ou de faire une proposition dans un domaine particulier et de dresser un rapport.

Sa caractéristique principale est qu'il peut porter sur une compétence du conseil ou de la municipalité. Il n'a pas d'effet contraignant, hormis l'obligation pour la municipalité d'analyser la situation et de fournir une détermination.

1.5 Délai

A forme de l'article 75 alinéa 4 RC, la municipalité doit traiter et répondre à la proposition dans l'année qui suit son dépôt, valablement admis.

En l'espèce, le délai n'a pas été respecté, notamment pour les raisons suivantes :

- L'étude du crédit-cadre 2015-2019 d'entretien des bâtiments communaux a été entreprise durant l'année 2014. Dite étude a tenu compte de l'objet du postulat. Le Conseil a voté le crédit (préavis n° 08/2014) au cours de sa séance du 24 novembre 2014.
- Au 31 décembre 2014, le Syndic et le Municipal en charge des bâtiments ont mis un terme à leur mandat respectif. Une période de transition a été nécessaire à la reprise des dossiers, à laquelle se sont ajoutées les élections générales de 2016.

2. Analyse de l'objet du postulat

2.1 Objet

L'auteur du postulat demande en substance que la Municipalité comptabilise les frais effectifs d'énergie et accessoires des appartements communaux loués, comme elle le fait pour les locaux commerciaux et qu'ainsi le prix coûtant soit facturé aux locataires, en lieu et place de forfaits.

2.2 Instruction

La commune loue 9 logements, répartis dans 5 bâtiments, soit :

Villa des maîtres	4
Ancienne gendarmerie	1
Maison de commune	1
Complexe scolaire	1
Collège du Jorat	2

En fonction de la configuration de l'équipement, de l'occupation mixte et/ou d'infrastructures techniques desservant plusieurs bâtiments, les charges et les frais accessoires sont facturés au forfait et/ou décomptés.

Afin d'établir le présent rapport, nous avons analysé bâtiment par bâtiment et poste par poste, la faisabilité de mettre en place les outils de mesure nécessaires.

En son temps, avant même le dépôt du postulat du 24 juin 2013, des Conseillers avaient déjà demandé à la Municipalité de décompter les charges et frais accessoires selon les coûts effectifs. Aujourd'hui, nous observons que c'est l'importante évolution des moyens techniques en la matière qui nous permettrait de trouver des solutions raisonnables à mettre en œuvre.

2.3 Analyse poste par poste

2.3.1 Frais de chauffage

- Aucun des appartements ne comporte un compteur individuel de chaleur.
- La répartition des frais de chauffage peut valablement être effectuée au prorata des volumes (m³) et partant des millièmes des locaux loués.
- Les volumes chauffés de chaque objet loué sont en cours de mesure.

2.3.2 Eau chaude et eau froide

- Il existe désormais des compteurs individuels d'eau chaude et d'eau froide qui peuvent être posés à l'intérieur de chaque logement loué. Il s'agit de sous-compteurs à deux entrées (eau chaude et eau froide) raccordés sur l'alimentation principale de l'immeuble.
- Ceux-ci ont été portés au budget 2017.

2.3.3 Taxes communales d'épuration des eaux

- Selon les articles 43 et 44 du Règlement communal du 26 novembre 2001 sur l'évacuation et l'épuration des eaux (REPU), les taxes annuelles de base et quantitative sont facturées au propriétaire.
- La taxe annuelle de base est calculée sur la surface construite au sol (CHF 1.40/m²) d'une part et sur la consommation d'eau (CHF 0.70/m³ d'eau consommée selon relevé du compteur) d'autre part.
Le critère de la surface construite au sol est réparti selon les volumes de l'immeuble et des locaux loués (règle de trois).
La consommation d'eau est relevée par le compteur principal du bâtiment et le sous-compteur de l'appartement.
- La taxe annuelle quantitative s'élève à CHF 2.30/m³ d'eau consommée selon relevé du compteur.

2.3.4 Taxes déchets

- Dans notre commune, conformément au Règlement communal du 4 novembre 2013 sur la gestion des déchets (RGD), les taxes prévues sont facturées au sac et à l'habitant de plus de 18 ans.
- Ces taxes ne constituent donc pas des frais accessoires du contrat de bail, car le propriétaire n'est pas concerné.

2.3.5 Electricité des locaux communs

- Sont concernés : Villa des maîtres, Maison de commune, Complexe scolaire et Collège du Jorat.
- L'utilisation communale des locaux communs de ces 4 bâtiments est largement prépondérante.
- Pour une répartition aussi marginale, aucune mesure n'a donc été envisagée ; le prix de cette prestation est inclus dans le loyer.

2.3.6 Redevances télé réseau

- Les Services industriels de la Ville de Lausanne exploitent le télé réseau en place sur le territoire communal. L'abonnement est contracté et géré directement avec le locataire/occupant des locaux équipés.
- La redevance ne constitue donc pas des frais accessoires du contrat de bail.

2.3.7 Frais d'exploitation d'installations collectives, telles que climatisation et ascenseur

- Est concernée : la Maison de commune qui comporte un ascenseur.
- Cette installation est destinée avant tout aux utilisateurs de la Maison de commune ; le locataire dispose d'une entrée séparée au nord du bâtiment.
- Pour une répartition aussi marginale, aucune mesure n'a donc été envisagée ; le prix de cette prestation est inclus dans le loyer.

2.3.8 Frais de conciergerie

- Sont concernés : Villa des maîtres et Collège du Jorat.
- Le temps consacré à l'entretien des parties communes peut être décompté sur la base du programme de gestion des tâches du service de la conciergerie.

2.3.9 Frais d'entretien du jardin

- Sont concernés : Villa des maîtres, Ancienne gendarmerie et Collège du Jorat.
- Les contrats de bail stipulent que les locataires entretiennent eux-mêmes les jardins et extérieurs dont ils ont la jouissance.

2.3.10 Frais de déblaiement de la neige

- Le déneigement aux abords des bâtiments concernés est avant tout effectué pour les besoins de la commune, c'est-à-dire du public et des utilisateurs.
- Pour une répartition aussi marginale, aucune mesure n'a donc été envisagée ; le prix de cette prestation est inclus dans le loyer.

2.4 Déterminations

2.4.1 Equipement des bâtiments communaux

- La mesure des volumes des logements loués est en cours en 2016.
- Les frais de pose de compteurs d'eau et d'un compteur individuel d'électricité pour l'appartement du Complexe scolaire ont été portés au budget 2017.
- Le crédit-cadre 2015-2019 (préavis n° 08/2014) comporte un poste « Travaux généraux », résumé au chiffre 3.5 du préavis. Il est susceptible de financer certaines modifications sur des installations techniques fixes de bâtiments.

2.4.2 Modifications des contrats de bail

- Pour introduire de nouveaux frais accessoires et/ou une modification du système prévu dans le contrat (acompte/forfait), le bailleur doit procéder à la notification de nouvelles prétentions pour l'échéance contractuelle suivante.
- En l'espèce, les 9 contrats de bail prévoient une échéance annuelle.

2.4.3 Etablissement des décomptes de chauffage et frais accessoires

- L'établissement de tels décomptes relève de compétences professionnelles spécifiques ; il nécessite aussi un suivi, du temps et de la ressource en personnel.
Dans notre structure actuelle, nous ne disposons pas de telles ressources et compétences.
- En conséquence et au cas où le projet de passer du système de forfait à celui du décompte se concrétise, nous confierons la gestion du suivi et de l'établissement des décomptes annuels de charges et frais accessoires des logements loués à une gérance immobilière.

3. Conclusion

En conséquence et au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de vous demander de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAVIGNY

Vu le rapport municipal n° 11/2016 du 13 octobre 2016 ;
Ouï le rapport de la Commission chargée de son étude ;
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

- **Prend acte du rapport de la Municipalité du 13 octobre 2016 sur le postulat du 24 juin 2013 de M. Robert Ballif, Conseiller communal, intitulé « Frais accessoires des appartements communaux ».**

Au nom de la Municipalité de Savigny
La Syndique La Secrétaire

C. Weidmann Yenny

I. Sahli

Rapport adopté par la Municipalité dans sa séance du 18 octobre 2016.

Délégué municipal : M. Daniel Métraux, Municipal

Annexe : Copie du postulat du 24 juin 2013 de M. Robert Ballif, Conseiller communal, intitulée « Frais accessoires des appartements communaux »

Postulat pour les frais accessoires des appartements communaux

Selon les directives de la CVI et après plusieurs années de discussion avec l'AVLOCA, les frais ci-dessous peuvent être demandés comme frais accessoires s'ils figurent dans le bail selon un nouveau calcul de répartition:

- les frais de chauffage et d'eau chaude
- les frais d'eau froide (consommation et abonnement)
- les taxes communales d'épuration des eaux, d'égout, d'enlèvement des ordures
- l'électricité des locaux communs
- les redevances pour le réseau de télévision par câble, lorsqu'elles sont facturées au bailleur
- les frais d'exploitation d'installations collectives, telles la climatisation ou l'ascenseur
- les frais de conciergerie
- les frais d'entretien du jardin
- les frais de déblaiement de la neige

Le bailleur peut demander au moyen du formulaire officiel de « NOTIFICATION DE NOUVELLES PRETENTIONS » les frais accessoires qui ne figurent pas dans le bail.

Dans les comptes 2012 de la commune de Savigny aucun frais aux locataires n'y est précisé alors que pour la maison des maîtres le chauffage et l'électricité représente 15% de charges par rapport au revenu du produit des loyers. Pour l'ancienne gendarmerie, ce rapport n'est que de 4%. Les frais accessoires sont des dépenses effectives liées à l'utilisation de l'objet loué alors que le loyer concerne la mise à disposition de l'objet. De plus la CFin pose la question dans son rapport s'il ne serait pas nécessaire d'augmenter les revenus, donc les impôts communaux. Au vu de ces considérations je demande à la Municipalité qu'elle établisse un décompte des frais accessoires par objet loué et que ces produits soient comptabilisés distinctement des produits des loyers.

Savigny, le 24 juin 2013

Robert Ballif