



Conseil communal de la Ville de Pully

## Rapport de la commission ad hoc au Conseil communal de la Ville de Pully

### **Préavis No 13 – 2021**

### **Autorisations générales et compétences financières accordées à la Municipalité par le Conseil communal pour la législature 2021-2026**

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

La commission ad-hoc au préavis numéro 13-2021 s'est réunie au Foyer de la Maison Pulliérane le jeudi 23 septembre 2021 à 18h30 en présence de :

#### **Pour la commission ad hoc**

Présidence : M. Patrick du Bois

Présents : Mmes Barbara Mallaun, Isabelle Dauner, Anne Viredaz Ferrari. MM Jean Robert Chavan, Dominique Favre, Carlos Guillen, Remo Kuonen, Bertrand Yersin.

#### **Pour la Municipalité**

M. Gil Reichen, Syndic, accompagné de M. Claude-Alain Chuard, Chef de service des finances.

#### **Présentation du préavis par la Municipalité**

Monsieur le Syndic rappelle que c'est un préavis assez classique de début de législature avec des délégations de compétences du Conseil qui sont les mêmes que la précédente législature (2016-2021) à l'exception de deux nouvelles propositions :

La première, qui a déjà fait l'objet de discussions en Commission des finances, est dans le cadre de l'autorisation générale d'acquérir et d'aliéner des immeubles, des droits réels immobiliers, des actions ou des parts de sociétés immobilières de la proposition d'introduction d'une clause de célérité avec un montant que l'on pourrait engager rapidement sans faire de préavis et avec une information à la Commission des finances et du Conseil communal pour un montant maximum de CHF 5'000'000 pour la durée de la législature.

La deuxième, dans le cadre de l'autorisation générale pour l'acceptation de legs, de donations et de successions, la proposition de passer d'un montant maximum de CHF 100'000 par cas au lieu des CHF 10'000 par cas lors de la législature précédente.

## Analyse des autorisations point par point

La numérotation correspond à la numération des autorisations du préavis présenté par la Municipalité.

### 2. Autorisation générale d'acquérir et d'aliéner des immeubles, des droits réels immobiliers, des actions ou des parts de sociétés immobilières

- *Complément d'information concernant la Commission d'achat d'immeuble.*

C'est une commission désignée par la Municipalité.

Elle est formée :

- D'un ou plusieurs experts immobiliers qui ont l'habitude d'évaluer la valeur d'objet immobilier.
- D'un notaire, pour sa connaissance d'opérations d'achats et de ventes d'objets immobiliers.
- D'inclure aussi le Chef de service des domaines, car il a travaillé auparavant dans le domaine immobilier (encore à définir).

Cette commission est consultative.

Un expert externe est mandaté pour faire une évaluation de l'objet et du prix de l'objet, puis, à la suite de cette expertise, la Commission d'achat d'immeuble analyse cette évaluation et expose son point de vue.

- *Intervention concernant le point 1.2 des conclusions du préavis*

*D'accorder à la municipalité une autorisation générale valable jusqu'à la fin de la législature 2021-2026 de statuer sur les acquisitions d'immeubles de droits réels immobiliers d'actions ou de parts de sociétés immobilières nécessitant célérité et discrétion jusqu'à concurrence d'un montant maximum de CHF 5'000'000 en une ou plusieurs fois avec l'accord préalable de la commission d'achat d'immeubles et une information aux membres de la commission des finances.*

Il y a là un problème rédactionnel si la commission d'achat d'immeubles est consultative, comment se fait-il que l'acquisition d'un bien immobilier ne se fasse qu'avec l'accord préalable de la commission d'achat d'immeubles ? Ceci est un pouvoir décisionnel.

### Remarques

Après un tour de table il paraît évident pour la commission ad-hoc que la clause de célérité avec un montant de CHF 5'000'000 ne peut être laissée aux seules mains de la Municipalité et de la commission d'achat d'immeubles désignée par cette dernière.

Il est impératif que le Conseil communal soit impliqué dans le processus d'une clause de célérité et non pas être averti à posteriori d'une acquisition immobilière.

Certaines communes ont une commission permanente d'achats immobiliers. Ceci n'est pas applicable à Pully car cela demanderait une modification du règlement communal.

Un.e Commissionnaire nous fait part d'une solution possible avec droit de regard du Conseil (sur la base d'un exemple trouvé à la Tour-de-Peilz) :

*« La Municipalité est autorisée à procéder à des acquisitions ou des aliénations jusqu'à concurrence de CHF 5'000'000 par cas, mais cette délégation est soumise à la ratification de chaque cas par la Commission des finances qui doit statuer dans un délai de 10 jours préalablement à la signature de l'acte notarié lorsque cette acquisition ou aliénation dépasse CHF 100'000 »*

(ici, c'est CHF 5'000'000 par cas, mais cela pourrait se rapporter à la législature)

Cette solution permettrait d'impliquer le Conseil communal dans le processus d'achat ou d'aliénation avec clause de célérité. La Commission des finances ayant le mérite d'exister et d'être représentative des forces politiques présentes au Conseil.

A la Tour-de-Peilz, cette autorisation a fait l'objet d'un préavis spécifique. Le Syndic et la Commission sont d'accord de retirer les conclusions 1.2 et 1.4 du préavis afin que la Municipalité revienne avec un préavis spécifique. La Commission propose au Bureau que l'examen de ce futur préavis soit confié à la même commission ad hoc que celle désignée pour les préavis 13-2021 et 14-2021.

Au vu de ce qui précède

La Commission ad hoc vote à l'unanimité d'amender les conclusions de l'autorisation 2 du préavis en retirant les points 1.2 et 1.4 et qu'ils fassent l'objet d'un préavis spécifique afin d'être formellement exprimés.

### **3. Autorisation générale d'acquérir des participations dans des sociétés commerciales et d'adhérer à des associations et des fondations**

Aucune question.

Les conclusions 2.1 et 2.2 de l'autorisation 3 de ce préavis sont validées par le vote de la commission ad hoc à l'unanimité.

### **4. Autorisation générale d'engager des dépenses imprévisibles et exceptionnelles**

- *Chaque année nous avons 2 préavis de demande de crédits supplémentaires au budget communal (généralement une 1<sup>ère</sup> série en juin et une 2<sup>ème</sup> en novembre). Est-ce que les dépenses imprévisibles et exceptionnelles apparaissent dans ces préavis ?*

Effectivement, cette autorisation générale permet de faire face à des événements imprévisibles, en engageant le processus et de l'argent dans une situation d'urgence sans passer par le Conseil communal (ce qui n'est légalement pas possible sans cette autorisation). Par la suite cette dépense imprévisible et exceptionnelle est régularisée par le biais d'un préavis de demande de crédit supplémentaire.

- *Est-il concevable d'avoir un plafond annuel ou sur la législature ?*

Lorsque l'on parle de dépenses imprévisibles et exceptionnelles, il devient très difficile d'avoir une évaluation de plafond.

*Exemple d'un cas extrême : en 2020 l'apparition de la COVID 19 était un événement imprévisible et exceptionnel. En 2021 la COVID-19 est un événement qui reste exceptionnel mais qui n'est plus imprévisible (le budget 2021 qui a été fait en 2020 a pris en compte cette situation, ce qui n'était pas le cas au budget 2020 car impossible à anticiper en 2019).*

- *Pour les bâtiments communaux, n'est-il pas possible de budgétiser un fond de rénovation afin de faire face à des dépenses imprévisibles.*

On a une réserve d'entretien des immeubles. Le problème, c'est que la comptabilité des communes n'est pas une comptabilité d'une entreprise privée : on a certaines contraintes et notamment, on n'a pas le droit, pour des principes de transparence, de financer, par exemple, le remplacement d'une chaudière directement dans le fonds, c'est à dire que l'on doit faire apparaître la charge dans l'immeuble en question et ensuite on crée un revenu comptable en allant prélever sur le fonds, mais la charge apparaît et rien que le fait qu'elle apparaisse et qu'elle n'ait pas été prévue au budget va demander un crédit supplémentaire.

- *Il y a aussi des préavis se rapportant à l'entretien et la rénovation du patrimoine immobilier.*

Effectivement, l'autre moyen, c'est d'avoir un préavis qui regroupe un certain nombre d'objets. Cela concerne généralement de plus grosses rénovations avec un investissement et amortissement, mais on sort, dans ce cas, du cadre des dépenses imprévisibles et exceptionnelles.

La conclusion 3.1 de l'autorisation 4 de ce préavis est validée par le vote de la commission ad hoc à l'unanimité.

## **5. Octroi de compétences financières dans le but d'engager des crédits d'études pour les dépenses d'investissement du patrimoine administratif**

- *Un.e Commissionnaire mentionne qu'il n'y a pas de plafond à ces crédits d'études et demande pourquoi ce montant de CHF 100'000 par cas ?*

Un plafond est envisageable, mais dès lors que ce plafond est dépassé, la Municipalité devrait passer par des préavis pour chaque crédit d'étude.

Ce montant de CHF 100'000 est arbitraire mais permet une certaine souplesse sans passer par des préavis trop fréquents au Conseil.

- *Cette autorisation générale n'est pas demandée par toutes les communes, comment font les autres communes ?*

- Elles mettent un montant dans leur budget.
- Elles présentent systématiquement des préavis au Conseil.
- Elles passent par un crédit cadre, un montant défini pour la législature.

- *N'y a-t-il pas une certaine facilité à mandater ces études en externe. Ne serait-il pas possible d'utiliser plus souvent les ressources en interne ?*

La municipalité utilise au mieux les ressources en interne, mais ces études sont une charge de travail importante et souvent on doit aussi faire appel à des domaines de compétences que nous n'avons pas en interne.

- *Est-ce qu'il y a une procédure de mise en concurrence pour l'attribution du mandat ?*

Oui, elle est légalement obligatoire, on est soumis à la loi sur les marchés publics. On peut faire du gré à gré jusqu'au seuil permis en fonction du type de marché, cependant, on essaye aussi, même si c'est une première phase d'étude, d'anticiper le mandat complet probable avec une procédure de marché public ouverte en amont afin de pouvoir, le cas échéant, si le mandat continue, avoir le mandataire qui a déjà travaillé.

- *Les montants de ces crédits d'études sont importants, est-ce que les honoraires de ces bureaux externes sont contrôlés ?*

Oui, il y a des règles qui fixent les honoraires, notamment dans la construction. Ces honoraires correspondent à ce que l'on pourrait trouver dans le privé. et il y a un contrôle en interne sur les tarifs horaires pratiqués et la proportion des honoraires appliqués.

- *La somme totale CHF 892'982.02 a été dépensée en crédits d'études lors de la dernière législature (2016-2021). Est-ce que les crédits d'études présentés dans les différents préavis sont inclus dans cette somme ?*

Oui, un crédit d'étude est un crédit préliminaire qui va aboutir, dans la majorité des cas, sur un préavis. Ce crédit d'étude permet de présenter au Conseil communal un dossier

complet, chiffré, avec ses variantes. Ce crédit d'étude sera inscrit et régularisé dans le préavis présenté.

- *Qu'en est-il des crédits d'études qui n'aboutissent pas sur un préavis ?*

Ils sont peu nombreux. Dans ce cas-là, le préavis est amorti sur une année. Ils représentent un faible pourcentage du montant cité ci-dessus.

- *Un.e Commissionnaire soulève les cas suivants mentionnés dans le rapport de gestion.*
  - Crédit d'étude de CHF 97'000 en 2017 pour l'élaboration d'un master plan pour les besoins en locaux scolaires. → En cours, il est dans le plan des investissements.
  - Crédit d'étude de CHF 68'340 pour les locaux scolaires de Chantemerle. → C'est typiquement un projet qui a été abandonné et qui ne mène pas à un préavis.
  - Crédit d'étude de CHF 96'000 en 2018 pour la politique du logement, horizon 2030. → Pas de préavis, c'est une étude qui mène à une information publique sous forme de flyer.

Sur ce dernier point, la Municipalité mentionne que cette étude est une exception, un choix de la Municipalité qui mène à un document de travail interne.

La Municipalité mentionne que ces crédits ont fait l'objet d'une information à la Commission des finances.

La Commission ad hoc souhaite que le Conseil communal soit informé lorsqu'un crédit d'étude est bouclé sans être régularisé dans un préavis.

Vu ce qui précède :

- *Proposition d'amender par un point 4.2, les conclusions de l'autorisation 5 de ce préavis comme suit :*

4.2 que la Commission des finances ainsi que le Conseil communal seront informés par voie de communication dès lors que le bouclage d'un crédit d'étude ne fait pas l'objet d'un préavis.

Cette proposition d'amendement 4.2 de l'autorisation 5 de ce préavis est validée par le vote de la commission ad hoc à l'unanimité.

Les conclusions ainsi amendées de l'autorisation 5 de ce préavis sont validées par le vote de la commission ad hoc à l'unanimité.

## **6. Autorisation générale pour le placement de capitaux et de liquidités**

- *Est-il opportun de prendre en considération des critères de durabilité lors de placement auprès d'établissements bancaires ? (voir rapport COFIN p\_13-2021)*

Actuellement il n'y a que deux banques en Suisse dans la catégorie rouge du rapport WWF\_PWC, ce sont les banques cantonales d'Argovie et de Lucerne. La ville de Pully n'a aucun compte auprès de ces deux banques.

La Municipalité est déjà attentive à la respectabilité des banques avec lesquelles elle travaille. De plus, elle est tenue de travailler qu'avec des banques qui sont sur le territoire Suisse, qui sont suisses, on ne parle pas des banques privées mais des banques qui ont pignon sur rue tels que le Crédit Suisse, l'UBS, PostFinance, la Raiffeisen et quelques banques cantonales auxquels s'ajoutent les institutionnels que sont les caisses de pension, l'AVS et la SUVA.

De plus, si les critères de durabilité devaient être contraignants, cela pourrait s'avérer extrêmement préjudiciables pour notre ville.

*Exemple d'un contrat d'emprunt lié à un compte ouvert dans une banque (il est à noter qu'actuellement, la ville de Pully est plus que jamais dans une situation d'emprunt que de placement). Si pour une raison XY cette banque ne répondait plus aux critères de durabilité, la Municipalité aurait l'obligation de clôturer le compte en résiliant le contrat d'emprunt ce qui pourrait conduire à des pénalités de sortie s'élevant à plusieurs millions.*

Du point de vue légal, est-ce que le rapport WWF\_PWC, par ailleurs fort bien documenté, serait-il le seul rapport sur lequel s'appuyer ?

- Proposition de joindre pour information un tableau WWF\_PWC, aux comptes annuels.
- Proposition d'amendement du point 5.1 des conclusions du préavis.

D'accorder à la municipalité une autorisation générale, valable jusqu'à la fin de la législature 2021-2026, de placer les disponibilités de la Commune auprès d'établissements bancaires, de compagnies d'assurances, de collectivités publiques, ou d'entreprise Suisse et offrant de solides garanties financières **et de durabilité**

Cette proposition d'amendement du point 5.1 des conclusions de l'autorisation 6 de ce préavis est votée par 3 voix oui, 2 voix non et 3 abstentions.

**Cette proposition d'amendement n'obtient pas la majorité absolue des membres présents, elle est donc refusée.**

La conclusion 5.1 de l'autorisation 6 de ce préavis est validée par le vote de la commission à l'unanimité.

## 7. Autorisation générale pour l'acceptation de legs de donation et de successions

Aucune question.

La conclusion 6.1 de l'autorisation 7 de ce préavis est validée par le vote de la commission ad hoc à l'unanimité.

## Conclusions

Après deux heures de débat, la discussion est close.

La commission remercie M. Gil Reichen et M. Claude-Alain Chuard pour les explications et éclaircissements apportés.

**Au vu de ce qui précède, la commission ad hoc invite le Conseil à accepter les conclusions amendées du préavis 13-2021, c'est-à-dire :**

- Suppression des points 1.2 et 1.4 du préavis.
- 4.2 que la Commission des finances ainsi que le Conseil communal seront informés par voie de communication dès lors que le bouclement d'un crédit d'étude ne fait pas l'objet d'un préavis.

Les conclusions de ce préavis ainsi amendées sont validées par le vote de la commission ad hoc à l'unanimité.

Pour la Commission ad hoc  
Patrick du Bois, Président  
Le 3 octobre 2021

