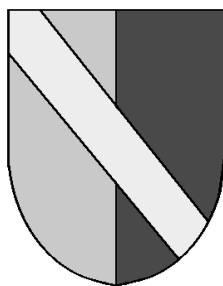


COMMUNE D'ECUBLENS/VD

MUNICIPALITE



AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis n° 2021/24

**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 2021-2026**



**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 2021-2026**

---

AU CONSEIL COMMUNAL D'ECUBLENS/VD

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

**1. OBJET DU PREAVIS**

Pour mémoire, en date du 4 novembre 2016<sup>1</sup>, le Conseil communal a accordé à la Municipalité l'autorisation générale suivante pour la durée législative 2016-2021, ce jusqu'au 31 décembre 2021 :

- de statuer sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de Fr. 200'000.- par cas, charges éventuelles comprises ;
- de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de Fr. 3'000'000.-.

Le présent préavis a pour but le renouvellement de cette autorisation générale pour la législature 2021-2026, avec une adaptation des montants afin de pouvoir, le cas échéant, permettre à la Ville de bénéficier du droit de préemption introduit par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL).

**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 let. 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 ».

---

<sup>1</sup> Préavis n°2016/17 intitulé « Autorisation générale de statuer sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers »

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 (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 Ville.

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 Loi sur les communes ne prévoit plus de limite par cas, il est proposé de la fixer à Fr. 300'000.- par cas, afin de tenir compte de l'évolution des prix de l'immobilier.

Il convient également 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).

### **4. ACQUISITION D'IMMEUBLES**

Des occasions peuvent se présenter, pour notre Ville, 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.

Enfin, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'entrée en vigueur du droit de préemption instauré par la L3PL offre de nouvelles possibilités (art. 31 ss. L3PL) pour une commune d'acquérir les biens immobiliers en vente sur son territoire. Cette loi a pour objectifs de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population et de promouvoir la construction de nouveaux logements dans le même but. Concrètement, ce droit de préemption permettrait à la Ville d'acquérir des biens immobiliers afin de créer des logements d'utilité publique (voir art. 27 L3PL). La L3PL a notamment pour but de permettre aux communes de mener une politique du logement en adéquation avec les besoins de leur population.

En pratique, les objectifs de ces nouvelles dispositions sont difficilement réalisables. En effet, d'une part les biens immobiliers sont actuellement vendus à des prix très élevés, compte tenu de la rareté des biens sur le marché, de l'intérêt actuel à investir dans la pierre, des taux

d'intérêts, et du fait qu'il s'agit en principe d'immeubles de rendement (alors que, comparativement, la Ville ne peut qu'en faire des LUP). D'autre part, lorsqu'un propriétaire informe la Ville de la vente de son bien, celle-ci a seulement 40 jours pour notifier aux parties sa décision de préempter et d'acquérir le bien-fonds. Or, un tel délai est bien trop court pour faire expertiser le bâtiment, prendre une décision municipale, rédiger un préavis, solliciter la tenue d'une séance extraordinaire du Conseil communal, soumettre le préavis à une commission ad hoc, rédiger le rapport de la commission, tenir les séances des groupes politiques et prendre une décision lors de la séance du Conseil.

Afin de pouvoir respecter ce délai de 40 jours, il est nécessaire de déléguer à l'exécutif les compétences nécessaires pour l'acquisition de bien-fonds ou d'immeubles dans les délais légaux imposés et permettre ainsi une gestion immobilière de qualité sur le long terme.

Or, force est de constater qu'une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de Fr. 3'000'000.- est insuffisante.

Dès lors, la Municipalité vous propose, compte tenu de l'augmentation constante et importante des prix de l'immobilier, d'augmenter le montant de l'autorisation à Fr. 10'000'000.- au total, dans les limites du plafond d'endettement fixé pour la législature. 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.

A noter que l'acquisition d'un immeuble peut faire l'objet d'un droit distinct et permanent (DDP) en faveur d'une fondation d'utilité publique ou d'une coopérative d'habitation, de façon à percevoir une rente de superficie. Ce mécanisme porte l'avantage de compenser en partie l'investissement de départ sur le long terme.

## **5. DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **5.1. Dimension économique**

L'acquisition de biens immobiliers permet à la Ville de consolider son patrimoine financier et/ou d'acquérir des biens-fonds au bénéfice des infrastructures et aménagements nécessaires pour répondre aux besoins généraux de la population, à des conditions favorables.

### **5.2. Dimension sociale**

L'acquisition de patrimoine immobilier par voie de préemption doit être destinée à la création de LUP (logement d'utilité publique à loyer abordable). Ceci a pour objectif de maintenir des loyers accessibles sur le territoire communal. D'autres acquisitions peuvent être utiles à la création d'infrastructures pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population écublanaise.

### **5.3. Dimension environnementale**

De par une gestion saine, efficiente et sur le long terme de son parc immobilier, la Ville participe à réduire l'impact de l'environnement construit.

## **6. CONCLUSION**

Au vu de ce qui précède, la Municipalité sollicite le renouvellement de l'autorisation mentionnée en titre pour la durée de la législature 2021-2026 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 les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

## CONCLUSIONS

### LE CONSEIL COMMUNAL D'ECUBLENS/VD

- vu le préavis municipal n° 2021/24,
- oui le rapport des commissions chargées 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 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 31 décembre 2026, de statuer sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers, jusqu'à concurrence de Fr. 300'000.- (trois cent mille francs) par cas, charges éventuelles comprises ;
2. d'accorder à la Municipalité une autorisation générale, valable durant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 31 décembre 2026, de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers, jusqu'à concurrence de Fr. 10'000'000.- (dix millions de francs) au total.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 6 septembre 2021.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Le Secrétaire

(L.S.)

C. Maeder

P. Besson

### Délégué municipal à convoquer :

Commission ad hoc : M. Christian Maeder, Syndic

Commission des finances : M. Christian Maeder, Syndic

Ecublens/VD, le 2 septembre 2021