



Au Conseil communal
De et à
1530 Payerne

PAYERNE, le 7 décembre 2021

Rapport de la Commission des finances

Préavis n° 16/2021

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**
-

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'art. 53 alinéa 4, lettre d du Règlement du Conseil communal, la Commission des finances (ci-après : « CoFin ») vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre, adopté par la Municipalité le 21 juillet 2021.

Pour ce faire, la CoFin s'est réunie six fois, les 4 août, 31 août, 6 septembre, 23 novembre, 29 novembre 2021 et 7 décembre 2021.

Préambule

La Municipalité demande de manière générale au conseil communal de reconduire les prérogatives mentionnées en titre, aux mêmes conditions que pour la législature 2016-2021. Ceci à l'exception de l'art. 4 des conclusions qui prévoit une autorisation d'engagement pour des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers ou d'actions ou parts de sociétés immobilières, nécessitant célérité et discrétion, à



hauteur de Fr. 5'000'000.- au maximum, en lieu et place des Fr. 1'000'000.- accordés lors de la législature précédente.

Analyse

La commission des finances, consciente que certaines opportunités doivent être saisies rapidement lorsqu'elles se présentent ne remet pas en question les autorisations précédemment accordées lors de la dernière législature, qui n'appellent pas de commentaires particuliers quant à leurs utilisations.

Concernant l'autorisation spéciale de l'art. 4 des conclusions augmentée à Fr. 5'000'000.-, cette augmentation est justifiée dans le préavis n°16/2021 par l'entrée en vigueur en 2020 du droit de préemption légal conféré par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après : « LPPPL »).

Ces dispositions n'étant pas applicables dans le district Broye-Vully (cf. art. 1 al. 3 de l'arrêté fixant pour l'année 2021 la liste des districts touchés par la pénurie au sens de l'art. 2 LPPPL), la CoFin a interrogé la Municipalité sur les raisons objectives de cette augmentation. Celle-ci désire bénéficier d'une certaine souplesse si le besoin pouvait se faire sentir, tout en précisant que la Commune n'est actuellement ni en besoin de logements ni en besoin de logements d'utilité publique. Pour le surplus, elle précise qu'aucun projet n'est envisagé durant cette législature.

Le 6 septembre, la CoFin a alors rencontré le Municipal en charge des finances afin de connaître plus précisément le besoin d'augmentation de l'autorisation d'engagement. Celui-ci nous a confirmé avoir évalué ce besoin à Fr. 5'000'000.- selon les mètres carrés de terrains en vue à Payerne au prix moyen du mètre carré des terrains industriels de la commune. A la suite de cette séance, la CoFin a reçu l'information de ne pas s'attarder sur ce préavis qui sera retiré puis à nouveau soumis d'ici la fin de l'année 2021, avec les justifications nécessaires expliquant l'augmentation de l'autorisation d'engagement. Une substitution des motifs du préavis avait été annoncée, soit que le nouvel objectif était de pouvoir acquérir des terrains industriels sur le territoire communal.

La CoFin s'est à nouveau réunie avec le Municipal en charge des finances le 23 novembre 2021, après avoir reçu l'information de devoir traiter le préavis n°16/2021 en sa forme initiale lors du Conseil Communal du 4 novembre 2021. Les opportunités d'achats de terrains affectés en zone industrielle présentes sur le territoire de Payerne nous ont été communiquées avec transparence. La Municipalité souhaite pouvoir être proactive dans le cadre de ces ventes hypothétiques ; devenir propriétaire de ces terrains permettrait de pouvoir choisir le prochain propriétaire sur la zone industrielle. Il est à noter qu'à ce jour la Municipalité possède déjà un rôle d'intermédiaire entre potentiels acheteurs et vendeurs en les mettant en relation.



Enfin, il peut être relevé que la Municipalité n'a pas fait usage de la possibilité déjà prévue lors de la précédente législature.

Pour la CoFin, le risque financier représenté par ses transactions, qui ont lieu dans l'urgence et la discrétion, dans le seul but de pouvoir choisir le prochain propriétaire dans un horizon temporel indéterminable est trop important pour augmenter l'actuelle autonomie de la Municipalité. Celle-ci joue d'ailleurs parfaitement son rôle en se positionnant comme intermédiaire. Le problème est moins le manque de parcelles affectées en zone industrielle que le fait que les propriétaires ne désirent pas les proposer à la vente. Donner la possibilité à la commune de les acheter ne résoudra pas ce problème.

Conclusion

La CoFin vous propose d'accepter les conclusions telles que proposées par la Municipalité, sous réserve de l'article 4, dont nous vous proposons le maintien du plafond à Fr. 1'000'000.-. La substitution abrupte des buts du préavis tel que présenté initialement et les nouveaux arguments présentés n'ont pas su convaincre la CoFin. Au contraire, la CoFin estime qu'une augmentation de l'autonomie communale, lui permettant d'acheter des parcelles affectées en zone industrielle, ne résoudra en rien le problème de fond, soit l'absence de volonté de vendre des propriétaires privés actuels.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances vous propose, à l'unanimité, de 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 :

décide

- 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 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 ;
- 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 (amendé) :** d'autoriser la Municipalité à engager Fr. 1'000'000 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 croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

La Commission des finances :

Lionel Voinçon

Président

Sarah Neuhaus

Membre - rapporteuse

Jean-François Rossier

Membre

Vania Silva

Membre

Pascal Perrino

Membre

Stéphanie Savary

Membre

Urs Berchtold

Vice-président