

## 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

---

Date proposée pour la séance de la commission :

**Jeudi 18 novembre 2021 à 20h00**

**Bâtiment du Montoly 3, Salle 2**

Municipal responsable : M. Gilles Davoine

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

## 1 Préambule

Conformément aux dispositions du Règlement du Conseil communal, le présent préavis a pour but d'une part de conférer à la Municipalité 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, il 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.

S'agissant spécifiquement de l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, il est proposé au Conseil communal d'accorder à la Municipalité une délégation de compétence réhaussée à CHF 5'000'000.- pour 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<sup>er</sup> janvier 2020. Les autres compétences municipales demandées sont, en revanche, similaires à celles de la législature précédente.

## 2 Bases légales

Selon l'article 16 alinéa 1, chiffre 5 et 6 de son règlement, le Conseil communal délibère sur :

« 5. *l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. Le Conseil peut accorder à la municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite (LC art. 4, ch. 6) ;*

6. *la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales. Pour de telles acquisitions, le conseil peut accorder à la municipalité une autorisation générale, le chiffre 5 s'appliquant pas analogie. Une telle autorisation générale est exclue pour les sociétés et autres entités citées à l'article 3a LC. »*

Pour information, l'article 3a de la Loi sur les Communes (LC) susmentionné prévoit que « *sauf disposition légale contraire, les communes peuvent confier l'exécution de leurs obligations de droit public à un tiers ou à une personne morale de droit privé ou de droit public moyennant l'autorisation du Conseil général ou communal et du Conseil d'Etat* ».

Enfin, en vertu de l'article 16 alinéa 2 du Règlement du Conseil communal, « *les délégations de compétence prévues aux chiffres 5 et 6 [...] sont accordées pour la durée d'une législature, à moins qu'elles ne figurent dans un règlement arrêté par le conseil. Ces décisions sont sujettes au référendum. La Municipalité doit rendre compte, à l'occasion du rapport sur sa gestion, de l'emploi qu'elle a fait de ses compétences* ».

## 3 Législature 2016-2021

### 3.1 Acquisition et aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières

Pour rappel, lors de la dernière législature, le Conseil communal avait octroyé à la Municipalité en date du 13 octobre 2016, 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.

### 3.2 L'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations

S'agissant de la délégation de compétence en matière d'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations, le Conseil communal avait octroyé un montant de CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises, pour l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales, de CHF 5'000.- pour l'adhésion à des associations et CHF 25'000.- pour l'entrée dans des fondations.

Le Conseil communal rappelait toutefois à la Municipalité que la constitution de sociétés commerciales, d'associations ou de fondations est de la seule compétence du Conseil communal.

## 4 Législature 2021-2026

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

La Municipalité doit être en mesure de pouvoir traiter et résoudre rapidement un certain nombre de problèmes mineurs (correction de routes, création de trottoir, rectification de limite, constitutions de servitudes, etc.), notamment par l'acquisition, l'échange ou la vente de terrain. En outre, la pratique d'une politique foncière active et efficiente implique, en certaines circonstances, de pouvoir agir avec discrétion et célérité. Aussi, il importe que la Municipalité soit en mesure d'acheter à temps les terrains et immeubles nécessaires aux besoins réels de la Ville de Gland ou en vue de promouvoir la réalisation de l'aménagement futur du territoire, sans devoir suivre la procédure normale en vue d'obtenir l'accord du Conseil communal. C'est typiquement le cas pour le droit de préemption décrit ci-après. Par ailleurs, la maîtrise du sol est l'un des facteurs clés d'une gestion durable du territoire, permettant ainsi une réelle application de la vision territoriale inscrite dans le Plan directeur communal (PDCoM) en cours de révision.

A la suite de l'entrée en vigueur des dispositions relatives au droit de préemption (art. 31 à 38 LPPPL) le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les communes (ou subsidiairement l'Etat) bénéficient, à certaines conditions, de la possibilité d'acquérir en priorité 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 du droit de préemption est l'un des outils à disposition des communes pour mener à bien leur politique du logement.

Pour pouvoir 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 m<sup>2</sup>, 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.

Enfin, 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. En outre, comme rappelé ci-dessus, de tels acquisitions ne peuvent être réalisées que dans le but d'y construire des logements d'utilité publique (LUP).

Depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020 de la LPPPL et jusqu'au moment de la rédaction du présent préavis, la Municipalité n'a pas eu à recourir au droit de préemption, car, à une seule exception, tous les biens soumis au droit de préemption proposés à la Commune ne justifiaient pas l'exercice dudit droit, compte tenu principalement de leur localisation ou de leur surface et de leurs droits à bâtir.

Comme nous l'avons constaté, les Municipalités des communes vaudoises de plus de 10'000 habitants ont pour la plupart demandé au Conseil communal des compétences financières de la Municipalité en matière d'acquisition et d'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières réhaussées afin de tenir compte des dispositions relatives au droit de préemption selon la LPPPL. Veuillez-vous référer au tableau comparatif en annexe.

Contrairement à d'autres villes, la Municipalité n'a pas de volonté d'user d'un seuil relevé pour les cas d'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières ne relevant pas de la LPPPL. Elle propose ainsi au Conseil communal une distinction par l'introduction de deux seuils différenciés.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité sollicite du Conseil communal de lui octroyer l'autorisation générale de statuer sur l'acquisition d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières en augmentant la limite 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.

Par ailleurs, la Municipalité sollicite du Conseil communal de lui octroyer 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 jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises, pour les cas ne relevant pas de la LPPPL.

En outre, il est bien entendu que la Municipalité fera usage de cette autorisation générale en fonction des possibilités de financement ainsi que du plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnement pour la législature. Pour mémoire, celui-ci s'élevait à CHF 128'000'000.- pour la législature 2016-2021, conformément aux dispositions légales en vigueur.

#### 4.2 L'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations

La constitution par la Ville de sociétés commerciales, d'associations et de fondations demeure une compétence du seul Conseil communal.

En revanche, celui-ci peut accorder à la Municipalité une autorisation générale permettant l'acquisition de participations dans des sociétés commerciales, de même que l'adhésion à des associations ou fondations déjà existantes.

Cette délégation permet à l'Exécutif de participer à des sociétés dont l'activité revêt un intérêt public ou particulier pour la Commune tout en obtenant un certain droit de regard et d'informations.

La délégation de compétence évoquée permettra à la Municipalité de traiter rapidement et efficacement des affaires qui, sinon, nécessiteraient, pour chaque cas, la rédaction d'un préavis puis son examen par le Conseil communal. Compte tenu des limites financières appliquées, elle ne prive pas le Conseil de sa faculté de se prononcer sur des objets d'une réelle importance.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité sollicite l'autorisation générale concernant 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.

### 5 Communications relatives des compétences de la Municipalité

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.

## 6 Conclusion

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL

- Vu
- le 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.
- ouï
- le rapport de la commission des finances ;
- ouï
- le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- considérant
- que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;
- décide
- 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.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

C. Girod

J. Niklaus

**Annexe - Comparaison villes vaudoises en matière d'acquisition et d'aliénation d'immeubles,  
de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières**

Commune	Seuils pour la législature 2016-2021				Seuils pour la législature 2021-2026				
	Acquisition usuelle (seuil par cas)	Acquisition nécessitant discrétion et célérité (seuil par cas)	Acquisition (seuil cumulé)	Aliénation (seuil par cas)	Acquisition usuelle (seuil par cas)	Acquisition nécessitant discrétion et célérité (seuil par cas)	Acquisition LPPPL (par cas)	Acquisition (seuil cumulé)	Aliénation (seuil par cas)
Aigle	300 000	1 500 000	1 500 000	300 000	300 000	Néant	Néant	1 500 000	300 000
Ecublens	Néant	Néant	3 000 000	200 000	Néant	Néant	Néant	10 000 000	300 000
Epalinges	100 000	Néant	Néant	100 000	Néant	Néant	Néant	5 000 000	Néant
Gland	100 000	Néant	Néant	100 000	100 000	Néant	5 000 000	Néant	100 000
Morges	100 000	1 500 000	200 000	100 000	100 000	1 500 000	Néant	200 000	100 000
Nyon	100 000	2 500 000	Néant	100 000	5 000 000	Néant	Néant	20 000 000	100 000
Prilly	100 000	1 500 000	200 000	100 000	100 000	Néant	10 000 000	200 000	100 000
Pully	100 000	Néant	1 000 000	100 000	100 000	5 000 000	Néant	1 000 000	100 000
Renens	5 000 000	Néant	Néant	100 000	Néant	Néant	Néant	15 000 000	100 000
Tour-de-Peilz	100 000	Néant	Néant	100 000	5 000 000	Néant	Néant	Néant	100 000
Vevey	200 000	Néant	Néant	100 000	200 000	Néant	Néant	Néant	100 000
Yverdon-les-Bains	500 000	Néant	5 000 000	250 000	500 000	Néant	Néant	5 000 000	250 000