



Commune de
St-Sulpice
MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 22/21
AU CONSEIL COMMUNAL

**AUTORISATION GÉNÉRALE DE STATUER SUR LES ACQUISITIONS
ET LES ALIÉNATIONS D'IMMEUBLES
POUR LA LÉGISLATURE 2021-2026**

St-Sulpice, le 25 octobre 2021

**AUTORISATION GÉNÉRALE DE STATUER SUR LES ACQUISITIONS ET LES ALIÉNATIONS D'IMMEUBLES
POUR LA LÉGISLATURE 2021-2026**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PRÉAVIS

En date du 12 octobre 2016¹, votre Conseil communal a accordé à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers, dans une limite de CHF 50'000.00 par cas, charges éventuelles comprises pour la durée de période législative 2016-2021, et ceci jusqu'au 30 juin 2021.

Le présent préavis a pour but le renouvellement de cette autorisation générale pour la législature 2021-2026, avec une adaptation des montants.

2. BASES LÉGALES

Conformément à l'art 4 al.1 chiffre 6 LC (loi sur les communes), le Conseil communal délibère, entres autres, sur « 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 en fixant une limite ». Cette disposition est reprise à l'art 17 chiffre 5 RCC (règlement du Conseil communal).

De plus, et à l'instar de l'art 4 al. 2 LC, l'art 17 al. 2 RCC dispose que « les délégations de compétence prévues aux chiffres 5, 6, 8 et 11 sont accordées pour la durée d'une législature et jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral des autorités communales, 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 ».

L'art 42 al. 1 chiffre 2 LC attribue à la Municipalité l'administration des biens communaux dont, en particulier, le domaine privé communal ainsi que le domaine public et les biens affectés aux services publics. Enfin, l'art 44 al.1 chiffre 1 accorde à la Municipalité la compétence de statuer sur l'acquisition de servitudes ne comportant aucune charge pour la commune.

Il est d'usage, dans la majorité des communes du canton de Vaud, que la Municipalité sollicite une autorisation générale découlant des textes légaux rappelés ci-dessus.

Comme il se doit, la Municipalité ne manquera pas de renseigner votre Conseil, à l'occasion du rapport de gestion annuel, sur l'usage fait de cette autorisation générale.

¹ Préavis 09/16 du 8 août 2016 intitulé « Autorisation générale de plaider »

3. ALIÉNATIONS D'IMMEUBLES

L'autorisation générale de statuer sur les aliénations d'immeubles a pour but d'éviter que le Conseil communal ne soit encombré de bagatelles comme, par exemple, les échanges et les rétrocessions de terrains de peu d'importance découlant de la création d'aménagements routiers, de petits bâtiments ou d'installations et de conduites pour les services industriels.

Le montant de CHF 50'000.00 prévu lors de la précédente législature ayant été jugé satisfaisant pour des aliénations de peu d'importance, la Municipalité vous propose de maintenir cette limite à CHF 50'000.00 par cas.

4. ACQUISITIONS D'IMMEUBLES

L'autorisation générale de statuer sur les acquisitions d'immeubles s'est montée à CHF 50'000.00 lors de la dernière législature. Ce montant reste suffisant pour des acquisitions de peu d'importance qui ne justifient pas un préavis au Conseil communal et le renvoi de l'objet en commission. La Municipalité propose de conserver ce dispositif.

Des occasions peuvent se présenter, cependant, pour la Commune d'acquérir des immeubles ou des biens-fonds (terrains) d'un montant plus élevé à des conditions favorables.

Dans ces cas, la pratique d'une saine politique foncière implique d'agir avec célérité et discrétion, par exemple dans le cas d'une vente aux enchères. Dès lors, il importe que la Municipalité soit en mesure d'acheter à temps les terrains dont la propriété est jugée intéressante.

Il faut souligner que le privé est en mesure de traiter des affaires immobilières dans des délais bien plus courts qu'une commune lorsque celle-ci doit systématiquement élaborer un préavis traité par le Conseil communal. Il serait dommage de ne pas pouvoir conclure de telles affaires uniquement en raison de délais trop longs.

La Municipalité n'a pas dans ses projets d'acquérir des biens immobiliers ou de se transformer en régie immobilière. Son seul désir est de ne pas manquer des occasions exceptionnelles, c'est-à-dire d'un intérêt stratégique évident en raison, notamment, de leur localisation ou de leur potentiel de valorisation.

La Municipalité propose d'obtenir pour ce genre de cas un second plafond, de CHF 10'000'000.00, soumis à diverses conditions.

Ce montant représente un montant global (et non par cas) valable pour les cinq ans de la législature.

La Municipalité considère cette autorisation comme une mesure de sécurité qui ne sera utilisée que dans des situations de grande urgence, lorsque les délais requis pour un passage devant le Conseil communal mettraient en péril la transaction.

Dans le souci de conserver des garde-fous, elle propose de ne procéder à de tels achats que sur avis favorable (majorité) de la Commission de gestion et des finances et de la Commission immobilière, deux commissions qui peuvent être beaucoup plus rapidement réunies que le Conseil communal.

Le Conseil communal sera avisé de l'achat dès la réalisation de la transaction.

Le montant de CHF 10'000'000 permet d'acheter toute une gamme de parcelles aujourd'hui à Saint-Sulpice. Mais pas n'importe quelle parcelle non plus. Certaines, y compris non construites, sont évaluées à un prix plus élevé dans le contexte actuel de forte augmentation des prix de l'immobilier.

A noter que cette somme doit être assez élevée pour permettre à la Commune de participer à une vente aux enchères sans que ses concurrents connaissent son offre maximale. Ce qui suppose que la Commune dispose d'une marge au-delà de la somme qu'elle a prévu de verser.

Le mode de financement est ouvert et dépendra de la situation financière de la Commune, ainsi que des conditions générales du marché. Il va de la vente d'un actif (d'une autre parcelle, par exemple) à un emprunt ou à un recours à nos liquidités, en passant par un mélange de ces composants.

D'une manière générale, les acquisitions immobilières non urgentes restent bien entendu soumises à la procédure de préavis requérant une décision du Conseil communal.

5. CONCLUSIONS

En conclusion de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-SULPICE :

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

DÉCIDE

- d'accorder à la Municipalité une autorisation générale, valable durant la période s'étendant du 1^{er} juillet 2021 au 31 décembre 2026, de statuer sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers, jusqu'à concurrence de CHF 50'000.00 (cinquante mille francs) par cas, charges éventuelles comprises ;
- 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 à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers dans une limite fixée à CHF 50'000.00 (cinquante mille francs) par cas, charges éventuelles comprises ;
- 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 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, sur avis favorable de la Commission de gestion et des finances, ainsi que de la Commission immobilière.

Adopté par la Municipalité en séance du 25 octobre 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :



E. Dubuis

La Secrétaire municipale adj. :



J. Winkelmann



Délégué municipal : M. Etienne Dubuis, syndic