



CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

Rapport de la Commission immobilière

Examen du préavis n°22/21

« Autorisation générale de statuer sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles pour la législature 2021-2026 »

Au Conseil communal de Saint-Sulpice,

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères
Messieurs les Conseillers,

La Commission immobilière s'est réunie le lundi 29 novembre 2021 de 17h30 à 19h30 à la Salle des Commissions. Elle était composée de la façon suivante :

Président : Laurent Mouvet (ASSE)
Membres : Nathalie Aebischer (ASSE)
Marcelo Bidinost (SCD)
Diane Burrus (SCD)
David-André Knüsel (ASSE)
Bernard Montavon (PLR)
Rapporteur : Stéphane Lévy (Les Vert-e-s)

La Municipalité était représentée par Monsieur le Syndic Etienne Dubuis. La Commission immobilière le remercie pour sa disponibilité et ses explications.

1. INTRODUCTION

Le préavis 22/21 fait suite au retrait du préavis 16/21, pour lequel la Commission immobilière s'était réunie le 6 octobre 2021 et avait formulé les remarques suivantes :

- 1) La question du mode de financement des acquisitions doit être évoquée.
- 2) La Municipalité devrait requérir un préavis favorable de la Commission immobilière **et** de la Commission de gestion et des finances (COGEFI) avant de procéder à une telle acquisition immobilière. La Commission immobilière préaviserait sur la question de l'intérêt communal à acquérir la parcelle et la COGEFI sur la question du financement uniquement. Une mention spécifique à ces préavis favorables doit être incluse dans la proposition de décision du préavis.
- 3) Des garde-fous et des limites doivent être précisées, tels que la définition de la procédure, des domaines concernés (en lien avec les objectifs de la commune, la proximité avec certaines zones et/ou l'intérêt public de la commune), ainsi que du caractère exceptionnel et urgent. Une information au Conseil Communal devrait également être prévue sans délai.

Sur la base de ces éléments, la Municipalité a décidé de retirer le préavis 16/21 afin de le compléter dans le sens des remarques formulées par la Commission immobilière. Le préavis 22/21 correspond ainsi à cette mise à jour.

2. BASES LÉGALES

Le marché immobilier étant très réactif en comparaison aux procédures devant le Conseil Communal, les juristes du Canton de Vaud recommandent aux communes de se doter d'un outil permettant de réagir face à une opportunité exceptionnelle et urgente d'acquisition immobilière. Cette délégation de compétences est par ailleurs spécifiquement prévue dans le Règlement du Conseil Communal (art. 17 ch. 5) et dans la Loi Vaudoise sur les Communes (art. 4 al. 1 ch. 6 LC ; BLV 175.11).

3. DISCUSSIONS

Les autorisations relatives aux aliénations d'immeubles et aux acquisitions d'immeubles pour des montants inférieurs à CHF 50'000.00 (cinquante mille francs) sont inchangées par rapport à celles de la précédente législature, à l'exception de la date de fin (fin de l'année civile de la législature au lieu de la date de fin de législature, soit le 31.12 au lieu du 30.06). Cette modification a pour objectif d'éviter une absence d'autorisation pendant le renouvellement des autorisations pour la prochaine législature. Ce volet du préavis n'a pas suscité de discussion.

Concernant l'autorisation générale pour des acquisitions d'un montant supérieur à CHF 50'000 et jusqu'à CHF 10 mio, la Commission immobilière observe que le préavis 22/21 prend en compte les remarques formulées sur le préavis 16/21 et intègre les explications supplémentaires demandées.

1) Mode de financement

Le mode de financement évoqué dans le préavis est ouvert et dépendant de la situation financière de la Commune, ainsi que des conditions du moment du marché. M. le Syndic indique que le financement d'un tel investissement constitue un point technique devant être réfléchi au cas par cas. Une proposition adaptée pourra être proposée par la Municipalité, qui s'appuiera sur l'expertise du personnel financier de la Commune, en fonction de l'acquisition visée.

La Commission immobilière relève que même dans le cas d'un financement par la vente d'une parcelle de la commune, un besoin de liquidités peut être engendré par le décalage temporel entre les transactions. Dans le but de permettre une application de ce préavis de manière indépendante à d'autres préavis, un droit d'emprunter spécifique doit être prévu, qui doit être limité à une transaction en relation directe avec le présent préavis. La Commission considère que la COGEFI sera en mesure d'apprécier le mode de financement qui sera proposé par la Municipalité et de formuler un avis le cas échéant sur la demande d'emprunt qui serait proposé, tant quant au montant qu'à la durée.

2) Implication des Commissions immobilières et de gestion et des finances

Le préavis 22/21 intègre la demande de la Commission immobilière concernant les préavis favorables de la Commission immobilière et de la COGEFI. En effet, ces deux commissions, chacune dans leur domaine de compétence, sont à même de se prononcer sur la pertinence et la faisabilité d'une telle acquisition. De plus, elles sont chacune constituées de 7 membres issus de la totalité des partis représentés au Conseil et représentent ainsi de manière équitable les différentes sensibilités présentes au Conseil Communal.

3) Présence de garde-fous et de limites

Les conditions pour lesquelles une acquisition serait réalisée au moyen de cette autorisation sont décrites dans le préavis. La Municipalité indique que l'objectif de cette autorisation est uniquement de pouvoir réagir face à une opportunité exceptionnelle et urgente pour le développement de la Commune et non pas de développer un patrimoine immobilier. En effet, la Municipalité ne prévoit pas de construire des logements d'utilité publique, ni de constituer des droits de superficie ou de faire de la spéculation immobilière. La Commission estime néanmoins que le caractère exceptionnel et urgent doit être expressément mentionné dans la décision.

En conséquence de ce qui précède, la Commission immobilière présente deux amendements à la proposition de décision formulée dans le préavis.

4. CONCLUSION

AMENDEMENTS

La Commission immobilière vous propose les amendements suivants au préavis 22/21 déposé le 24.11.2021 au Conseil Communal :

- 1) Amendement N°1 : remplacement du 3^{ème} paragraphe des décisions du préavis par la formulation suivante :

« d'accorder à la Municipalité une autorisation générale, valable durant la période s'étendant du 1^{er} juillet 2021 au 31 décembre 2026, de procéder de manière exceptionnelle et urgente à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers supérieures à CHF 50'000.00 (cinquante mille francs), jusqu'à concurrence de CHF 10'000'000.00 (dix millions de francs) au total. Et ce, sur avis favorable de la Commission immobilière concernant l'opportunité de l'acquisition et de la Commission de gestion et des finances concernant les modalités de financement proposées par la Municipalité. »

- 2) Amendement N°2 : ajout d'un quatrième paragraphe dans les décisions du préavis:

« d'autoriser la Municipalité à financer le cas échéant cette acquisition par la trésorerie ou par l'emprunt. »

RECOMMANDATION

La Commission immobilière décide par **5 voix pour et 2 voix contre** de recommander au Conseil Communal l'acceptation du préavis 22/21 de la Municipalité tel qu'amendé.

En conséquence, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

- vu le préavis municipal n°22/21,
- vu le rapport de la Commission immobilière chargée de son étude,
- ouï les conclusions du rapport de ladite Commission,
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

DECIDE

d'accepter le préavis municipal n°22/21 tel qu'amendé.

Au nom de la Commission immobilière

Le Président

Le Rapporteur

Laurent Mouvet

Stéphane Lévy

Saint-Sulpice, le 06 décembre 2021