



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 16/2021

Objet du préavis

Octrois à la Municipalité :

- **d'une autorisation générale de statuer sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles, droits réels immobiliers et les actions ou parts de sociétés immobilières**
- **d'une autorisation générale de statuer sur la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités**

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

L'article 4 al. 1 de la Loi sur les Communes (LC) fixe les attributions du Conseil communal. Pour plusieurs d'entre elles, le Conseil peut en déléguer les compétences à la Municipalité afin de faciliter la gestion de l'administration communale.

Le présent préavis vous propose de renouveler à la Municipalité les autorisations suivantes :

- autorisation générale de statuer sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles, droits réels immobiliers et les actions ou parts de sociétés immobilières ;
- autorisation générale de statuer sur la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités ;

ceci pour la durée de la législature 2021-2026, soit selon l'article 4 al. 2 de la Loi sur les Communes (LC) jusqu'au 31 décembre 2026 (année de renouvellement intégral des autorités communales). Cette pratique est adoptée depuis de nombreuses années et est indispensable pour faire face aux situations les plus diverses que la Municipalité peut rencontrer dans sa gestion au quotidien.

La Municipalité a bien évidemment l'obligation de rendre compte de l'emploi de ces compétences.

2. Aliénations et acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières

Les articles législatifs relatifs aux aliénations et acquisitions d'immeubles sont retranscrits ci-après :

Article 4, alinéa 1, chiffre 6 de la Loi sur les Communes (LC)

Le Conseil général ou communal délibère sur: l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. L'article 44, chiffre 1, est réservé. Le Conseil peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite.

Article 17, alinéa 1, chiffre 5 du nouveau règlement du Conseil communal

Le Conseil délibère sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. L'art. 44 ch. 1 LC est réservé. Le Conseil peut accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite.

Pour la législature qui vient de s'achever, l'autorisation était limitée à :

Acquisitions :

- Fr. 500'000.— par cas et au total Fr. 1'000'000.— au maximum pour les années de juillet 2016 à décembre 2021 ;
- Fr. 1'000'000.— au maximum, charges éventuelles comprises, en une ou plusieurs fois pour des acquisitions nécessitant célérité et discrétion (montant indépendant des opérations dites de faible importance, citées ci-avant).

Aliénations :

- Fr. 50'000.— au maximum par cas.

Cette autorisation générale a permis à la Municipalité de régler directement, au cours des 5 ans, 4 opérations immobilières, à savoir :

- 2 achats de terrains pour une surface totale de 70.55 m² représentant une somme de Fr. 29'100.— ;
- 1 vente pour une surface de 172 m² représentant un montant de Fr. 17'200.— ;
- en outre, l'autorisation nécessitant célérité et discrétion a permis 1 achat de terrain pour une surface de 2'144 m² représentant une somme de Fr. 578'880.—.

Pour la législature 2021 – 2026, il est nécessaire de tenir compte 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. Les articles 31 à 38 impactent le présent préavis en raison du droit de préemption.

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 de ce droit est un des outils à disposition des communes pour mener à bien leur politique du logement.

Le droit de préemption doit être exercé dans un délai de 40 jours, délai incompatible avec la procédure habituelle : préavis, étude par une commission, décision du Conseil communal et délai référendaire. Une autorisation générale comme celle qui est sollicitée présente l'avantage de pouvoir traiter directement ces dossiers.

La pratique d'une politique foncière active et efficiente implique, en certaines circonstances, de pouvoir agir avec célérité. Il importe donc que la Municipalité soit en mesure d'acheter à temps les terrains et immeubles nécessaires aux besoins de la Commune ou en vue de promouvoir la réalisation de l'aménagement futur du territoire. En effet, la maîtrise du sol est l'un des facteurs clés d'une gestion durable du territoire.

En outre, la Municipalité doit, à l'occasion, octroyer des servitudes de passages de câbles ou de conduites d'alimentation (courant électrique, câbles téléphoniques, etc.). Dans ce cas également, les formalités administratives peuvent être simplifiées par l'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale pour la durée de la législature.

La Municipalité issue des dernières élections a pris la décision de principe de continuer en matière d'achat et de vente de terrains la politique poursuivie par les précédents exécutifs et admise par le Conseil communal, à savoir :

- sauvegarde du patrimoine communal ;
- achat de tous les terrains qu'il sera possible d'acquérir à des conditions intéressantes et qui auraient un intérêt indéniable pour notre Commune ;
- regroupement des terrains communaux par des achats et des échanges, toutes les fois où cela sera possible et intéressant ;
- placement du produit des ventes sur un fonds spécial, exclusivement réservé aux opérations immobilières.

Par ailleurs, la Municipalité soumet à l'autorisation du Conseil communal une demande d'autorisation pour un deuxième type de situation.

En effet, une autorisation est également 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.

Pour tenir compte de ces deux types de situation, la Municipalité propose au Conseil communal de lui accorder les autorisations suivantes :

- accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer sur les acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières dans le cadre d'opérations de faible importance, charges éventuelles comprises, dans une limite ne dépassant pas Fr. 500'000.— par cas, le nombre d'objets n'étant pas limité mais le plafond fixé à Fr. 1'000'000.— pour la période législative ;
- accorder à la Municipalité une autorisation générale d'aliéner des immeubles, des droits réels immobiliers ou des actions ou parts de sociétés immobilières, jusqu'à concurrence de Fr. 50'000.— par cas, charges éventuelles comprises ;
- autoriser la Municipalité à constituer en faveur de tiers (Confédération, Canton, Commune, producteur et distributeur d'énergie, etc.) des servitudes de passage de câbles téléphoniques et de conduites ou lignes aériennes ou souterraines, d'alimentation en eau, électricité ou autres sources d'énergie, d'évacuation d'eaux usées, etc., cela dans la limite de l'autorisation générale d'aliénation de Fr. 50'000.— par cas ;
- autoriser la Municipalité à engager Fr. 5'000'000.— au maximum, charges éventuelles comprises, en une ou plusieurs fois, uniquement pour des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers ou d'actions ou parts de sociétés immobilières, nécessitant célérité et discrétion (ce montant étant indépendant des opérations dites de faible importance, citées ci-avant).

La Municipalité considère cette autorisation comme une mesure de sécurité qui ne devrait être utilisée que dans des situations exceptionnelles et il en sera fait usage uniquement en fonction des possibilités de financement, ceci également dans le cadre de l'usage du droit de préemption conféré par Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (LPPPL) entrée en vigueur en 2020. D'une manière générale, les acquisitions immobilières restent soumises à la procédure d'un préavis ad hoc requérant une décision de cas en cas de la part du Conseil communal. Par conséquent, la Municipalité continue à suivre la règle consistant 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.

3. Constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités

L'octroi de l'autorisation de participer à la constitution de sociétés commerciales ainsi que l'acquisition de participations sont prévus par les bases légales suivantes :

Article 4, alinéa 1, chiffre 6 bis de la Loi sur les communes (LC)

Le Conseil général ou communal délibère sur : la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités. Pour de telles acquisitions, le Conseil peut accorder à la Municipalité une autorisation générale, le chiffre 6 s'appliquant par analogie. Une telle autorisation générale est exclue pour les sociétés et autres entités citées à l'article 3a.

Article 17, alinéa 1, chiffre 6 du nouveau règlement du Conseil communal

Le Conseil délibère sur la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités. Pour de telles acquisitions ou adhésions, le Conseil peut accorder à la Municipalité une autorisation générale, le chiffre 5 s'appliquant par analogie. Une telle autorisation générale est exclue pour les sociétés et autres entités citées à l'art. 3a LC.

Cette autorisation permet à notre Ville de participer à des sociétés dont l'activité revêt un intérêt particulier pour notre Commune dans le but de les soutenir financièrement tout en obtenant en tant que membre un droit de vote et d'information.

La Municipalité propose au Conseil communal de renouveler l'autorisation générale de statuer sur la participation à la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités jusqu'à concurrence de Fr. 10'000.— par cas, avec un plafond du compte général arrêté à Fr. 50'000.— pour la durée de la législature.

4. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n°16/2021 de la Municipalité du 21 juillet 2021 ;
- ouï** le rapport de la Commission des finances ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer sur les acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières dans le cadres d'opérations de faible importance, charges éventuelles comprises, dans une limite ne dépassant pas Fr. 500'000.— par cas, le nombre d'objets n'étant pas limité, mais le plafond fixé à Fr. 1'000'000.— pour la période législative ;
- Article 2** : d'accorder à la Municipalité une autorisation générale d'aliéner des immeubles, des droits réels immobiliers ou des actions ou parts de sociétés immobilières, jusqu'à concurrence de Fr. 50'000.— par cas, charges éventuelles comprises ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur de tiers (Confédération, Canton, Commune, producteur et distributeur d'énergie, etc.) des servitudes de passage de câbles téléphoniques et de conduites ou lignes aériennes ou souterraines, d'alimentation en eau, électricité ou autres sources d'énergie, d'évacuation d'eaux usées, etc., cela dans la limite de l'autorisation générale d'aliénation de Fr. 50'000.— par cas ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité à engager Fr. 5'000'000.— au maximum, charges éventuelles comprises, en une ou plusieurs fois, uniquement pour des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers ou d'actions ou parts de sociétés immobilières, nécessitant célérité et discrétion (ce montant étant indépendant des opérations dites de faible importance, citées à l'article 1) ;
- Article 5** : d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer sur la participation à la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations ainsi que l'acquisition de participations dans des sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités, jusqu'à concurrence de Fr. 10'000.— par cas, avec un plafond du compte général arrêté à Fr. 50'000.— pour la durée de la législature ;
- Article 6** : d'accorder ces autorisations pour la période législative s'étendant du 1^{er} juillet 2021 au 31 décembre 2026 et, conformément à l'article 17 alinéa 1 du Règlement du Conseil communal d'inviter la Municipalité à rendre compte, à l'occasion du rapport sur sa gestion, de l'emploi qu'elle aura fait de ces compétences.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 21 juillet 2021.

AU NOM DE AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

E. Küng

C. Thöny

Municipal délégué : M. Eric Küng, Syndic