



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS MUNICIPALITE

JM

Préavis n° 28
10 juillet 2006

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

l'octroi d'une autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions immobilières, ainsi que sur l'acquisition de participations dans des sociétés commerciales.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Autorisation générale de statuer

Selon l'article 4, chiffres 6 et 6 bis, de la loi sur les communes, le Conseil communal a le pouvoir de se prononcer sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers, la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que sur l'acquisition de participations dans des sociétés commerciales. Selon l'article 44 de la loi sur les communes, la Municipalité est toutefois compétente pour statuer sur l'acquisition de servitudes ne comportant aucune charge pour la commune.

L'article 4, chiffres 6 et 6 bis, 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, de même que sur la prise de participations dans des sociétés commerciales.

La teneur exacte de cette disposition est la suivante :

"Article 4.- Le Conseil général ou communal délibère sur :

"(...)

"6.- l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. L'article 44, chiffre 1, est réservé. Le conseil peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions dans une

limite à fixer; celle-ci ne pourra dépasser fr. 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises, dans les communes qui ont un conseil communal, et fr. 50'000.- dans les autres. Pour les acquisitions, ces limites peuvent être dépassées, moyennant l'approbation du Département de l'Intérieur et de la Santé publique;

"6bis.- 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 6 s'appliquant par analogie. Une telle autorisation générale est exclue pour les sociétés et autres entités citées à l'article 3a;"

Depuis 1962, le Conseil communal a, à chaque début de législature, octroyé à la Municipalité l'autorisation en question. Pour les aliénations, le plafond fut de fr. 10'000.- par cas de 1962 à 1977, puis de fr. 100'000.- dès 1978. Pour les acquisitions, le plafond fut de fr. 20'000.- par cas, avec un total maximum de fr. 200'000.- par législature, de 1962 à 1969, ces chiffres étant portés respectivement à fr. 50'000.- et fr. 300'000.- de 1970 à 1973 et à fr. 200'000.- et fr. 600'000.- dès 1974.

La liste des affaires traitées dans le cadre de l'autorisation générale figure dans le rapport de gestion annuel de la Municipalité. En outre, les plus importantes font l'objet d'une communication. Le Conseil est ainsi informé de l'usage qui est fait de la faculté qu'il a accordée à la Municipalité. En outre, toutes les aliénations, y compris celles intervenant dans le cadre d'un échange, doivent être annoncées à la Préfecture.

Pendant les années passées, l'autorisation a servi lorsqu'une décision rapide s'imposait ou quand il s'agissait de montants peu importants qui ne justifiaient pas de déranger une commission. Ainsi, la règle générale en matière d'opérations immobilières reste celle du préavis adressé au Conseil communal, le recours à l'autorisation générale demeurant l'exception. Durant la législature écoulée, les opérations faites avec cette autorisation furent :

- Convention avec Coop pour une servitude d'usage en faveur de la Commune pour un local servant de sous-station électrique, Rue d'Orbe 1 - 17.
- Prolongation jusqu'au 4 mars 2033 du droit de superficie cadastré sous feuillet 3492 de la Commune d'Yverdon-les-Bains portant sur une surface de 418 m² en faveur de l'Association Pro Ticino Yverdon e Dintorni;
- Vente de 192 m² à détacher de la parcelle no 662 d'Yverdon-les-Bains à Mme et MM. Elsa, Marcel et Gilbert Millet;
- Radiation du droit de superficie accordé à MAP SA sur la parcelle 575 d'Yverdon-les-Bains.

- Souscription de fr. 30'000.- d'actions supplémentaires de la Société YCOM S.A.
- Achat à la copropriété du PST des parcelles n° 5299 de 169 m² et n° 5300 de 92 m² pour le prix de fr. 120.-/m² et cession par la copropriété du PST à la Commune d'Yverdon-les-Bains d'une parcelle d'une surface restant à déterminer, issue de la parcelle n° 3016 et constituée d'un bassin de rétention.

Fonds d'urbanisme

Lors de la discussion de la dernière demande de la Municipalité tendant à l'octroi de l'autorisation générale, en 2002, un amendement, non retenu par le Conseil communal, avait proposé de porter l'autorisation de procéder à des acquisitions immobilières à fr. 800'000.- par cas, avec un plafond du compte de fr. 2'400'000.- pour la législature. L'idée était de permettre à la Municipalité de réagir rapidement lorsque des opportunités se présentent rapidement, en cas de vente aux enchères sous l'égide de l'Office des poursuites.

Par la suite, durant la législature, la question de la réactivité de la Municipalité dans le domaine des acquisitions immobilières a été évoquée :

- ▶ en février 2003, d'abord à l'occasion d'une question de M. le Conseiller Romailer, puis d'une motion de Mme la Conseillère Giorgiatti, la Municipalité relevant notamment : *« (...) la marge dont dispose la Municipalité est très faible. Elle est même si faible qu'il est presque impossible de répondre dans le sens souhaité par Monsieur ROMAILLER. C'est en amont qu'il faut agir et je crois que c'est là que l'on peut suivre la suggestion de Monsieur ROMAILLER. Celui qui suit un peu le marché immobilier sent que tel ou tel objet va finalement donner lieu à une vente aux enchères publiques. C'est donc en amont qu'il s'agit de prendre les contacts nécessaires pour que la Municipalité puisse, cas échéant, acquérir sans que l'on soit déjà au stade d'une mise aux enchères publiques. »*
- ▶ en juin 2003, lors de la vente des bâtiments communaux de la rue du Curtail-Maillet à un promoteur qui avait acquis les autres bâtiments du périmètre, avant même que la Municipalité ait pu prendre des contacts en amont.

La Municipalité a dès lors été amenée à se pencher sur la question, de manière à pouvoir présenter une proposition au Conseil communal.

Une excursion dans les principales communes du canton permet de broser le tableau succinct suivant en matière de délégation de compétences du Conseil communal à la Municipalité dans le domaine des acquisitions immobilières :

Pully 16'212 hab.	autorisation générale pour des acquisitions totalisant fr. 1'000'000.- ; pas de maximum par cas.
Nyon 16'234 hab.	acquisitions totalisant fr. 1'500'000.- ; pas de plafond par cas.
Payerne 7'503 hab.	acquisitions totalisant fr. 1'500'000.- ; plafond par cas de fr. 500'000.-.
Ecublens 10'013 hab.	acquisitions totalisant fr. 2'000'000.- ; pas de plafond par cas.
Renens 17'643 hab.	acquisitions immobilières pour fr. 3'000'000.- pour la législature ; pas de maximum par cas.
Vevey 15'784 hab.	« fonds d'urbanisme » de fr. 7'500'000.- pour la législature ; acquisitions supérieures à fr. 100'000.- par cas soumises à autorisation préalable de la « Commission permanente du Fonds d'urbanisme », composée de 11 conseillers communaux en charge, dont 5 désignés par la Commission des finances (les 6 autres le sont donc par le Conseil ». Pour les acquisitions jusqu'à fr. 100'000.- par cas, la Municipalité décide seule.
Lausanne 116'600 hab.	acquisitions totalisant fr. 15'000'000.- ; pas de maximum par cas ; dès fr. 100'000.- par cas, avis préalable de la délégation aux affaires immobilières (constituée de membres de la Municipalité et de l'administration).

Sans être fermée à d'autres solutions, la Municipalité vous propose ci-dessous une adaptation yverdonnoise du système en vigueur à Renens, avec la cautèle (mais simplifiée) introduite à Vevey concernant l'avis d'une commission pour les acquisitions supérieures à fr. 100'000.-.

Nous avons l'honneur de vous proposer de reconduire l'autorisation générale accordée jusqu'à présent, complétée, pour les acquisitions, d'une disposition relative à la création d'un fonds d'urbanisme, et nous vous soumettons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, le projet de décision suivant :

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,

d é c i d e :

Article 1.- D'accorder à la Municipalité une autorisation générale de statuer, venant à échéance six mois après la fin de la législature 2006-2011, sur les aliénations d'immeubles ou de droits réels immobiliers dont la valeur n'excède pas fr. 100'000.- par cas, 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 présente législature, sur les acquisitions d'immeubles ou de droits réels immobiliers ou de participations dans des sociétés immobilières, avec plafond du compte général arrêté à fr. 3'000'000.- pour la durée de la législature. Pour les acquisitions supérieures à fr. 100'000.- par cas, 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 présente législature, sur les acquisitions de participations dans des sociétés commerciales (à l'exclusion des sociétés immobilières), jusqu'à concurrence de fr. 50'000.- par cas, avec un plafond du compte général arrêté à fr. 100'000.- pour la durée de la législature.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire adjoint :

R. Jaquier

M. Wirz

Délégué de la Municipalité : M. Treyvaud