



Conseil communal de la Ville de Pully

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

Préavis No 08 – 2022

**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'immeuble, de droits réels
immobiliers, d'actions ou de parts de sociétés immobilières**

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

La commission ad-hoc au préavis N° 08-2022 s'est réunie à la salle de la Paudèze de la Maison Pulliérane le mardi 10 mai 2022 à 19h15 en présence de :

Pour la commission ad hoc

Présidence : M. Patrick du Bois

Présents : Mmes Alexandra Freise, Tânia Gazzola. MM Jean Robert Chavan, Philippe Reigner, Paule Emile Marchand, Gérald Cuche, Philippe Stern, Carlos Guillen.

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 ce préavis 08-2022, introduction d'une clause célérité, fait suite au préavis 13-2021 présenté au Conseil communal lors de sa séance du 6 octobre 2021 (*Annexe 1 – Extrait*).

La séance de la commission ad hoc du préavis 13-2021 avait donné lieu à des discussions nourries autour de cette clause de célérité. En effet, il était difficilement concevable que cette délégation avec un montant de CHF 5'000'000 soit laissée aux seules mains de la Municipalité et de la commission d'achat d'immeubles désignée par cette dernière. Dès lors, la commission avait proposé, en prenant l'exemple de la Tour-de-Peilz, que cette délégation soit soumise à la ratification de chaque cas par la Commission des finances. Compte tenu de la teneur de la proposition, un projet d'amendement avait été difficile à rédiger en l'état. Il avait été donc proposé d'amender le préavis 13-2021 en supprimant les point 1.2 et 1.4 des conclusions du dit préavis afin que la Municipalité puisse présenter un préavis spécifique concernant l'introduction d'une clause de célérité (*Annexe 2 – Extrait*).

Les conclusions ainsi amendées avaient été soutenues par la Municipalité et acceptées par le Conseil.

Monsieur le Syndic fait savoir qu'après analyse, la proposition votée par le Conseil de la Tour-de-Peilz, avait été jugée irrecevable par le Canton car le Conseil ne peut pas déléguer une compétence décisionnelle à une de ses commissions permanentes.

C'est pourquoi, la Municipalité, compte tenu de la position du Canton, propose une procédure intermédiaire, légalement admissible : la Commission des Finances préavis et la Municipalité s'engage à se rallier au préavis de la Commission des Finances qu'il soit positif ou négatif. Cette procédure à l'avantage d'intégrer indirectement le Conseil par sa Commission des finances dans l'utilisation de cette clause de célérité.

Concernant le montant CHF 5'000'000, sujet à discussion, Monsieur le Syndic signifie que c'est la première fois qu'une telle clause est introduite à Pully suite l'entrée en vigueur de l'application du droit de préemption (LPPPL) et que le montant cité semble raisonnable pour la durée d'une législature en comparaison d'autres communes. La clause de célérité pourrait aussi sortir du cadre du droit de préemption prévu dans la LPPPL afin d'acquérir de manière prioritaire, par exemple, un bien-fonds en vue d'un aménagement futur du territoire. Il précise aussi qu'il n'y a, à ce jour, aucune vue sur un objet qui impliquerait la clause de célérité.

Analyse du préavis point par point

1. Objet du préavis

Aucune question

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

Aucune question

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

Aucune question

Un.e commissaire relève une petite coquille au dernier paragraphe du point 3

« ... et la Municipalité continuera à suivre la règle ~~constituant~~ *consistant* parfois à signer... »

4. Proposition de la Municipalité

Informations complémentaires concernant la procédure proposée par la Municipalité

- Afin d'être en mesure de se forger une opinion objective sur les éventuelles propositions d'acquisition, la Municipalité pourra consulter des experts immobiliers ;

Présentée aussi sous la dénomination de Commission d'achat d'immeubles, elle est désignée par la Municipalité (qui n'a pas encore été formellement nommée pour cette législature) est formée :

- D'un ou plusieurs experts immobiliers qui ont l'habitude d'évaluer la valeur d'objet immobilier. Peut varier, car un expert immobilier qui est impliqué dans l'objet proposé à la vente se récuse.
- 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.

- Une fois la décision prise d'entrer en matière, un préavis urgent sera déposé à la Commission des finances qui devra préciser la proposition municipale, dans un délai de 10 jours, sur la base du rapport fourni, afin de garantir la tenue des délais légaux ;

Ceci ne fait pas l'objet d'un amendement, ce n'est qu'une formulation.

Selon l'avis des experts immobiliers / de la Commission d'achat d'immeubles concernant l'objet, la Municipalité rentrera en matière ou pas (tous les objets étudiés ne faisant pas une proposition d'acquisition).

- 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 ;

Comme stipulé par Monsieur le Syndic en introduction, la Commission des finances donne un préavis favorable ou défavorable que la Municipalité s'engage à suivre.

- Une communication municipale, accompagnée du préavis de la Commission des finances sera transmise au Conseil communal pour la séance à suivre ;

Pas d'information complémentaire.

5. Conséquences financières

Un montant de CHF 5'000'000, est-ce trop ? n'est-ce pas assez ?

- 5 mio, c'est trop ! C'est une enveloppe trop importante, la Ville de Pully se doit d'être attentive à ses dépenses, ses finances grevées par la péréquation.
- 5 mio, ce n'est pas assez ! Il y a certainement à Pully des immeubles ou des biens-fonds de plus de 5 moi qui seraient fort intéressants pour la Ville et il serait fort dommageable de passer à côté.

Cette discussion autour du montant de CHF 5'000'000 a eu lieu lors de la Commission ad hoc du préavis 13-2021. Elle a eu lieu à la Commission des finances et à la Commission ad hoc de ce préavis 08-2022.

Elle peut encore se poursuivre lors de notre séance au Conseil communal... ;-)

La nécessité d'un plafond a été posée par un.e commissaire dès lors que la Commission des finances préavis les propositions d'acquisition de la Municipalité qu'elle s'engage à suivre. La réponse est oui, il est nécessaire d'avoir un cadre légal et un montant maximal défini pour cette clause de célérité.

6. Communication

Aucune question

7. Conclusion

La parole n'étant plus demandée, il a été procédé au vote

C'est à une très large majorité, 8 pour et 1 abstention sur 9 participants, que les membres de la Commission ad hoc invite le Conseil à accepter les conclusions du préavis 08-2022

Lors de sa séance du 4 mai 2022, la Commission des finances a traité le préavis 08-2022. C'est à une très large majorité que la COFIN donne un préavis financier positif à ce préavis.

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

Pour avoir présidé la Commission ad hoc du préavis 13-2021, je tiens particulièrement à remercier Monsieur le Syndic et la Municipalité d'avoir été à l'écoute et d'être revenu avec un préavis 08-2022 avec une procédure qui suit les propositions faites lors de la précédente commission.

Pour la Commission ad hoc
Patrick du Bois, Président
Le 18 mai 2022

