

**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR21.39PR**

concernant

**l'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de statuer sur les
aliénations et les acquisitions immobilières, ainsi que sur l'aliénation et
l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 15 novembre 2021.

Elle était composée de Madame et Messieurs Margaux GENTON, Fabio CUETO, Daniel BURDET en remplacement de Xavier FISCHER, Gaspard GENTON, Johann GILLIÉRON, Martin LOOS, Marc NICODET et du soussigné, désigné président.

La délégation municipale était composée de M. Pierre DESSEMONTET, Syndic et de M. François ZÜRCHER, Secrétaire municipal. Nous les remercions pour leur présentation et les informations complémentaires apportées aux membres de la commission.

Le présent préavis soumis à la commission concerne donc le renouvellement, pour la législature 2021-2026, des compétences accordées à la Municipalité dans le domaine des acquisitions et des aliénations immobilières, ainsi que des participations dans des sociétés commerciales.

Bases légales

La loi vaudoise du 28 février 1956 sur les communes (LC ; BLV 175.11) prévoit à son article 4, chiffre 6 que le Conseil communal a le pouvoir de se prononcer sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers. Selon l'article 44 de la même loi, la Municipalité est toutefois compétente pour statuer sur l'acquisition de servitudes ne comportant aucune charge pour la Commune. Cependant, le Registre foncier interprète cette notion de manière restrictive.

L'article 4, chiffre 6 de la loi donne aussi au Conseil communal la possibilité d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer dans certaines limites sur les aliénations et acquisitions d'immeubles.

Le même article dispose, en son chiffre 6bis, que pour l'acquisition de participation dans les sociétés commerciales, le Conseil communal peut accorder à la Municipalité une autorisation générale. Par analogie à l'acquisition d'immeubles, le Conseil communal fixe une limite à cette autorisation. Cette dernière est importante dans la mesure où elle permet à la Commune de participer à des sociétés dont l'activité revêt un intérêt particulier pour la Ville en obtenant, en sa qualité de membre, un certain droit de regard et d'information.

Situation actuelle

Il est rappelé qu'une délégation générale de statuer a été accordée à la Municipalité d'Yverdon-les-Bains durant la législature 2016-2021 :

- pour les aliénations d'immeubles ou de droits réels immobiliers ainsi que de participations dans une société immobilière, à raison de CHF 250'000.- par objet, charges éventuelles comprises ;
- pour les acquisitions d'immeubles ou de droits réels immobiliers ou de participations dans des sociétés immobilières, à raison d'un plafond de CHF 5'000'000.-, pour la durée de la législature, étant en outre précisé que l'accord préalable de la Commission des affaires immobilières est nécessaire pour les acquisitions supérieures à CHF 500'000.- par objet ;
- pour les aliénations et acquisitions de participations dans les sociétés commerciales (à l'exclusion des sociétés immobilières), à raison de CHF 100'000.- par objet, avec un plafond de CHF 200'000.-, pour la durée de la législature.

Il est encore précisé que cette autorisation générale de statuer viendra à échéance le 31 décembre 2021.

Présentation et compléments de la délégation municipale

La délégation municipale commente la proposition de la Municipalité.

Elle rappelle que le but de cette délégation de compétence est d'éviter de compliquer ou de faire durer inutilement les procédures dans le cas d'affaires courantes, sans enjeux politiques particuliers, de manière à pouvoir procéder aux actes de transfert sans devoir réserver l'autorisation du Conseil communal, ni procéder à la rédaction d'un préavis spécifique.

Elle précise que le plafond de CHF 250'000.- prévu à l'article 1 n'est pas modifié.

En revanche, un nouvel article 2 instaure une délégation de compétence à la Municipalité pour la constitution de charges foncières au bénéfice de la Commune d'Yverdon-les-Bains, quel qu'en soit le montant, y compris en cas de contre-prestation accessoire de la Commune. La délégation municipale cite à l'appui de cette nouveauté le dossier du passage sous-voie CFF qui, pour la première fois dans la dernière législature, a dû être soumis au Conseil communal. Il est précisé que la Ville a perdu plusieurs mois suite au refus du RF dans le cadre du dossier des conduites du chauffage à distance.

Concernant l'article 3, le plafond de la valeur de l'objet situé à CHF 500'000.- subsiste, afin d'éviter de solliciter la Commission des affaires immobilières pour des objets de moindre valeur. La nouveauté proposée dans cet article réside dans le plafond du compte général, qui passe de 5 millions lors de la dernière législature, à 8 millions pour la présente législature 2021-2026. Cette proposition découle de la révision de la politique foncière vaudoise mise en application en 2018 par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), et notamment son article 3, qui définit les logements ou opérations exclus du champ d'application de cette loi. L'idée est de constituer à terme un fonds de 8 millions et de l'utiliser comme un fonds de roulement.

Un commissaire, au sujet de la hausse du plafond à 8 millions, s'interroge sur son alimentation et comment il sera renfloué.

La délégation municipale précise qu'avec cette politique foncière qui se met en place, l'intention est de découpler la gestion immobilière de la partie foncière. Le futur fonds devra évidemment être alimenté, mais il serait ensuite renfloué avec les ventes.

Un commissaire remarque que l'ancien article 4, qui stipule que la Municipalité doit établir annuellement une liste des affaires traitées, n'est pas repris dans le présent préavis. La délégation municipale précise que la liste des opérations figure dans le rapport de gestion.

La délégation municipale se retire ensuite.

Une majorité de la commission se réjouit de la création future de ce fonds destiné à permettre à la Ville de mener une politique immobilière active et d'exercer les instruments prévus par la LPPPL.

L'ensemble de la commission s'intéresse au financement futur de ce fonds et y sera attentif.

Amendement

La commission propose à l'unanimité un **amendement** au préavis, en rajoutant le nouvel article suivant :

Article 5 nouveau : La Municipalité établit annuellement, à l'attention de la Commission des affaires immobilières et de la Commission de gestion, la liste exhaustive des affaires traitées avec leurs coûts, dans le cadre des articles 1 à 4 du présent préavis.

Conclusions :

La commission émet en outre le vœu, par souci de transparence et d'information, que la pratique actuelle de publication dans le rapport de gestion soit maintenue en matière d'affaires traitées.

Considérant que ces autorisations générales de statuer permettront de simplifier les procédures tout en garantissant un contrôle suffisant de notre Conseil, la commission vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à une forte majorité de ses membres, d'accepter les articles 1, 2, 3 et 4 du préavis PR21.39PR, ainsi que l'amendement, soit l'ajout d'un article 5.

Pierre-Henri MEYSTRE, rapporteur de la commission



Yverdon-les-Bains, le 30 novembre 2021