



Case postale 112 - 1530 Payerne

Greffe Municipalité Tél. 026 662 66 26

Fax 026 662 65 27

Au Conseil communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 30 mars 2017

COMMUNICATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

1. Aéroport I, contrat de vente à Swiss Space Systems Holding SA

Une vente à terme conditionnelle en mai 2014 a été signée entre la Commune de Payerne et Swiss Space Systems Holding SA. La vente concernait 26'900 m² de terrain sur la Commune de Payerne (Aéroport I).

Le prix de vente de Fr. 5'622'000.— devait être payé par un acompte de Fr. 1'124'400.— dès la signature de la vente à terme conditionnelle, et le solde au moment de la vente de Fr. 4'499'600.—. Le terme d'exécution de la vente avait initialement été fixé au 30 septembre 2015.

Par acte authentique du 24 décembre 2014, la Commune de Payerne et Swiss Space Systems Holding SA ont modifié la vente à terme. En effet, pour des raisons techniques propres à l'envergure de l'avion Airbus, il était nécessaire de construire un pont sur le fossé séparant le tarmac civil nord et la parcelle. Cet élément nouveau a impliqué des discussions avec l'Etat de Vaud afin de déterminer si les modifications techniques pouvaient intervenir en dérogation avec le plan partiel d'affectation de la zone Aéroport I.

Compte tenu de ces éléments, les parties ont modifié l'acte de vente, en ce sens que le terme d'exécution de la vente a été fixé au 30 juin 2016, et que l'acheteur s'engageait à déposer un dossier de demande de permis de construire sur le terrain vendu avant le 30 juin 2015. Cette condition a été respectée. L'acheteur a déposé la demande de permis de construire avant le 30 juin 2015. Par contre, le permis de construire a été accordé en date du 29 novembre 2016, soit après le terme d'exécution de la vente fixé au 30 juin 2016, selon modifications du contrat de vente à terme du 24 décembre 2014.

Cela signifie que l'une des conditions suspensives du contrat n'a pas été réalisée, à savoir que Swiss Space Systems Holding SA devait obtenir l'autorisation définitive et exécutoire de construire sur le terrain vendu selon plan à établir. L'autorisation de construire ayant été accordée ultérieurement au 30 juin 2016, l'acte est caduc. Cela signifie que l'acompte de Fr. 1'124'400.— devait de toute manière être remboursé à l'acheteur.

Face aux difficultés économiques de Swiss Space Systems Holding SA, une séance extraordinaire a eu lieu le 29 avril 2015. Avec la Municipalité était présente une partie des membres des Commissions de gestion et des finances, ainsi que les représentants des partis politiques et le bureau du Conseil communal. A l'unanimité des membres présents, les représentants du Conseil communal ont soutenu la décision de la Municipalité de rembourser à la société S3 le montant de Fr. 1'124'400.—, somme versée en acompte à la Commune lors de la signature de la vente à terme conditionnelle. Le but était d'aider une startup à réaliser son projet.

Quoi qu'il en soit, l'acompte versé au moment de la signature de la vente conditionnelle, et remboursé par la Commune, n'a causé aucun préjudice financier à la Commune. En effet, dans l'hypothèse où la vente se réalisait, l'entier du prix aurait alors dû être payé. Or, et malgré les difficultés financières de l'acheteur, un permis de construire a été accordé. Par contre, il l'a été après le terme fixé par le contrat, de sorte que la condition suspensive n'était plus réalisée et l'acte caduc. Par conséquent, la clause pénale n'était de toute manière pas due à la Commune. Il est précisé que la Commune est restée propriétaire du terrain.

Ces éléments ont été confirmés suite à un avis juridique.

2. Engagement d'une personne auxiliaire au service des Infrastructures, secteur des eaux

L'année 2017 est à nouveau une année particulière pour l'équipe du secteur des eaux puisqu'elle installe des conduites de réseau sur 6 chantiers différents. Cela représente le 20 % d'occupation du groupe de 6 personnes, soit 1 équivalent temps plein (ETP). Sans aller dans le détail. L'entretien annuel du réseau subi des conséquences. L'accent est mis sur la sécurité de l'approvisionnement, tant sur la qualité, que sur la quantité de l'eau.

Ces différents chantiers se traduisent par une surcharge de travail pour les collaborateurs communaux. De plus, la période estivale coïncide avec les vacances du personnel.

Dès lors, la Municipalité a décidé qu'une personne auxiliaire devra être engagée pour une période de 3 mois.

A cet effet, une augmentation du budget 2017 de Fr. 20'000.—, charges comprises, sera proposée lors de la série de complément au budget de fonctionnement, compte n° 810.3011.00. Cette plus-value se fera par un prélèvement sur provision.

3. Communication sur les traitements des préavis bouclés et à communiquer

Lors de sa séance du 16 juin 2016, le Conseil Communal acceptait le nouveau Règlement du Conseil Communal établi en adéquation avec la révision de la Loi sur les Communes (cf. préavis n° 09/2016).

Suite à ce changement de Règlement, la Municipalité, avec l'accord de la Commission des finances, souhaite traiter le bouclage des préavis à communiquer au Conseil, de la manière suivante :

Tous les préavis adoptés par le Conseil Communal avant le 1^{er} juillet 2016 et qui seront communiqués au Conseil Communal avant le 30 juin 2017 seront traités selon l'ancien Règlement, c'est-à-dire selon les compétences municipales accordées et votées dans le préavis n° 14/2011 qui précise qu'un dépassement de crédit en matière d'investissement est accordé de la manière suivante :

- 10% et Fr. 10'000.— jusqu'à concurrence d'un investissement de Fr. 500'000.-- ;
- Fr. 50'000.— au-delà de Fr. 500'000.—.

Tous les préavis adoptés par le Conseil Communal avant le 1^{er} juillet 2016 et dont le bouclage sera communiqué au Conseil Communal après le 30 juin 2017 seront traités selon le nouveau Règlement, c'est-à-dire que tout dépassement du crédit d'investissement fera l'objet d'un préavis pour une demande de crédit complémentaire.

La Municipalité présentera au plus tard à fin septembre une demande groupée de crédits complémentaires d'investissements.

Pour les préavis adoptés par le Conseil Communal depuis le 1^{er} juillet 2016, ils seront traités selon les modalités du nouveau Règlement.

4. Réponse à la motion de Madame Claire-Lise Cornamusaz et consorts du 8 décembre 2005

La motion citée en exergue a été déposée lors de la séance du 8 décembre 2005 à la suite des propositions faites dans le cadre du budget 2006 et plus particulièrement de supprimer quelques postes de concierges pour les bâtiments de l'Ancien Hôpital, du Centre sportif des Rammes et du Pavillon des Rammes. Par cette motion, Mme Cornamusaz demande avant toute décision d'adjudication, un rapport complet et détaillé à l'attention du Conseil communal.

En regard entre le temps écoulé et la réponse qui est donnée en 2017, le contexte a quelque peu changé. S'ajoute à cela l'évolution des pratiques de conciergerie qui se sont standardisées, faisant l'objet d'un CFC et étant comprises dans une activité générale dénommée Facility Management par la profession. Ces activités sont réunies sous le secteur « Exploitation Bâtiments » du Service des bâtiments.

Il s'agit de démontrer l'adéquation des ressources en regard à l'activité du secteur Exploitation Bâtiments sans qu'il s'agisse d'externaliser les activités habituelles des concierges.

La nouvelle organisation du Service des bâtiments mise en place en 2015 - 2016 a réparti les rôles des collaborateurs sur quatre niveaux ainsi que désigner un concierge répondant pour chaque bâtiment communal. Chaque concierge étant responsable de plusieurs bâtiments dont il a la charge de la maintenance et dont il est le répondant quant à son bon fonctionnement. Actuellement, le secteur comprend 1 chef de secteur (1 ETP) 5 concierges (5 ETP), 1 apprenti (considéré à 0.7 ETP étant donné qu'il est adulte), 13 auxiliaires (6.15 ETP).

1^{er} niveau Secteur EB Auxiliaires	<ul style="list-style-type: none">• Nettoyage des bâtiments
2^e niveau Secteur EB Concierges	<ul style="list-style-type: none">• Maintenance et contrôles de base• Réparations de base
3^e niveau Secteur Atelier Artisans	<ul style="list-style-type: none">• Interventions et réparations avancées
4^e niveau Mandataire externe Entreprises	<ul style="list-style-type: none">• Intervention et réparations complexes ou si ressources limitées

Le 1^{er} niveau – Secteur Exploitation Bâtiments

Il s'agit des prestations de nettoyages exécutées principalement par les Auxiliaires de conciergerie mais également par les concierges en remplacement ou pour des travaux pénibles ou spécifiques. Ces tâches nécessitent un niveau de formation réduit.

Le 2^e niveau – Secteur Exploitation Bâtiments

Il s'agit de la maintenance de base des bâtiments et des équipements, des petites réparations. Ces prestations sont assurées par les concierges. Le 2^e niveau nécessite des compétences et connaissances générales en technique bâtiment. Les prestations liées aux locations des salles et autres locaux sont assurées principalement par le 2^e niveau y compris le Service de piquet.

Chaque concierge a la responsabilité de cette maintenance pour un groupe de bâtiment qui lui est attribué et dont il est le répondant envers les utilisateurs et les responsables hiérarchiques.

Le 3^e niveau – Secteur Atelier

Il s'agit principalement des interventions de construction ou de réparation des bâtiments et des équipements. Ces prestations de réparation et de construction sont assurées par les collaborateurs du secteur de l'Atelier. Le 3^{ème} niveau nécessite des compétences de spécialiste certifié – chaque collaborateur étant titulaire d'un CFC d'un métier du bâtiment ou compétent dans le domaine.

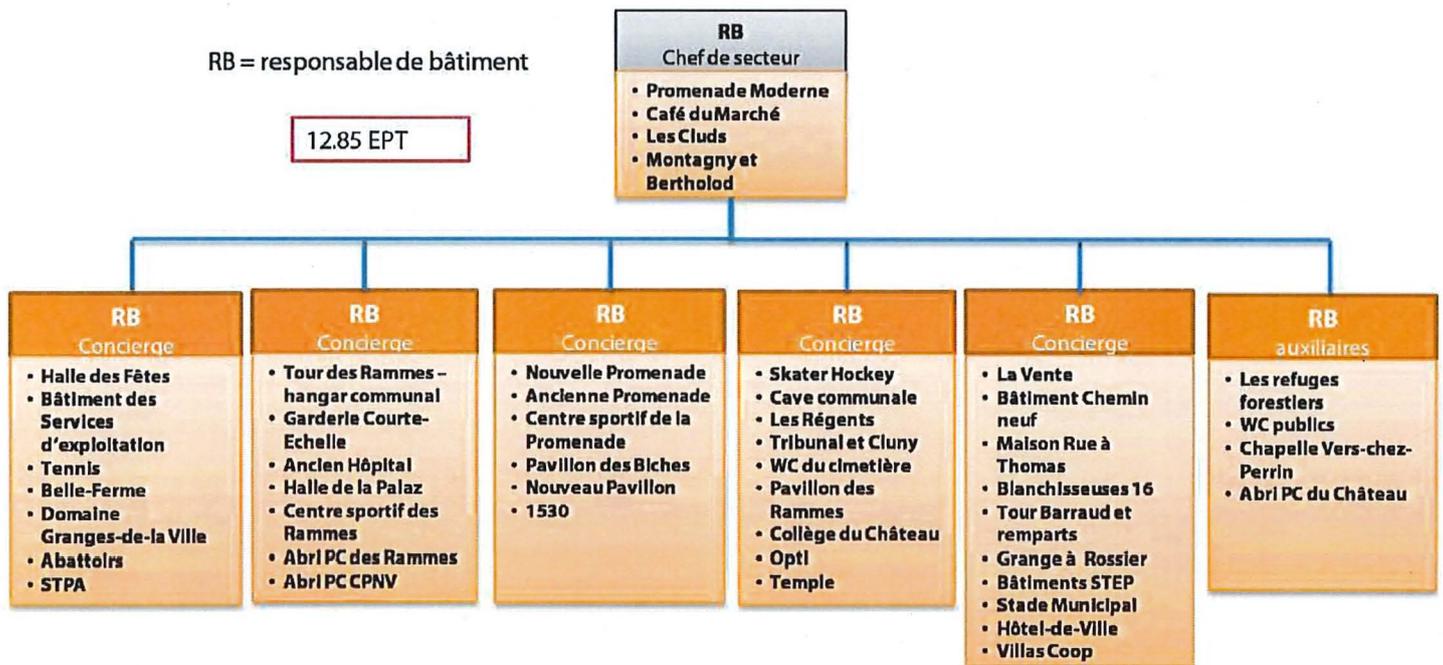
Le 4^e niveau Mandataires externes

Le 4^e niveau intervient lorsque les ressources internes humaines et outils font défaut ou lorsque la complexité du mandat nécessite l'intervention d'une entreprise.

L'organisation actuelle et les ressources qui la composent sont suffisantes pour assurer toutes les prestations d'exploitation et de maintenance des bâtiments communaux de Payerne. La fonction de concierge est une activité essentielle notamment sur les sites scolaires où une présence est souvent requise pour surveiller les activités. Le concierge assure également un rôle social reconnu dans les bâtiments. Il n'est pas prévu d'externaliser cette activité soit les activités des niveaux un et deux.

S'il n'est pas possible d'avoir en permanence un concierge sur chaque site, les moyens de communication et la proximité du personnel permettent des interventions qui répondent aux besoins des utilisateurs notamment pour les établissements scolaires.

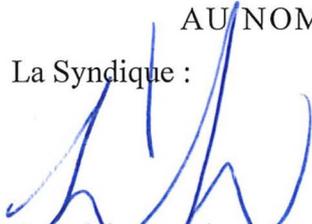
Organigramme du secteur Exploitation Bâtiments



Par la présente communication, la Municipalité considère avoir répondu à la motion de Madame Claire-Lise Cornamusaz et consorts du 8 décembre 2005.

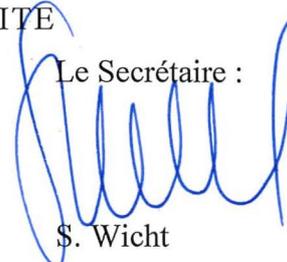
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :


C. Luisier Brodard



Le Secrétaire :


S. Wicht