

Autorisations générales et compétences financières accordées à la Municipalité par le Conseil communal pour la législature 2021-2026 – Introduction d’une clause de célérité dans le cadre de l’autorisation relative à l’acquisition d’immeubles, de droits réels immobiliers, d’actions ou de parts de sociétés immobilières

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l’administration générale, des finances et des affaires culturelles,
M. G. Reichen, syndic

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis	3
2. Comparaison avec les autres Villes vaudoises (législature 2021-2026).....	3
3. Détermination des éléments concernant la clause de célérité relative à l'autorisation générale d'acquérir des immeubles, des droits réels immobiliers, des actions ou des parts de sociétés immobilières	4
4. Proposition de la Municipalité	5
5. Conséquences financières	6
6. Communication	6
7. Conclusions.....	7

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

1. Objet du préavis

Lors de la séance de votre Conseil du 6 octobre 2021, la Municipalité a présenté le préavis N° 13-2021 concernant les autorisations générales et compétences financières accordées à la Municipalité par le Conseil communal pour la législature 2021-2026.

Après avoir fait le constat que la Ville de Pully dispose de l'autorisation générale d'acquérir des immeubles, des droits réels immobiliers, des actions ou des parts de sociétés immobilières, la Municipalité a proposé à votre Conseil d'introduire une clause dite de célérité

En effet, sans cette clause, il n'est pas possible pour notre Commune d'être en mesure d'acquérir des immeubles ou des bien-fonds (terrains) à des conditions favorables. En effet, la pratique d'une saine gestion foncière implique qu'il faut pouvoir agir avec célérité en toutes circonstances.

De plus, afin de permettre à notre Commune de gérer l'application du droit de préemption prévu par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après LPPPL), il est nécessaire de pouvoir obtenir cette autorisation.

Lors des débats au sein de votre Conseil, il est apparu nécessaire que cette clause de célérité fasse l'objet d'un préavis distinct.

Par conséquent, le présent préavis a pour but de proposer à votre Conseil l'introduction d'une clause de célérité au niveau de l'autorisation générale d'acquérir des immeubles, des droits réels immobiliers, des actions ou des parts de sociétés immobilières.

2. Comparaison avec les autres Villes vaudoises (législature 2021-2026)

Villes	Clause de célérité en CHF	Remarques
Aigle	1'500'000.00	CHF 300'000.00 maximum par cas
Ecublens	10'000'000.00	En une ou plusieurs fois
Gland	15'000'000.00	En une ou plusieurs fois
La Tour-de-Peilz	5'000'000.00	Par cas et sans plafond
Lausanne	80'000'0000.00	En une ou plusieurs fois
Lutry	800'000.00	Par cas et sans plafond
Morges	15'000'000.00	CHF 5'000'000.00 maximum par cas
Nyon	20'000'000.00	CHF 5'000'000.00 maximum par cas
Payerne	1'000'000.00	En une ou plusieurs fois
Prilly	15'000'000.00	En une ou plusieurs fois
Renens	15'000'000.00	En une ou plusieurs fois
Yverdon-les-Bains	8'000'000.00	CHF 500'000.00 maximum par cas

Comme vous pouvez le constater, une grande majorité des villes vaudoises ont opté pour une clause de célérité dans le cadre de l'autorisation générale d'acquérir des immeubles, des droits réels immobiliers, des actions ou des parts de sociétés immobilières.

3. Détermination des éléments concernant la clause de célérité relative à l'autorisation générale d'acquérir des immeubles, des droits réels immobiliers, des actions ou des parts de sociétés immobilières

Des occasions peuvent se présenter, pour notre Commune, de pouvoir acquérir des immeubles ou des bien-fonds (terrains) à des conditions favorables. La pratique d'une saine politique foncière implique cependant qu'il faut pouvoir agir avec célérité en toutes circonstances.

De plus, afin de permettre à une commune de gérer l'application du droit de préemption (articles 31-38 de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif – LPPPL), dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2020, le droit de préemption doit être exercé dans un délai de 40 jours. Or, la tenue d'une telle échéance est incompatible avec les délais pour la rédaction et le dépôt d'un préavis municipal et l'obtention d'une décision du Conseil communal.

Pour rappel, le droit de préemption permet aux communes d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée, dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP). Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées initialement entre le vendeur et l'acheteur.

L'utilisation du droit de préemption est un des outils à disposition des communes pour mener leur politique du logement.

Dès lors, il importe que la Municipalité soit en mesure d'acheter à temps les biens-fonds dont l'acquisition est jugée intéressante, soit en vue d'un aménagement futur du territoire, soit, suivant le cas, pour la reconstitution du patrimoine communal ou alors pour permettre d'exercer le droit de préemption prévu dans la LPPPL, tel que décrit ci-dessus.

Il faut souligner qu'un particulier ou une société est en mesure de traiter des affaires immobilières dans des délais plus courts qu'une commune, cette dernière devant systématiquement élaborer un préavis à l'attention du Conseil communal. Il pourrait être dommageable de ne pouvoir conclure de telles affaires uniquement en raison de la longueur des délais. De plus, cette autorisation pourrait également être utile pour la concrétisation d'opérations d'une certaine importance dont la réussite dépend souvent de la discrétion et de la rapidité avec lesquelles elles sont menées, par exemple dans le contexte d'une vente aux enchères. Force est de constater que la Municipalité de Pully ne dispose actuellement d'aucun moyen juridique lui permettant d'agir avec célérité et discrétion dans le cadre de négociations concernant des objets de plus grande importance.

Dans ces circonstances, il nous paraît opportun de doter la Municipalité d'un outil lui permettant de négocier des acquisitions de terrains et de bâtiments de plus grande importance. Néanmoins, cet outil doit être considéré comme une mesure de sécurité qui ne devrait être utilisé que dans des situations exceptionnelles et particulières. D'une manière générale, les acquisitions immobilières restent soumises à la procédure du préavis requérant une décision de la part du Conseil communal et la Municipalité continuera à suivre la règle constituant parfois à signer un acte de promesse de vente et d'achat qui ne devient effectif qu'après l'approbation par le Conseil communal, des conclusions du préavis établi à cet effet.

4. Proposition de la Municipalité

Afin de permettre à la Municipalité de réaliser des acquisitions immobilières stratégiques dans les délais légaux contraignants et aux meilleures conditions possibles, d'une part pour le développement des infrastructures communales et d'autre part pour faire valoir le droit de préemption de la Commune dans le respect des délais exigés par la LPPPL, il est nécessaire de mettre en place un processus décisionnel réactif et efficace.

A cet effet, la Municipalité propose d'introduire, dans le cadre de l'autorisation relative à l'acquisition d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, une clause de célérité pour des acquisitions en fixant une limite à CHF 5'000'000.00 pour toute la durée de la législature (en une ou plusieurs fois), aux conditions et critères suivants :

- le montant dépensé doit servir uniquement et strictement à l'acquisition de bien-fonds immobiliers (terrain, immeuble, droits réels immobiliers, actions ou parts de sociétés immobilières) ;
- l'acquisition doit permettre d'acheter à temps et aux meilleures conditions possibles des terrains ou immeubles dont la propriété est jugée intéressante, soit en vue d'un aménagement futur du territoire, pour répondre aux besoins de la population et/ou la création d'infrastructures communales, soit pour la constitution d'un patrimoine communal de réserve. En particulier, pour répondre aux exigences fixées aux articles 31 à 38 de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif – LPPPL, dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

La Commission ad hoc, dans son rapport relatif au préavis N° 13-2021 relève une incohérence entre l'approbation d'une éventuelle acquisition par une commission consultative d'achats d'immeubles qui n'a pas pour but d'avoir un pouvoir décisionnel. Ainsi, la Commission ad hoc a estimé que la clause de célérité avec un montant de CHF 5.0 mios ne peut pas être aux seules mains de la Municipalité et de la Commission d'achats d'immeubles désignée par cette dernière. Par conséquent, la Commission ad hoc estime qu'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.

Après consultation auprès du Canton, il ressort que la délégation d'une compétence du Conseil communal à une commission, fût-elle la Commission des finances, n'est pas possible. Cette compétence, si elle est accordée, revient à la Municipalité, la loi sur les communes ne prévoyant pas d'alternative.

Dans ces circonstances, la Municipalité propose la procédure suivante :

- afin d'être en mesure de se forger une opinion objective sur les éventuelles propositions d'acquisition, la Municipalité pourra consulter des experts immobiliers ;
- une fois la décision prise, un préavis urgent sera déposé à la Commission des finances qui devra préavisier la proposition municipale, dans un délai de 10 jours, sur la base du rapport fourni, afin de garantir la tenue des délais légaux ;
- la Municipalité s'engage à suivre strictement le préavis de la Commission des finances et, en cas de préavis favorable, la Municipalité pourra engager valablement, par sa signature, la Commune dans l'acquisition désignée aux conditions définies ;
- une communication municipale, accompagnée du préavis de la Commission des finances sera transmise au Conseil communal pour la séance à suivre.

5. Conséquences financières

Les acquisitions opérées en vertu des dispositions qui précèdent seront inscrites dans un compte « *Acquisition d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou de parts de sociétés immobilières nécessitant célérité et discrétion* » dont le plafond, pour l'ensemble de la législature, comme évoqué plus haut, sera de CHF 5'000'000.00 pour les opérations nécessitant célérité et discrétion. De plus, chaque année, le rapport de gestion de la Municipalité mentionnera les achats y relatifs.

Le financement de l'acquisition de ces objets se fera par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature.

6. Communication

Ce projet ne nécessite pas d'actions particulières de communication.

7. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 08-2022 du 6 avril 2022,
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
vu le préavis de la Commission des finances,

décide

1. 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 5'000'000.00 (cinq millions de francs), en une ou plusieurs fois, avec le préavis favorable de la Commission des finances;
2. d'autoriser la Municipalité à ouvrir un compte spécial intitulé « *Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou de parts de sociétés immobilières nécessitant célérité et discrétion* » dont le plafond est fixé à CHF 5'000'000.00 (cinq millions de francs).

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 6 avril 2022.

Au nom de la Municipalité

Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner