COMMUNE D'ECUBLENS/VD

M U N I C I P A L I T E

AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis n° 2016/17

Autorisation générale de statuer sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières –
Législature 2016-2021

MUNICIPALITE D'ECUBLENS/VD PREAVIS N° 2016/17

Autorisation générale de statuer sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières – Législature 2016-2021

AU CONSEIL COMMUNAL D'ECUBLENS/VD

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PREAVIS

Pour mémoire, en date du 9 septembre 2011[1], le Conseil communal a accordé à la Municipalité l'autorisation générale suivante pour la durée législative 2011-2016, ce jusqu'au 31 décembre 2016 :

- de statuer sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers, jusqu'à concurrence de Fr. 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises ;
- de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de Fr. 2'000'000.-.

Le présent préavis a pour but le renouvellement de cette autorisation générale pour la législature 2016-2021, avec une adaptation des montants.

2. BASES LEGALES

En vertu de l'article 4 al. 1 chiffre 6 de la Loi sur les communes (LC), le Conseil communal délibère entre 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 ».

Quant au Règlement du Conseil communal d'Ecublens (RCC), il précise à son article 18 al. 1 lettre e que le Conseil délibère sur « 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 ».

De plus et à l'instar de l'article 4 al. 2 LC, l'article 18 al. 2 RCC dispose que « les délégations de compétence prévues aux lettres e, f, h et k sont accordées pour la durée de la 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 ».

Rappelons également que les dispositions des articles 42 et 44 LC attribuent à la Municipalité l'administration des biens communaux dont, en particulier, le domaine privé

[1] Préavis n°13/2011 intitulé « Autorisation générale de statuer sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers »

(parcelles communales), ainsi que le domaine public et les biens affectés aux services publics.

L'article 44 chiffre 1 LC accorde aussi à la Municipalité la compétence de statuer sur l'acquisition de servitudes ne comportant aucune charge pour la Commune.

Il est de coutume que les Municipalités sollicitent, lors du renouvellement des autorités communales, l'autorisation générale découlant des textes légaux rappelés ci-dessus.

3. ALIENATION D'IMMEUBLES

L'autorisation générale de statuer sur les aliénations d'immeubles a pour but d'éviter que le Conseil communal soit encombré de bagatelles comme, par exemple, les échanges et les rétrocessions de terrains de peu d'importance découlant de la création ou de l'élargissement de chaussées.

La nouvelle Loi sur les communes ne prévoyant plus de limite à Fr. 100'000.- par cas, il est proposé de la fixer à Fr. 200'000.- par cas, afin de tenir compte de l'évolution des prix de l'immobilier ces dernières années.

4. ACQUISITION D'IMMEUBLES

Des occasions peuvent se présenter, pour notre Commune, de pouvoir acquérir des immeubles ou des biens-fonds (terrains) à des conditions favorables. La pratique d'une saine politique foncière implique cependant qu'il faut pouvoir agir avec célérité en toutes circonstances.

Dès lors, il importe que la Municipalité soit en mesure d'acheter à temps les terrains dont la propriété est jugée intéressante, soit en vue d'un aménagement futur du territoire, soit, suivant le cas, pour la reconstitution du patrimoine communal.

Il faut souligner qu'un particulier ou une société est en mesure de traiter des affaires immobilières dans des délais plus courts qu'une commune, cette dernière devant systématiquement élaborer un préavis à l'attention du Conseil communal. Il pourrait être dommageable de ne pouvoir conclure de telles affaires uniquement en raison de délais estimés trop longs.

Nous vous proposons, compte tenu de l'augmentation constante et importante des prix de l'immobilier ces dernières années, d'augmenter le montant de l'autorisation à Fr. 3'000'000.- au total. Il s'agit ici d'un montant global et non par cas, valable pour les cinq ans de la législature ; si ce montant était atteint en cours de législature, la Municipalité devrait présenter un nouveau préavis au Conseil communal.

Il convient, enfin, de rappeler que toute aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou parts de sociétés immobilières doit être communiquée à la Préfecture (art. 142 LC).

Au vu de ce qui précède, nous sollicitons le renouvellement de l'autorisation mentionnée en titre pour la durée de la législature 2016-2021 et jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral des autorités communales, conformément aux articles 4 al. 2 LC et 18 al. 2 RCC.

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 (art. 4 al. 2 in fine LC et 18 al. 2 in fine RCC).

*** * ***

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL D'ECUBLENS/VD

- vu le préavis municipal n° 2016/17,
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité une autorisation générale, valable durant la période du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2021, de statuer sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers, jusqu'à concurrence de Fr. 200'000.- (deux cent mille francs) par cas, charges éventuelles comprises ;

2. d'accorder à la Municipalité une autorisation générale, valable durant la période du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2021, de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers, jusqu'à concurrence de Fr. 3'000'000.- (trois millions de francs) au total.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 septembre 2016.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic — Le Secrétaire

(L.S.)

C. Maeder — P. Besson

Délégué municipal à convoquer :

Commission des finances : M. Christian Maeder, Syndic, section des finances

Ecublens/VD, le 27 septembre 2016
PB/lg/sm