

Rapport de la Commission des finances

Préavis municipal n° 9 relatif à l'autorisation générale de statuer sur :

- l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières

- l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations

Gland, le 29 novembre 2021

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

La Commission des Finances (ci-après : COFIN), composée de :

M.	Samuel Freuler	GdG; 1 ^{er} membre
M.	Jean Egger	PLR; rapporteur
M.	Jérôme Frachebourg	GdG
M.	Alain Bringolf	GdG
M.	Evan Lock	GdG
M.	Roger Hemberger	PLR
Mme	Ahimara Buffat	UDC
Mme	Iulica Gorgoni	PS-Les Vert-e-s
Mme	Angelita Galvez	PS-Les Vert-e-s

s'est réunie les 9, 15, 18, 22, 25, 29 novembre 2021.

Excusé : M. Evan Lock le 09.11.2021

Remerciements

Les membres de la COFIN remercie MM. Gilles Davoine, Municipal des finances, ainsi que le chef de service des finances et de l'économie Julien Ménoret, pour les informations fournies et les réponses aux questions.

Préambule

Comme chaque début de législature, et conformément au règlement communal, la Municipalité requiert une délégation de compétence en matière d'acquisition et d'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières.

D'autre part, le préavis a pour but d'octroyer une délégation de compétence pour l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations. Ces délégations de compétence sont octroyées pour la législature 2021 - 2026.

Définitions :

Aliénation : opération juridique qui a pour conséquence de faire sortir un bien ou un droit du patrimoine de celui qui en est l'actuel propriétaire ou l'actuel titulaire ; dans cette acceptation, il est synonyme de vendre, céder, léguer, donner. C'est une forme de dépossession d'un bien appartenant à une personne au bénéfice d'une autre personne à titre gracieux ou onéreux, aliénation volontaire ou forcée.

Droit de préemption : le propriétaire d'un bien dans une zone définie par une collectivité en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain, doit en priorité proposer la vente du bien à cette collectivité.

Exposé

La Municipalité demande que ses compétences spécifiques sur l'aliénation et l'acquisition d'immeuble passent de CHF 100'000.—à CHF 5 millions, pour les cas qui tombent sous le coup de la LPPPL.

En invoquant les motifs suivants :

- Afin de pouvoir gérer de manière efficiente l'application du droit de préemption (art., 31 à 38 loi sur la préservation et la promotion du parc locatif – LPPPL) dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2020.
- S'agissant du délai pour préempter, les communes disposent de seulement quarante jours à compter de la notification de l'avis par le propriétaire (art. 33 al.1 LPPPL). Compte tenu du processus décisionnel de la Municipalité et, surtout, du calendrier des séances du Conseil communal, notamment en été et en début d'année, ce délai est clairement trop court pour permettre d'obtenir l'autorisation du Conseil communal.

Informations

Pour rappel : lors de la dernière législature 2016-2021, le Conseil Communal avait octroyé à la Municipalité une délégation de compétences concernant l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers ou parts de sociétés immobilières dont la valeur n'excède pas CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises.

Pour la législature 2021- 2026 la Commission des Finances a évalué la demande de la Municipalité de passer ses compétences de CHF 100'000.—à CHF 5'000'000.- en se demandant si les arguments avancés par la Municipalité étaient pertinents.

Questions de la Commission des Finances et réponses de la Municipalité :

1. EN CAS D'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER, EST-CE QUE CE DERNIER ENTRE DANS LE PATRIMOINE FINANCIER OU ADMINISTRATIF ?

Selon l'art. 26 al. 1 let. d du Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom), le patrimoine financier comprend notamment, les terrains et les bâtiments non affectés à des tâches d'utilité publique. Selon la LPPPL, le droit de préemption doit viser la création de logements d'utilité publique (LUP) ; les LUP sont les catégories de logements énumérées à l'art. 27 LPPPL (logements bénéficiant d'une aide à la pierre, logements protégés destinés aux personnes âgées, logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt, logements à loyer abordable). Toutefois, malgré le fait que le bien soit affecté à des logements à loyers abordables, l'encaissement de loyers même réduits est prépondérant et qualifie le bien d'immeuble de rendement. Par ailleurs, la Commune aurait toujours la possibilité de revendre ultérieurement le bien immobilier sur le marché, contrairement à une école ou une bibliothèque par exemple. Ainsi, un immeuble de rendement même offrant des logements à loyers abordables serait catégorisé en patrimoine financier.

2. POUR NOTRE BONNE COMPRÉHENSION, LA MUNICIPALITÉ A CHOISI LA LIMITE DE CHF 5'000'000.- PAR CAS, MAIS CES CAS NE SONT PAS LIMITÉS EN NOMBRE ; DONC SI PAR EXEMPLE, 10 OCCASIONS SE PRÉSENTENT, POURRAIT-ELLE SE PORTER ACQUÉREUSE POUR CHACUNE ?

La limite demandée se comprend par cas. L'autorisation générale visée par le préavis municipal n° 9 ne prévoit pas de limite globale par année ou par législature. Donc oui, la Municipalité pourrait user de ce droit pour se porter acquéreuse à 10 occasions jusqu'à concurrence de CHF 5'000'000.- chacune, par exemple.

3. EN PRENANT "SEUIL CUMULÉ" : PAR EXEMPLE CHF 15'000'000.-, LA MUNICIPALITÉ POURRAIT-ELLE ACQUÉRIR UN SEUL BIEN POUR SE MONTANT ? ET UNE FOIS LE SEUIL ATTEINT QUE DOIT FAIRE LA MUNICIPALITÉ POUR REHAUSSER CE DERNIER ?

Cela dépend de la manière de formuler la conclusion du préavis. Certaines communes ont instauré un seuil individuel et un seuil cumulé, d'autres seulement un seuil global et d'autres encore, comme Gland, un seuil individuel seulement.

4. COMBIEN DE FOIS DEPUIS DÉBUT 2020, LA MUNICIPALITÉ A-T-ELLE ÉTÉ CONTACTÉE POUR L'ACQUISITION DE BIENS FONDS ?

La liste des actes notariés, notamment acquisitions et aliénations de biens immobiliers et droits réels exercés par la Municipalité lors de la précédente législature figure en Annexe A. A noter, comme relevé dans le préavis, qu'une opportunité d'acquisition sous l'angle de la LPPPL ne s'est présentée qu'une seule fois depuis l'entrée en vigueur de la loi et que la Municipalité n'a pas jugé utile d'user de son droit de préemption.

5. POUVEZ-VOUS NOUS TRANSMETTRE LA LISTE DES FONDATIONS ET SOCIÉTÉS DANS LESQUELLES LA COMMUNE POSSÈDE DES PARTICIPATIONS.

La liste des participations dans des sociétés de capitaux ou fondations figure en Annexe B.

La Commission des Finances rappelle que ce droit ne s'applique que dans les conditions mentionnées par la LPPPL :

Pour exercer le droit de préemption, trois conditions cumulatives doivent être remplies au sens de l'art. 31 al.2 LPPPL :

1. Il doit viser la création de logements d'utilité publique (LUP) ; les LUP sont les catégories de logements énumérées à l'art. 27 LPPPL (logements bénéficiant d'une aide à la pierre, logements protégés destinés aux personnes âgées, logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt, logements à loyer abordable) ;
2. Le bien-fonds concerné se situe dans un district soumis à pénurie ; il y a pénurie de logements lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1.5 % (moyenne sur 3 ans) ; un arrêté fixant la liste des districts touchés par la pénurie de logement au sens de l'art. 2 LPPPL est publié annuellement ;
3. La surface de la parcelle est d'au moins 1'500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

-Les autres compétences municipales restent similaires à celles de la législature précédente à savoir : l'acquisition de participations dans des sociétés commerciales jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises, de même que l'adhésion à des associations dont la cotisation annuelle n'excède pas CHF 5'000.- et à des fondations pour lesquelles la participation communale au capital de dotation ne dépasse pas CHF 25'000.-, le tout pour la durée de la présente législature.

La Commission des Finances rappelle que la constitution de sociétés commerciales, d'associations ou de fondations est de la seule compétence du Conseil Communal.

Vœux

La Commission des Finances appuie la Municipalité à tenir ses engagements évoqués ci-dessous :

- Le Conseil Communal sera régulièrement tenu au courant sur l'emploi que la Municipalité fait de ces compétences oralement à l'occasion de la séance du Conseil Communal suivant une transaction selon art. 4.1 et 4.2 du présent préavis, en plus d'en rendre compte annuellement par écrit dans le rapport de gestion.
- d'utiliser l'autorisation générale permettant l'acquisition de participations dans des sociétés commerciales, uniquement à des sociétés dont l'activité revêt un intérêt public ou particulier pour la Commune.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Commission des Finances recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 9 et de prendre les décisions suivantes :

- I.
 - d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer sur :
 - l'acquisition d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 5'000'000.-par cas, charges éventuelles comprises, pour l'exercice du droit de préemption au sens de la LPPPL ;
 - l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises, pour les cas ne relevant pas de la LPPPL ;
 - l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales dont la valeur n'excède pas CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises ;
 - l'adhésion à des associations dont la cotisation annuelle n'excède pas CHF 5'000.- ;
 - l'entrée dans des fondations pour lesquelles la participation communale au capital de dotation ne dépasse pas CHF 25'000.- ;
- II. - d'accorder ces autorisations pour la durée de la législature 2021-2026 et jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral des Autorités Communales, conformément à l'art. 16 al. 2 du Règlement du Conseil Communal.

Annexes :

- Liste des actes notariés - Législature 2016-2021
- Inventaire des titres au 31.12.2020

Signatures des membres de la Commission

Samuel Freuler 1 ^{er} membre	Jean Egger Rapporteur	Angelita Galvez Membre
Iulica Gorgoni Membre	Roger Hemberger Membre	Jérôme Frachebourg Membre
Ahimara Buffat Membre	Alain Bringolf Membre	Evan Lock Membre