

**PRÉAVIS 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'aliénation et l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales*

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis concerne le renouvellement, pour la législature 2021-2026, des compétences accordées à la Municipalité dans le domaine des acquisitions et des aliénations immobilières, ainsi que des participations dans des sociétés commerciales.

Il est rappelé qu'une délégation générale de statuer a été accordée à la Municipalité d'Yverdon-les-Bains durant la législature 2016-2021 :

- pour les aliénations d'immeubles ou de droits réels immobiliers ainsi que de participations dans une société immobilière, à raison de CHF 250'000.- par objet, charges éventuelles comprises.
- pour les acquisitions d'immeubles ou de droits réels immobiliers ou de participations dans des sociétés immobilières, à raison d'un plafond de CHF 5'000'000.-, pour la durée de la législature, étant en outre précisé que l'accord préalable de la Commission des affaires immobilières est nécessaire pour les acquisitions supérieures à CHF 500'000.- par objet.
- pour les aliénations et acquisitions de participations dans les sociétés commerciales (à l'exclusion des sociétés immobilières), 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 2021-2026, soit au 31 décembre 2026.

Les délégations demandées au bénéfice de la Municipalité ont pour but d'éviter de compliquer ou de faire durer inutilement les procédures dans le cas d'affaires courantes, sans enjeux politiques particuliers, de manière à pouvoir procéder aux actes de transfert sans devoir réserver l'autorisation du Conseil communal, ni procéder à la rédaction d'un préavis spécifique.

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

La loi vaudoise du 28 février 1956 sur les communes (LC ; BLV 175.11) 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. Cependant, le registre foncier interprète cette notion de manière restrictive.

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 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, adaptations de droits de superficie érigés ou non en DDP) 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 doit également permettre à la Municipalité d'accepter la constitution de charges foncières au bénéfice de la Commune, afin de garantir les engagements pris par des tiers, et ce même si, à la rigueur de l'interprétation, ces charges foncières peuvent comprendre une contreprestation de la Commune et ne tombent dès lors pas, selon la pratique actuelle du registre foncier, dans le champ d'application de l'article 44 LC (cf. par exemple le préavis PR 19.29PR accepté par le Conseil communal le 5 décembre 2019). Ainsi la présente autorisation générale se doit d'être précisée et complétée par rapport à celle en vigueur durant la législature 2016-2021, afin d'éviter de devoir présenter un préavis spécifique au Conseil communal en pareil cas.
- 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 ou pour faire valoir le droit de préemption prévu par la loi vaudoise du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15). Cela implique cependant que la Municipalité dispose parallèlement de la compétence financière pour mener à terme une telle opération, ce qui n'est pas le cas à l'heure actuelle et nécessiterait donc l'octroi d'un crédit d'investissement par le Conseil communal. Afin de disposer, à terme, de la possibilité de pouvoir mener en temps utile de telles opérations, la Municipalité envisage la création d'un fonds spécifique au bilan, d'un montant de l'ordre de CHF 8'000'000. Ce fonds pourrait constituer un fonds de roulement pour l'acquisition de biens-fonds intéressants qui pourraient par exemple être ensuite revendus, avec l'autorisation du Conseil communal, à des coopératives d'habitation aux conditions prévues par la LPPPL, le produit de la vente permettant alors de renflouer le fonds considéré. La Municipalité examine actuellement à quelles conditions et selon quelles procédures de telles acquisitions pourraient être proposées et en saisira ultérieurement le Conseil communal par un préavis spécifique. En l'état, l'autorisation requise par le présent préavis ne permettra pas à elle seule la mise en œuvre de telles opérations.

Il est précisé que les opérations réalisées sur cette base sont mentionnées chaque année dans le rapport de gestion de la Municipalité ; les plus importantes opérations font de surcroît 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 obligatoirement annoncées à la Préfecture (art. 142 al. 1 LC).

A titre informatif, figurent ci-dessous quelques-unes des affaires traitées dans le cadre de l'autorisation générale accordée pour la législature 2016-2021 :

- Création d'une servitude de passage public à pied (Av. Haldimand, « A la Scierie ») dans le cadre de la réalisation de la Tour Invictus
- Prolongation de la durée du droit de superficie érigé en DDP avec l'Association de la Cabane du groupe scout de la Roselière
- Constitution de servitudes de station électrique et de passage à pied et véhicule en faveur de la Commune sur la parcelle 575, propriété de Sanpac SA
- Constitution de servitude personnelle pour implantation et usage d'ancrages souterrains en faveur de la Commune, au ch. de Calamin et ch. des Vignes 15 (propriété de Fonseca SA)
- Achat d'une superficie de 1'399 m<sup>2</sup>, ch. des Terrasses : décadastation de domaine privé et transfert au domaine public communal
- CAD-STEP : Constitution de servitudes de canalisations quelconques, en particulier au Quai Nogent, Derrière les Ateliers, rue de l'Arsenal, av. de l'Hippodrome, ch. des Bosquets, Allée de Winterthur, av. des Iris, St-Roch, rue des Pêcheurs
- Constitution d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, canalisations eaux usées et eaux claires au profit de l'Association de la maison de Paroisse d'Yverdon-les-Bains de l'EERV
- Constitution d'une servitude "d'usage" en faveur de la Commune et grevant le droit de superficie 6417 propriété de la Fondation Saphir
- Constitution de servitude d'une mise à disposition de 4'000 m<sup>2</sup> de toiture sur les immeubles ECA 7205, 7204,4405 et 7309, propriété de STRID SA.

## **2. 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.

Cette possibilité est rarement utilisée. Ainsi, la Municipalité a pris en 2018 une participation de 300 actions d'une valeur nominale de CHF 100.- dans la société Enerdis Approvisionnement SA, pour un montant total de CHF 30'000.-. Parallèlement, elle s'est défaita en septembre 2018 de 53 actions de la société Securelec SA, pour un montant de 42'930.- correspondant à un prix de 810.- par action. De telles opérations, qui relèvent de la gestion courante, doivent pouvoir être effectuées sans qu'il soit nécessaire de procéder par préavis.

## Propositions

La Municipalité vous propose de reconduire l'autorisation générale relative aux aliénations et aux acquisitions immobilières ainsi qu'à l'aliénation et l'acquisition de participations dans des sociétés commerciales.

S'agissant des aliénations d'immeubles ou de droits immobiliers, le montant maximal de CHF 250'000.-, charges éventuelles comprises, est adéquat et suffisant. Il permet de traiter rapidement des opérations sans enjeux politiques, telles que celles mentionnées ci-dessus.

Pour les mêmes raisons, la Municipalité sollicite le Conseil communal de l'autoriser expressément à constituer des charges foncières en faveur de la Ville, même si celles-ci comportent, à la rigueur de leur interprétation, une contre-prestation accessoire de la Ville. Il ne sera ainsi plus nécessaire de rédiger un préavis dans le cadre d'une opération telle que celle qui a dû être soumise au Conseil communal dans le cadre du préavis PR 19.29PR, suite à une modification de la pratique des autorités, et alors même que ce genre d'opérations n'était jusqu'alors pas considéré comme soumis à l'autorisation du Conseil communal.

S'agissant de l'autorisation générale relative aux acquisitions d'immeubles, le montant maximal de CHF 500'000.- par opération, charges éventuelles comprises, prévu pour la législature 2016-2021 reste adéquat et suffisant. Dans le contexte immobilier actuel, et pour autant que la Municipalité dispose des fonds nécessaires sur la base du budget ou d'un crédit d'investissement, ce montant permet de réaliser rapidement, si nécessaire, de petites opérations foncières sans enjeu politique. Les opérations plus importantes ou comportant des enjeux politiques continueront de faire l'objet de préavis spécifiques.

Comme indiqué ci-dessus, la Municipalité envisage de créer un fonds au bilan pour mettre en œuvre, notamment, la possibilité d'exercer le droit de préemption de la Commune, tel que prévu par la LPPPL. En l'état, compte tenu des possibilités financières de la Commune et de la situation du marché immobilier, le montant de ce fonds pourrait être de l'ordre de CHF 8'000'000.- La constitution et les modalités d'utilisation d'un tel fonds feront ultérieurement l'objet d'un préavis spécifique. Cependant, afin d'éviter de devoir modifier la présente autorisation au cours de la législature, la Municipalité requiert de rehausser à CHF 8'000'000.- le plafond arrêté. Ce plafond coïncidera ainsi avec le montant du fonds envisagé. En cas de renflouement du fonds, notamment grâce au produit de la vente d'immeubles dont l'acquisition avait été financée par celui-ci, la marge disponible pour de nouvelles acquisitions sera augmentée d'autant, dans les limites toutefois du montant maximal de CHF 500'000.- par opération. Pour les acquisitions supérieures à CHF 500'000.- par objet, la Municipalité devra obtenir l'accord préalable de la Commission des affaires immobilières, comme jusqu'ici. Ce cas ne s'est pas présenté ces dernières années, mais pourrait le cas échéant se présenter à l'avenir, dans le cadre de l'exercice du droit de préemption prévu par la LPPPL, comme mentionné ci-dessus.

Pour les participations, la Municipalité vous propose d'en rester aux chiffres valables pour la législature 2016-2021, soit CHF 100'000.- par objet pour les acquisitions ou aliénations de participations dans des sociétés commerciales (à l'exclusion des sociétés immobilières), avec un plafond arrêté à CHF 200'000.- pour la durée de la législature.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères 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 sa Commission, et

considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1 : Une autorisation générale de statuer, venant à échéance six mois après la fin de la législature 2021-2026, est accordée à la Municipalité 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 : Une autorisation générale de statuer, venant à échéance six mois après la fin de la législature 2021-2026, est accordée à la Municipalité pour la constitution de charges foncières au bénéfice de la Commune d'Yverdon-les-Bains, quel qu'en soit le montant, y compris en cas de contre-prestation accessoire de la Commune.

Article 3 : Une autorisation générale de statuer, venant à échéance six mois après la fin de la législature 2021-2026 est accordée à la Municipalité pour les acquisitions d'immeubles ou de droits réels immobiliers ou de participations dans des sociétés immobilières dont la valeur n'excède pas CHF 500'000.- par objet, charges éventuelles comprises, avec un plafond du compte général arrêté à CHF 8'000'000.-. 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 4 : Une autorisation générale de statuer venant à échéance six mois après la fin de la législature 2021-2026 est accordée à la Municipalité 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

  
P. Dessemontet



Le Secrétaire

  
F. Zürcher

Délégué de la Municipalité : Monsieur Pierre Dessemontet, syndic