

Rapport modifié de la Commission des Finances chargée d'étudier le préavis municipal N° 18/2021 portant sur l'autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou parts de société immobilières pour la législature 2021-2026 pour un montant maximum de CHF 5'000'000.- par cas.

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

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

La commission des finances composée de :

Mesdames Sophie Blank Barbezat (excusée)
Fanny Limat
Messieurs Paul Castelain
Guy Chervet
Nicolas Fardel, président-rapporteur
Philippe Neyroud
Jean-Yves Schmidhauser

s'est réunie le mardi 21 septembre afin d'étudier le préavis municipal N° 18/2021 cité en titre. **Par ailleurs, à la suite du report de vote décidé lors de la séance du Conseil communal du 3 novembre 2021, la Cofin a décidé de procéder à quelques ajustements dans son rapport, afin de faciliter la compréhension du sujet pour les membres du Conseil.**

La Commission des Finances remercie Messieurs Alain Grangier, Municipal, et Yves Roulet, chef de service, pour leur participation à cette séance et pour leurs réponses à l'ensemble de nos interrogations. Alain Grangier rappelle que pour permettre à une commune de gérer l'application du droit de préemption (art. 31-38 de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif - LPPPL), le droit de préemption doit être exercé dans les 40 jours. Or, le respect d'un tel délai est impossible avec la rédaction et le dépôt d'un préavis municipal et l'obtention d'une décision du Conseil communal. Selon lui, il est donc nécessaire de déléguer à la Municipalité les compétences nécessaires pour l'acquisition de bien-fonds ou d'immeubles dans les délais légaux imposés et permettre ainsi une gestion immobilière de qualité sur le long terme. Il rappelle que l'acquisition de patrimoine immobilier locatif par voie de préemption est destinée principalement à la création de logements d'utilité publique (LUP) à loyer abordable.

Discussion sur le préavis

Un commissaire est dérangé par le terme « aliénation » figurant au point 1 des conclusions. Il dépose un amendement afin de retirer cette prérogative du présent préavis. **Cet amendement est accepté à l'unanimité.**

Amendement n° 1

Le chiffre 1 du préavis 18/2021 est amendé en ce sens que le terme « *ou d'alinéation* » est supprimé.

Le préavis prévoit deux types d'autorisation, à savoir :

- Une autorisation de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières de manière générale pour un montant allant de CHF 100 000 (compétence accordée à la Municipalité selon le préavis 19/2021) à CHF 5 000 000. Cette autorisation permet à la Municipalité d'effectuer des opérations de nature stratégique de manière rapide et en toute confidentialité avec un vendeur potentiel, ce qui ne serait pas possible avec le dépôt d'un préavis usuel au Conseil communal. Il s'agit par exemple d'acquérir des parcelles adjacentes à des parcelles communales dans le but de réaliser à terme des projets communaux nécessaires au bon fonctionnement de notre Commune.
- Une autorisation de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières dans le cadre de la LPPPL pour des achats d'immeubles LUP.

Un commissaire fait remarquer que la limite de CHF 5'000'000.- prévue pourrait s'avérer souvent insuffisante pour l'achat d'immeubles dit LUP (Logements d'utilité publique). En effet, selon son expérience, et s'agissant en principe d'immeubles locatifs déjà bâtis, le prix des immeubles en question risquerait d'être plus élevé que la limite proposée, qui reste assez basse pour ce type d'objet. Il estime également que pour plus de clarté le point 1 des conclusions devrait être divisé en deux afin de séparer l'acquisition d'immeubles dits LUP des autres acquisitions opportunes. Il dépose donc un amendement afin de distinguer les deux types d'acquisitions **en les séparant dans deux points de conclusions distincts** et d'augmenter le montant figurant pour l'acquisition d'immeuble LUP à CHF 10'000'000.-, conformément à l'article 31 de la LPPPL. Il dépose donc un amendement dans ce sens. **Cet amendement est accepté à l'unanimité.**

Amendement n° 2

Le ~~chiffre 1 du~~ préavis 18/2021 est amendé en ce sens qu'il est complété par l'adjonction **d'un point 2 pour les acquisitions d'immeuble LUP : « de porter cette limite à Fr. 10'000'000.- (dix millions) par cas lors d'exercice par la Municipalité du droit de préemption prévu par LPPPL ».** ~~« Ce montant est porté à Fr. 10'000'000.- (dix millions) par cas lors d'exercice par la Municipalité du droit de préemption prévu par la LPPPL ».~~

Vote

À l'unanimité, la Commission des finances propose d'accepter le préavis municipal N° 18/2021 portant sur l'autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou parts de société immobilières pour la législature 2021-2026 pour un montant maximum de CHF 5'000'000.- par cas, tel qu'amendé.

Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des finances, vous propose, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, d'adopter les conclusions suivantes, telles qu'amendées :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 18/2021,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. ~~d'accorder à la Municipalité, pour la législature 2021-2026, une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de Fr. 5'000'000.- (cinq millions) par cas. d'accorder à la Municipalité, pour la législature 2021-2026, une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de Fr. 5'000'000.- (cinq millions) par cas.~~
2. ~~de porter cette limite ce montant est porté~~ à Fr. 10'000'000.- (dix millions) par cas lors d'exercice par la Municipalité du droit de préemption prévu par LPPPL ;
3. de soumettre cette délégation à la ratification de chaque cas par la Commission des finances qui devra statuer dans un délai de 10 jours, préalablement à la signature de l'acte notarié, lorsque cette acquisition ou aliénation dépasse Fr. 100'000.- ;
4. de porter les objets acquis à l'actif du bilan de la comptabilité communale sous la rubrique du Patrimoine financier, au maximum à leur prix de revient d'achat selon les dispositions de l'alinéa 1 de l'article 26 du Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom) ;
5. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement de 85 millions adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 22 mars 2017, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 36'000'000.- ;
6. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières aux meilleures conditions.

La Tour-de-Peilz, le 4 octobre 2021

Au nom de la commission,
Nicolas Fardel, Président-rapporteur

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 18/2021

le 15 septembre 2021

Autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou parts de sociétés immobilières pour la législature 2021-2026 pour un montant maximum de Fr. 5'000'000.- par cas.

10.03-2107-PAD-rc-Preavis_18-Acquisition-immeubles-Preemption.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis propose au Conseil communal d'accorder à la Municipalité une délégation de compétence pour une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou parts de sociétés immobilières pour la législature 2021-2026 jusqu'à un montant maximum de Fr. 5'000'000.- par cas.

2. Préambule

Pour permettre à une commune de gérer l'application du droit de préemption (art. 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 les 40 jours. Or, le respect d'un tel délai est impossible avec la rédaction et le dépôt d'un préavis municipal et l'obtention d'une décision du Conseil communal.

Il est donc nécessaire de déléguer à la Municipalité les compétences nécessaires pour l'acquisition de bien-fonds ou d'immeubles dans les délais légaux imposés et permettre ainsi une gestion immobilière de qualité sur le long terme.

3. Historique

L'article 4, chiffre 6 de la loi sur les communes (LC) du 28 février 1956 (état au 1^{er} septembre 2018) stipule que « Le Conseil peut accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite ».

Une telle autorisation permet des acquisitions ou aliénations de peu d'importance qui ne justifient pas une décision du Conseil communal. La Municipalité doit néanmoins, cas échéant, rendre compte au Conseil communal de l'emploi de ses compétences, par le biais d'une communication.



L'autorisation générale pour l'aliénation d'immeubles est utile à des échanges de parcelles de peu de valeur, des corrections de limites parcellaires ou des cessions liées à des corrections de routes ou de trottoirs. La Municipalité sollicite le maintien de la délégation totale pour les montants de Fr. 100'000.- maximum par cas, somme identique à celle accordée depuis plusieurs législatures, via le préavis N° 19/2021.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, date de l'entrée en vigueur de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), la Municipalité est régulièrement consultée lors de la vente de biens soumis à cette législation. Elle doit se déterminer, dans un délai inférieur à 40 jours, si elle entend ou non faire valoir son droit d'emption, voire le céder à l'Etat de Vaud. Cette exigence légale rend de fait impossible pour une commune de faire valoir son droit sans une procédure adéquate.

4. Le projet

Afin de permettre à la Municipalité de réaliser des acquisitions immobilières dans les 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'étendre l'autorisation générale d'acquisition ou aliénation pour des objets en fixant une nouvelle limite à Fr. 5'000'000.- par cas, dans les limites du plafond d'endettement, aux conditions et critères suivants :

- le montant dépensé doit servir uniquement et strictement à l'acquisition ou à l'aliénation de biens immobiliers (terrain, immeuble, droits réels immobiliers, actions ou parts de sociétés immobilières) ;
- l'acquisition ou l'aliénation 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 art. 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.

Afin de se forger une opinion objective sur les 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 ratifier la proposition municipale, dans un délai de 10 jours, sur la base du rapport fourni, afin de garantir la tenue des délais légaux.

Après ratification de la Commission des finances, la Municipalité pourra engager valablement, par sa signature, la Commune dans l'acquisition désignée aux conditions définies.

Une communication municipale accompagnée de la décision de la Commission des finances sera transmise au Conseil communal pour la séance à suivre.

5. Conséquences financières

Les objets acquis seront portés à l'actif du bilan de la comptabilité communale sous la rubrique du Patrimoine financier, au maximum à leur prix de revient d'achat selon les dispositions de l'alinéa 1 de l'article 26 du Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom).



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. Personnel communal

La gestion de tels dossiers est confiée au Service des domaines et bâtiments, sous réserve de recours à des mandataires externes.

7. Développement durable

7.1. Social

L'acquisition de patrimoine immobilier locatif par voie de préemption est destinée à la création de logements d'utilité publique à loyer abordable (LUP), dans le but de maintenir des loyers accessibles sur le territoire communal.

D'autres acquisitions peuvent être utiles à la création d'infrastructures pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

7.2. Economique

L'acquisition de patrimoine immobilier permet à la Commune de consolider son patrimoine financier et/ou d'acquérir des biens-fonds au bénéfice des infrastructures et aménagements nécessaires pour répondre aux besoins généraux de la population, à des conditions favorables.

7.3. Environnement

De par une gestion saine, efficiente et sur le long terme de son parc immobilier, la Commune participe à réduire l'impact de l'environnement construit.

8. Conclusions

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 18/2021,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité, pour la législature 2021-2026, une autorisation générale de procéder à des acquisitions ou aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de Fr. 5'000'000.- (cinq millions) par cas ;
2. de soumettre cette délégation à la ratification de chaque cas par la Commission des finances qui devra statuer dans un délai de 10 jours, préalablement à la signature de l'acte notarié lorsque cette acquisition ou aliénation dépasse Fr. 100'000.- ;
3. de porter les objets acquis à l'actif du bilan de la comptabilité communale sous la rubrique du Patrimoine financier, au maximum à leur prix de revient d'achat selon les dispositions de l'alinéa 1 de l'article 26 du Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom) ;

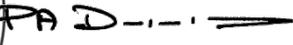


4. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement de 85 millions adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 22 mars 2017, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 36'000'000.- ;
5. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières aux meilleures conditions.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :

Le secrétaire :

Sandra Glardon

Pierre-A. Dupertuis

Délégué municipal : M. Alain Grangier

Adopté par la Municipalité : le 12 juillet 2021

