

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

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

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le présent préavis concerne le renouvellement, pour la législature 2016-2021, des compétences accordées à la Municipalité dans le domaine des acquisitions et des aliénations immobilières, ainsi que des participations dans des sociétés commerciales.

Les délégations demandées au bénéfice de la Municipalité ont pour but d'éviter de compliquer ou de faire durer inutilement les procédures.

Il est rappelé qu'une délégation générale de statuer a été accordée à la Municipalité d'Yverdon-les-Bains durant la législature 2011-2016, d'une part pour les aliénations d'immeubles ou de droits réels immobiliers, à raison de CHF 200'000.- par objet, charges éventuelles comprises, et, d'autre part, pour les acquisitions d'immeubles ou de droits réels immobiliers ou de participations dans des sociétés immobilières (accord préalable nécessaire de la Commission des affaires immobilières pour les acquisitions supérieures à CHF 400'000.- par objet), à raison d'un plafond de CHF 4'000'000.-, pour la durée de la législature. Pour les acquisitions de participations dans les sociétés commerciales (à l'exclusion des sociétés immobilières), la Municipalité était au bénéfice d'une autorisation générale 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 six mois après la fin de la législature 2011-2016, soit au 31 décembre 2016.

Acquisition ou aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et de titres de sociétés immobilières

La loi du 28 février 1956 sur les communes 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.

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.

Une telle autorisation est particulièrement utile, notamment, dans les deux types de situations suivantes :

- Cette autorisation permet à la Municipalité de traiter directement, sans avoir à suivre la procédure du préavis, un grand nombre d'opérations de faible importance qui relèvent de la gestion courante de la Ville. Il s'agit, notamment, des opérations (acquisitions, constitution de servitudes, établissement de droits de superficie) relatives, d'une part, à de petits bâtiments, des installations et conduites du Service des énergies et, d'autre part, aux égouts, chaussées et trottoirs réalisées par le Service des travaux et de l'environnement. Cette délégation permet également à la Municipalité d'acquérir et d'échanger des terrains afin de réaliser, notamment, des aménagements routiers.
- Cette autorisation permet également 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, en cas de vente aux enchères).

La Municipalité considère cette autorisation comme une mesure exceptionnelle, la règle générale restant la soumission à la procédure du préavis ad hoc requérant une décision de cas en cas de la part du Conseil communal.

A titre informatif, figurent ci-dessous quelques-unes des affaires traitées dans le cadre de l'autorisation générale accordée pour la législature 2011-2016. Il est encore précisé que les plus importantes font l'objet d'une communication. Le Conseil communal est ainsi informé de l'usage qui est fait de la faculté qu'il a accordée à la Municipalité. En outre, les aliénations, y compris celles intervenant dans le cadre d'un échange, sont annoncées à la Préfecture.

Exemples d'affaires traitées durant la législature 2011-2016 dans le cadre de l'autorisation générale :

- achat d'une fraction de la parcelle n° 3039 à M. R. Freymond
- achat d'une fraction de la parcelle n° 3042 aux CFF
- constitution d'une servitude de passage à pied sur la parcelle n° 1389
- constitution d'une servitude de passage à pied sur la parcelle n° 1131.

A titre comparatif, une enquête auprès des principales communes du Canton permet de dresser un tableau succinct des diverses délégations de compétences du Conseil communal à la Municipalité dans le domaine des acquisitions immobilières. A savoir :

	Population	Comptes 2015 (millions)	Aliénations	Acquisitions	Célérité
Montreux	26'283	146	300'000	300'000	
Morges	15'623	120	100'000	100'000	1'500'000
Nyon	19'861	194	100'000	100'000	2'500'000
Pully	17'811	160	100'000	100'000	
Renens	20'362	102	100'000	100'000	

Il convient de noter que les Communes de Morges et de Nyon disposent d'une compétence dite de « célérité » impliquant, dans des circonstances tout à fait particulières, une limite s'élevant respectivement à CHF 1'500'000.- et à CHF 2'500'000.-.

Acquisition de participations dans des sociétés commerciales

La loi sur les communes précitée prévoit, à son article 4, chiffre 6 bis, que « pour de telles acquisitions (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.

Propositions

La Municipalité vous propose de reconduire l'autorisation générale relative aux aliénations et aux acquisitions immobilières ainsi qu'à l'acquisition de participations dans des sociétés commerciales. Sur la base de la hausse du coût de la construction entre 2011 et 2016, elle vous recommande de réactualiser les montants des autorisations à CHF 250'000.- par objet pour les aliénations, à CHF 500'000.- par objet pour les acquisitions, avec un plafond arrêté à CHF 5'000'000.- pour ces dernières. Pour les participations, elle vous propose d'en rester aux chiffres valables pour la législature 2011-2016, soit CHF 100'000.- par objet pour les participations, avec un plafond arrêté à CHF 200'000.- pour ces dernières.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

sur proposition de la Municipalité,

entendu le rapport de la Commission des affaires immobilières et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1 : d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer, venant à échéance six mois après la fin de la législature 2016-2021, pour les aliénations d'immeubles ou de droits immobiliers dont la valeur n'excède pas CHF 250'000.- par objet, charges éventuelles comprises;
- Article 2 : d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer, venant à échéance six mois après la fin de la législature 2016-2021 pour les acquisitions d'immeubles ou de droits réels immobiliers ou de participations dans des sociétés immobilières, avec un plafond du compte général arrêté à CHF 5'000'000.- pour la durée de la législature. Pour les acquisitions supérieures à CHF 500'000.- par objet, la Municipalité devra obtenir l'accord préalable de la Commission des affaires immobilières désignée par le Conseil communal;
- Article 3 : d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer venant à échéance six mois après la fin de la législature 2016-2021, pour les aliénations et les acquisitions de participations dans des sociétés commerciales (à l'exclusion des sociétés immobilières), jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par objet, avec un plafond du compte général arrêté à CHF 200'000.- pour la durée de la législature.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard



Le Secrétaire


F. Zürcher

Délégué de la Municipalité : M. Jean-Daniel Carrard, Syndic