

Conseil Municipal du	11 décembre 2017
----------------------	------------------

à	18h00
---	-------

N°ordre	11
N° identifiant	2017-0314

Titre	011 - Charges à caractère général - Remboursement des coûts afférents à l'utilisation des locaux par la Ville de Poitiers et Grand Poitiers Communauté urbaine
-------	--

Rapporteur(s)	Francis CHALARD
Date de la convocation	21/11/2017

Président de séance	Monsieur Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Mme BALLON et M. BLANCHARD

PJ.	Annexe méthodologique
-----	-----------------------

Membres en exercice	53	
Quorum		

Présents	41	<p>M. Alain CLAEYS - <b>Maire</b></p> <p>Mme Laurence VALLOIS-ROUET - M. Francis CHALARD - M. Bernard CORNU - Mme Jacqueline GAUBERT - M. Aurélien TRICOT - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - M. Abderrazak HALLOUMI - M. François BLANCHARD - Mme Régine FAGET-LAPRIE - M. Christian PETIT - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU <b>Adjoint</b></p> <p>Mme Eliane ROUSSEAU - M. Jean-Baptiste RICCO - Mme Nicole BORDES - M. Daniel HOFNUNG - M. Yves JEAN - Mme Francette MORCEAU - M. El Mustapha BELGSIR - Mme Michèle HENRI - Mme Christine BURGERES - Mme Anne GERARD - Mme Clotilde BALLON - Mme Martine APERCE - M. Philippe PALISSE - Mme Marie-Dolorès PROST - Mme Valérie FRANCHET-JUBERT - M. Edouard ROBLOT - M. Jacques ARFEUILLERE - M. Alain VERDIN - Mme Aïcha HOUSSEIN - M. Michel BERTHIER - M. Jean-Claude BONNEFON - Mme Coralie BREUILLE - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Marie-Madeleine JOUBERT - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - Mme Nathalie RIMBAULT-HERIGAULT - Mme Peggy TOMASINI <b>Conseillers municipaux</b></p>
----------	----	--

Absents	3	<p>M. Laurent LUCAUD - M. Jean-José MASSOL - M. Frédéric BOUCHAREB <b>Conseillers municipaux</b></p>
---------	---	--

Mandats	9	Mandants	Mandataires
		Madame PERSICO Patricia Monsieur CORONAS Patrick Madame GUERINEAU Diane Monsieur AIME Jules Madame DAIGRE Jacqueline Madame DELHUMEAU-DIDELOT Stéphanie Madame LABAYE Manon Madame FAURY-CHARTIER Michèle Madame RIMBAULT-RAITIERE Nathalie	Monsieur PETIT Christian Madame BREUILLE Coralie Monsieur BLANCHARD François Monsieur HALLOUMI Abderrazak Monsieur POTHIER-LEROUX Sylvain Madame FRANCHET-JUBERT Valérie Madame FRAYSSE Christiane Monsieur JEAN Yves Madame RIMBAULT-HERIGAULT Nathalie
Observations			

Projet de délibération étudié par:	1- Commission générale Finances - Ressources - Personnel
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale des Services Direction Contrôle de gestion
------------------	--

Cette délibération de principe s'appuie sur une méthode imposée par l'élargissement des compétences de Grand Poitiers Communauté urbaine (GP Cu).

La Ville de Poitiers et Grand Poitiers Communauté urbaine utilisent chacune des bâtiments dont elles sont propriétaires ou locataires et en supportent les frais (chauffage, loyer, entretien et maintenance courant par contrats).

Plusieurs biens immobiliers, essentiellement propriété de la Ville de Poitiers, sont mutualisés et d'autres sont loués. Dans ces locaux, les agents travaillent dans des services partagés, des services communs ou des services dédiés à une seule collectivité.

Il y a donc lieu de refacturer les coûts afférents à l'utilisation de ces locaux sur l'ensemble des budgets dès lors que les directions utilisatrices ne sont pas respectivement propriétaires ou locataires directement. Actuellement, les locaux suivant sont pris en compte pour les calculs de remboursement :

- |                               |                     |                       |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 1. Archives                   | 6. Échevinage       | 11. Renaudot Traverse |
| 2. Blossac (bureaux)          | 7. Hôtel de Ville   | 12. Rivaud            |
| 3. Centre Technique Municipal | 8. Maison du peuple | 13. Salons de Blossac |
| 4. Chasseigne                 | 9. Parc Exposition  | 14. Salle des Castors |
| 5. Dolmen                     | 10. Puygarreau      | 15. Toumaï            |

Cette méthode comptabilise les occupations réelles au 31 décembre. En conséquence, les charges sont réparties en fonction des surfaces occupées par les différentes directions concernées et pondérées par la répartition des activités des agents site par site.

Chaque année, ces calculs seront revalorisés en fonction du périmètre et des charges de fonctionnement avant de mettre en œuvre les remboursements qui feront l'objet d'un certificat administratif. Le détail de ces coûts est expliqué dans l'annexe méthodologique jointe à la présente délibération.

Les montants de remboursements sont nets de taxes. Des avances de remboursement peuvent être réalisées. Actuellement, les imputations sont les suivantes :

#### En recette

Ville - Budget Principal.....	100/0/020/70872
Ville - Budget Principal.....	100/0/020/70876

#### En dépense

Ville - Budget Location Base de loisirs.....	100/4/90.0/62871
GP Cu - Budget Principal.....	400/0/62875
GP Cu - Eau.....	400/1/6287
GP Cu - Assainissement.....	400/2/6287
GP Cu - Mobilités Déplacement.....	400/3/020/62875
GP Cu - CTVD.....	400/4/812/62875
GP Cu - Locations Immobilières.....	400/7/90.0/62875
GP Cu - Parkings.....	400/11/6287

Dans le cadre de cette délibération, il vous est proposé :

- de valider la méthode de répartition des coûts proposée ci-dessus et détaillée en annexe,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tout document à intervenir au titre de ce sujet.

POUR	50	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour le Maire,



RESULTAT DU VOTE

Adopte

Affichée le	18 décembre 2017
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	18 décembre 2017
Identifiant de télétransmission	86-218601946-20171211-lmc171068-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	7.1
Nomenclature Préfecture	Décisions budgétaires

# Méthodologie

## Calcul de répartition des coûts relatifs aux locaux

# Sommaire

---

- 1. Périmètre et contexte**
- 2. Les clés utilisées pour la répartition des locaux**
- 3. Répartition des coûts liés aux locaux**



## Préambule

Il convient de circonscrire autant le périmètre du patrimoine bâti que les charges à prendre en considération. Toutefois, ce périmètre a vocation à évoluer au gré des changements d'occupation des directions, et par conséquent à faire l'objet de mise à jour chaque année.

Ce guide méthodologique a pour vocation de faire valider la méthode utilisée afin de permettre une régularisation chaque année des coûts relatifs aux locaux occupés par chaque entité.

Ces répartitions respectent les règles validées par les différentes CLETC, et tiennent compte des conditions listées dans les différentes conventions de gestion.

### 1. Périmètre et contexte

La Ville de Poitiers et Grand Poitiers Communauté urbaine utilisent chacune des bâtiments dont elles sont propriétaires ou locataires et en supportent les frais (chauffage, loyer, entretien et maintenance courant par contrats).

Plusieurs biens immobiliers, essentiellement propriété de la Ville de Poitiers, sont mutualisés et n'ont pas fait l'objet d'un procès-verbal de transfert, d'autres sont loués. Dans ces locaux, les agents travaillent dans des services partagés, des services communs ou des services dédiés à une seule collectivité.

Il y a donc lieu de refacturer les coûts afférents à ces locaux entre la Ville de Poitiers et Grand Poitiers Communauté urbaine sur l'ensemble des budgets. Les frais pris en compte pour les calculs de remboursement de frais correspondent actuellement aux locaux suivants :

1. Archives	6. Échevinage	11. Renaudot Traverse
2. Blossac (bureaux)	7. Hôtel de Ville	12. Rivaud
3. Centre Technique Municipal	8. Maison du peuple	13. Salons de Blossac
4. Chasseigne	9. Parc Exposition	14. Salle des Castors
5. Dolmen	10. Puygarreau	15. Toumaï

Ce périmètre peut évoluer dans le temps en fonction des acquisitions et ventes du patrimoine de la Ville ou de Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu). Dès lors qu'une direction exerçant une compétence unique serait hébergée par une collectivité distincte de son autorité d'emploi, le périmètre serait modifié. Les directions exerçant une compétence partagée ou un service commun sont automatiquement comptabilisées dans ce périmètre.

La méthode de comptabilisation s'appuie sur les occupations réelles au 31 décembre de chaque année.



## **2. Les Clés utilisées pour la répartition des locaux**

Les clés de répartition doivent évoluer en réponse aux nouvelles compétences portées par la transformation de Grand Poitiers en Communauté urbaine.

Dans le cadre de ce dossier, les clés de répartition des services communs ont été automatiquement appliquées aux directions concernées. Pour mémoire, les EPCI à fiscalité propre peuvent se doter de services communs chargés de l'exercice des missions fonctionnelles ou opérationnelles (article L5211-4-2 du CGCT).

Les directions partagées exercent les compétences obligatoires, facultatives ou optionnelles décrites par l'article L5215-20- du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ou bien encore la loi n°2015-991 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe).

Des clés de répartition par site ont été mises en place. Ces clés ont été élaborées avec les différentes directions concernées par le biais d'une méthode déclarative afin de faire une répartition sur des critères objectifs (temps passé par activité, nb d'agents par collectivités, etc.)

## **3. Répartition des coûts liés aux locaux**

À titre de rappel, l'occupant n'assume que les responsabilités relatives à la maintenance et à l'entretien courant, impliquant de facto de ne pas lui faire supporter les dépenses d'investissement liées aux travaux incombant au seul propriétaire (cf. articles 1719 et suivants du code civil au titre des obligations du propriétaire et des articles 1728 et suivants du même code concernant les obligations imparties à l'occupant).

Ainsi, les différentes charges prises en compte dans ces flux se concentrent à ce jour uniquement sur des dépenses de fonctionnement.

En conséquence, les coûts sont répartis en fonction des surfaces occupées par les différentes directions concernées et pondérées par la répartition des activités des agents entre la Ville de Poitiers et Grand Poitiers Communauté urbaine, site par site.

Deux types de dépenses sont pris en compte :

### **A. Les charges locatives**

Elles se composent :

- des loyers réellement payés en année  $n$  par chaque collectivité,
- des surfaces, propriété de la Ville ou de Grand Poitiers Communauté urbaine, valorisées à hauteur de 80 €/m<sup>2</sup>. Ce montant est déterminé à partir des coûts réels estimés, amortissements et frais financiers compris.

## **B. Les charges de fonctionnement**

Elles se composent :

- Des énergies et fluides,  
S'agissant de ces dépenses, le calcul s'appuie sur la moyenne des factures des trois dernières années. Cette technique permet d'éviter les évolutions liées à des événements climatiques ponctuels et de procéder au calcul avant la fin de l'exercice comptable.
- Des frais de gardiennage,  
À ce jour, seuls les locaux de l'Hôtel de Ville et du Centre Technique Municipal sont concernés. Les calculs s'appuient sur les consommations réelles en année n-1
- Des frais d'assurance  
Ces frais sont établis à partir du coût moyen affecté à chaque surface. Ce coût contractuel est établi actuellement à 0,57 € par m<sup>2</sup>.
- Des frais d'entretien externe  
Seuls les frais d'entretien par contrat sont pris en compte. Le montant actuel est estimé sur la base des consommations réelles en année n-1. Ce coût est donc établi à 8,5 € par m<sup>2</sup>. Rappelons, que l'entretien évoqué ici correspond à celui qui est nécessaire, en raison de l'usage normal, pour maintenir les équipements ou les ouvrages en état de fonctionner ou pour répondre à leur destination avant qu'il ne faille les remplacer ou procéder à leur réparation.
- Des charges de copropriété (redevance d'ordures ménagères, etc.)  
Ces charges sont calculées sur la base des montants en année n-1. Comme l'ensemble des charges, elles sont proratisées aux surfaces utilisées par chaque direction.