

Rapport de la commission des finances chargée d'étudier le préavis N° 17/2022 - Autorisation générale de procéder à des acquisitions immobilières, de droits réels immobiliers, d'actions ou parts de sociétés immobilières pour la législature 2021-2026, pour un montant maximum de CHF 10 000 000 par cas. – NOUVELLE VERSION

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

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

La commission des finances composée de :

Messieurs Loris Berthier
 Guy Chervet, président-rapporteur
 Nicolas Fardel
 Piero Negro
 Michael Rohrer
 Jean-Yves Schmidhauser
 Ludovic Tirelli

s'est réunie le mardi 4 octobre 2022 pour étudier le préavis en référence, avec la présence de Monsieur le Municipal Alain Grangier et de Monsieur le Chef de service des Domaines et Bâtiments Yves Roulet. Ces derniers nous ont présenté très brièvement la nouvelle teneur du préavis, dont la version initiale a été approuvée par le Conseil communal en date du 8 décembre 2021.

De manière générale, il n'y a pas lieu de revenir sur le fond du texte qui nous est soumis, vu que le Conseil communal s'est déjà exprimé à ce propos, mais plutôt sur la forme, afin d'éviter toute déconvenue éventuelle en cas de recours dans un cas d'exercice du droit de préemption par notre Commune.

En effet, la Direction des affaires communales et droits politiques (DACDP) qui a été consultée à la suite de la remarque du Préfet, estime qu'une délégation à l'accord préalable de la commission des finances n'est pas conforme à la Loi sur les Communes (LC).

Dès lors, le texte du nouveau préavis propose de remplacer le terme de « ratification » par le terme de « consultation », avec quelques autres retouches mineures des conclusions votées le 8 décembre dernier.

Cette modification bien que mineure de prime abord, tend à supprimer la « laisse » que notre conseil voulait conserver dans le cadre de cette délégation à notre Municipalité et suscite un certain malaise au sein de notre commission.

Bien évidemment, dans la mesure où le projet d'acquisition est intéressant et opportun pour notre Commune et que la Commission des finances est en phase avec la proposition municipale, le nouveau texte ne pose pas de problème.

Il n'en est pas de même si la Commission des finances ne partage pas l'avis de la Municipalité et qu'elle rend un préavis négatif, car la Municipalité aurait la possibilité de réaliser l'opération quand même...

Pour éviter de se retrouver dans une telle situation, les membres de la Cofin ont retenu la proposition qui leur a été soumise par LTDPL à savoir, en cas de préavis négatif de la commission des finances et dans la mesure où la Municipalité maintient sa volonté d'acquisition, cette dernière peut convoquer dans l'urgence le conseil communal pour qu'il se prononce sur l'opération envisagée.

Cette solution permet par ailleurs de conserver les aspects de confidentialité et de rapidité nécessaires à la réalisation de ce type d'opération.

Ainsi, la Commission des finances propose pour aller dans le sens de cette démarche les amendements suivants aux conclusions du préavis :

- Amendement N° 1 : de modifier le point 2 des conclusions par « de soumettre le dossier de la transaction pour *préavis* à la Commission des finances, qui devra statuer dans le délai de 10 jours, préalablement à la signature de l'acte notarié, lorsque cette acquisition dépasse CHF 100 000. *En cas de préavis négatif de la Commission des finances et dans la mesure où la Municipalité maintient sa volonté d'acquisition, elle peut convoquer le conseil communal en urgence conformément à l'art 25 al. 3 LC, afin que ce dernier se prononce in fine.* »
- Amendement N° 2 : de modifier le point 3 des conclusions en **supprimant la première phrase** et en modifiant la seconde phrase ainsi : « Dans le rapport de gestion, **la Municipalité établit un résumé mentionnant** la liste exhaustive des acquisitions annuelles sans indication de prix »
- Amendement N° 3 : qui est un amendement de nature purement technique visant à corriger le montant du plafond d'endettement au point 5 des conclusions qui est de **100 millions** et non de 85 millions.

A l'issue des discussions, c'est à l'unanimité que la commission se rallie aux conclusions du présent préavis telles qu'amendées.

Conclusions

La commission unanime vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes telles qu'amendées :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 17/2022,
- 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 d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de Fr. 10'000'000.- (dix millions) par cas lors d'exercice par la Municipalité du droit de préemption prévu par LPPPL ;
2. de soumettre le dossier de la transaction pour **préavis** à la Commission des finances, qui devra statuer dans un délai de 10 jours, préalablement à la signature de l'acte notarié, lorsque cette acquisition dépasse Fr. 100'000.-. *En cas de préavis négatif de la Commission des finances et dans la mesure où la Municipalité maintient sa volonté d'acquisition, elle peut convoquer le conseil communal en urgence conformément à l'art. 25 al. 3 LC, afin que ce dernier se prononce in fine ;*

3. dans le rapport de gestion, **la Municipalité établit un résumé mentionnant** la liste exhaustive des acquisitions annuelles sans indication de prix ;
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 **100 millions** adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 11 mai 2022, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 55'265'561.61 ;
6. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières aux meilleures conditions.

Pour la Commission des finances,

Guy Chervet, président-rapporteur

La Tour-de-Peilz, le 4 octobre 2022

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 17/2022

le 14 septembre 2022

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. 10'000'000.- par cas. – NOUVELLE VERSION

10.03.02-2209-Preavis-17-Acquisition-immeubles-Preemption-V2.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Dans sa séance du 8 décembre 2021, votre conseil a adopté préavis municipal N° 18/2021 tel qu'amendé. Le dispositif ainsi mis en place octroie une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeuble dans le cas de l'exercice du droit de préemption prévu par la LPPPL subordonné à une ratification par la Commission des finances. Remise en question par le Canton au motif que le cadre légal ne prévoit pas de délégation de compétence à une commission, la procédure doit être revue. La Municipalité revient dès lors avec un nouveau préavis.

2. Rapport

Dans sa séance du 8 décembre 2021, statuant sur le préavis N° 18/2021, le Conseil communal de La Tour-de-Peilz a décidé aux points 1, 2 et 3 des conclusions :

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. 10'000'000.- (dix millions) par cas lors d'exercice par la Municipalité du droit de préemption prévu par LPPPL ;
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 dépasse Fr. 100'000.- ;
3. que la commission des finances communique au rapport détaillé sur chaque ratification, au plus tard au prochain Conseil communal ;

Bien que mis en place dans plusieurs autres communes, ce dispositif a été remis en cause par M. le Préfet lors de sa visite annuelle de la Commune. Ce dernier a alors précisé que, de son point de vue, la délégation formelle d'une compétence du Conseil communal à une commission n'était pas



prévue par la Loi sur les communes. Seule une délégation à la Municipalité était possible. En cas de recours, la décision d'exercer le droit de préemption communal dans de telles conditions pourrait être invalidée par les tribunaux.

Compte tenu de ce qui précède, la Commune a adressé une demande formelle afin que le Canton, qui ne l'avait pas fait jusque-là, se prononce sur la procédure prévue dans le préavis N° 18/2021.

Datée du 19 janvier 2022, la détermination de la Direction des affaires communales et droits politiques (DACDP) dit ce qui suit :

La LC prévoit que le conseil peut déléguer certaines de ses compétences à la municipalité en début de législature. La loi reste muette quant à la procédure et à l'organisation de cette délégation. Nous avons déjà constaté que certaines communes conditionnent la délégation à l'accord préalable de la commission des finances. A notre connaissance ce mode de faire ne semble pas poser des problèmes dans les communes qui l'ont choisi.

Toutefois, nous estimons qu'une telle délégation n'est pas conforme à la LC. En effet, une commission n'a aucun pouvoir décisionnel. Ce dernier appartient au conseil et il peut le déléguer à la municipalité pour que celle-ci puisse agir vite. Nous pourrions donc admettre que la commission des finances puisse être informée immédiatement, voire même donner simplement un avis préalable.

En d'autres termes, la compétence de la Commission des finances doit se limiter à octroyer un préavis, lequel ne sera juridiquement pas contraignant pour la Municipalité.

Vu ce qui précède, la Municipalité consultera préalablement une délégation de la Commission des finances qui devra remettre son préavis dans un délai de 10 jours sur la base du dossier remis.

Au début de chaque année, la Municipalité adresse un rapport, à la Commission des finances, sur les détails des acquisitions effectuées au cours de l'année écoulée. Les informations sont confidentielles pour des raisons de protection des données, raison pour lesquelles, elles ne peuvent pas être publiées dans les détails. Dans le rapport de gestion, un résumé mentionne la liste exhaustive des acquisitions annuelles sans indication de prix.

Compte tenu de ce qui précède, les conclusions du préavis seraient ainsi modifiées à leurs points 2 et 3 de la façon suivante :

ancien libellé :

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 dépasse Fr. 100'000.- ;
3. que la commission des finances communique au rapport détaillé sur chaque ratification, au plus tard au prochain Conseil communal ;

nouveau libellé :

2. de soumettre le dossier de la transaction pour consultation à la Commission des finances, qui devra statuer dans un délai de 10 jours, préalablement à la signature de l'acte notarié, lorsque cette acquisition dépasse Fr. 100'000.- ;
3. de prendre note que la Municipalité adresse un rapport annuel à la Commission des finances sur les détails des acquisitions. Dans le rapport de gestion, un résumé mentionne la liste exhaustive des acquisitions annuelles sans indication de prix ;

Hormis le point du plafond d'endettement qui est adapté selon la décision du 11 mai dernier de votre Conseil, les autres points des conclusions du préavis N° 18/2021 restent inchangés.

Ce dispositif a été soumis à l'examen du préfet qui l'a approuvé.



3. 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° 17/2022,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

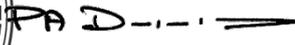
décide :

1. d'accorder à la Municipalité, pour la législature 2021-2026, une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de Fr. 10'000'000.- (dix millions) par cas lors d'exercice par la Municipalité du droit de préemption prévu par LPPPL ;
2. de soumettre le dossier de la transaction pour consultation à la Commission des finances, qui devra statuer dans un délai de 10 jours, préalablement à la signature de l'acte notarié, lorsque cette acquisition dépasse Fr. 100'000.- ;
3. de prendre note que la Municipalité adresse un rapport annuel à la Commission des finances sur les détails des acquisitions. Dans le rapport de gestion, un résumé mentionne la liste exhaustive des acquisitions annuelles sans indication de prix ;
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 11 mai 2022, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 55'265'561.61 ;
6. 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 29 août 2022

