



Préavis au Conseil communal

Demande d'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'au 31 décembre 2021.

Aménagement du territoire

Municipal délégué : M. Bernard Krattinger

Préavis n°18/2020

Préavis adopté par la Municipalité, le 10.08.2020



Table des matières

1	Préambule.....	2
2	Acquisition et aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières	2
3	Aspects du développement durable.....	4
4	Conclusion.....	5

1 Préambule

Le présent préavis propose au Conseil communal d'accorder à la Municipalité, jusqu'au 31 décembre 2021, une délégation de compétence pour gérer de manière efficiente l'application du droit de préemption (art. 31-38 de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif - LPPPL) dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2020. En effet, le droit de préemption doit être exercé dans un délai de 40 jours, délai incompatible avec la réalisation d'un préavis et l'obtention d'une décision du Conseil communal.

Pour rappel, le droit de préemption permet aux communes (ou subsidiairement à l'Etat), d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée, dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP). Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées initialement entre le vendeur et l'acheteur.

L'utilisation du droit de préemption est un des outils à disposition des communes pour mener à bien leur politique du logement.

2 Acquisition et aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières

Bases légales

- Loi sur les communes du 28 février 1956 (état au 1er juillet 2013) :
 - Article 4, al. 1, chiffre 6 : « *Le conseil général ou communal délibère 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.* »
La Municipalité doit cependant rendre compte de l'emploi de ses compétences au Conseil communal au début de chaque année par le biais d'une communication (rapport de gestion par exemple).
 - Article 44, chiffre 1 : « *L'administration des biens de la commune comprend : l'administration du domaine privé ; la municipalité a toutefois la compétence de statuer sur l'acquisition de servitudes ne comportant aucune charge pour la commune ; la perception de tout revenu, contribution et taxe.* »



- Règlement du Conseil communal d'Epalinges du 4 mars 2015 :
 - Art. 17 – *Le Conseil délibère sur :*
 - al. 5 : *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 (article 107).*
 - Art. 107 – *Dépassement de crédit (art. 16 RCC) :*
 - *Lorsqu'un crédit est épuisé, toute dépense supplémentaire doit être portée à la connaissance du Conseil par voie de communication écrite. Elle est ensuite soumise à son approbation dans les meilleurs délais.*

Jusqu'au 31 décembre 2021, la Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation générale citée ci-dessus (art. 17 al. 5 du Règlement du Conseil communal d'Epalinges) précitée jusqu'à concurrence de CHF 5'000'000. — (cinq millions) au total.

Pour rappel, suite à l'acceptation lors de la séance du Conseil communal du 6 septembre 2016 du préavis n°15/2016, la Municipalité est actuellement autorisée à statuer sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières, à concurrence de CHF 100'000. — (cent mille francs) par cas, charges éventuelles comprises. Toute acquisition supérieure à ce montant doit donc faire l'objet d'un préavis au Conseil communal.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, suite à l'entrée en vigueur de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée. Ce droit de préemption permet aux communes d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP).

La pratique d'une politique foncière active et efficiente implique, en certaines circonstances, de pouvoir agir avec célérité. Il importe donc que la Municipalité soit en mesure d'acheter à temps les terrains et immeubles nécessaires aux besoins réels de la Commune d'Epalinges ou en vue de promouvoir la réalisation de l'aménagement futur du territoire. En effet, la maîtrise du sol est l'un des facteurs clés d'une gestion durable du territoire, permettant ainsi une réelle application de la vision territoriale inscrite dans le Plan directeur communal (PDCom) en cours de révision.

Il est bien entendu que la Municipalité fera usage de cette autorisation générale en fonction des possibilités de financement. Par ailleurs, les dispositions légales en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2006 (art. 143 LC et art. 22a du Règlement sur la comptabilité des communes) prévoient un plafond d'endettement pour les emprunts dont la durée correspond à celle de la législature. Pour la Commune, le plafond d'endettement fixé en 2016 se monte à CHF 110'000'000.- (cent-dix millions).

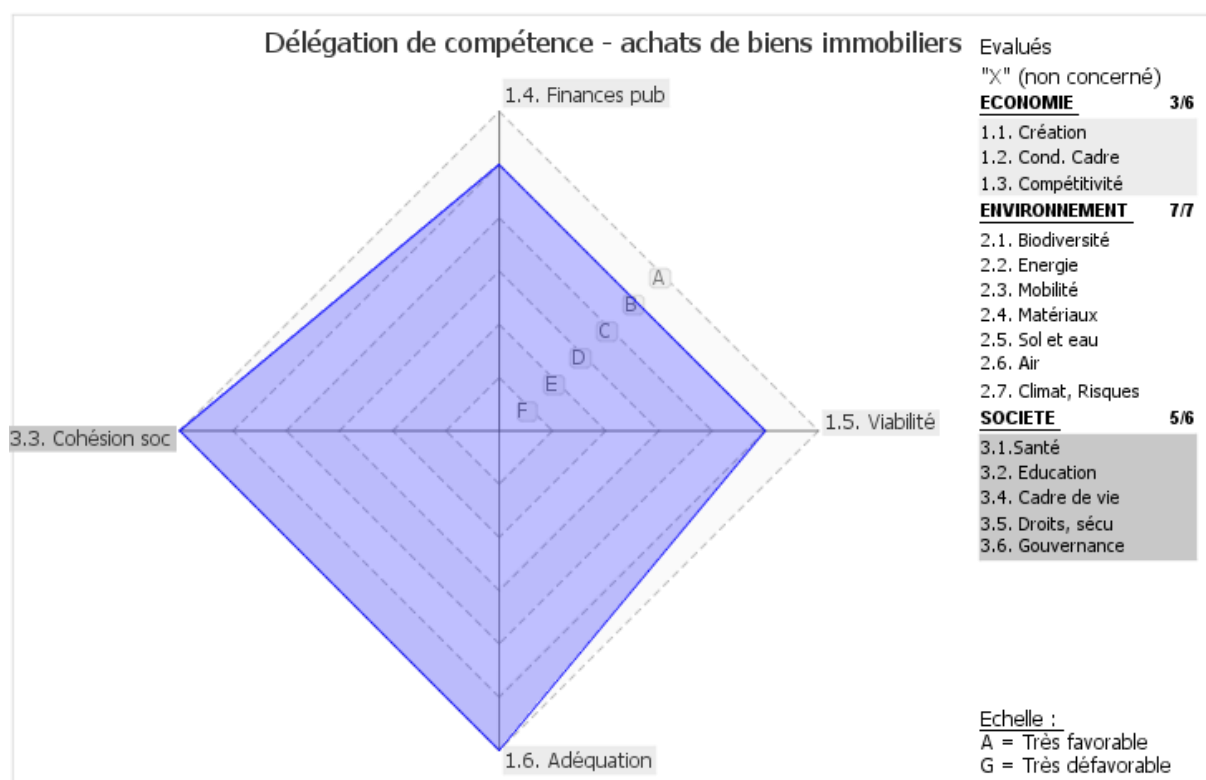
Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020 des dispositions de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et jusqu'au moment de la rédaction du présent préavis, la Commune d'Epalinges n'a pas eu à recourir au droit de préemption, car, à une seule exception, tous les bien-fonds soumis au droit de préemption proposés à la commune ne justifiaient pas l'exercice dudit droit, compte tenu principalement de leur localisation ou de leur surface et de leurs droits à bâtir.



Toutefois, il est probable qu'à l'avenir, une ou des possibilités d'acheter de manière prioritaire un ou des bien-fonds mis en vente dans le but d'y créer des LUP, se présentent, et ainsi favorisent la mise en œuvre des orientations de la politique du logement de la Commune d'Epalinges telles que définies dans le rapport n°17/2020 de la Municipalité au Conseil communal intitulé : « Réponse au postulat déposé par M. le Conseiller communal Serge Dudan et consorts invitant la Municipalité à mettre en œuvre une politique du logement communale afin de permettre la mise à disposition de logements adaptés à toute la diversité de la population palinzarde. »

3 Aspects du développement durable

Le présent préavis a fait l'objet d'une évaluation à l'aide de l'outil Boussole 21 développé par l'Unité de développement durable du Canton de Vaud.



Échelle de notation

A	Très favorable
B	Favorable
C	Favorable avec quelques réserves
D	Moyen
E	Défavorable avec quelques points favorables
F	Défavorable
G	Très défavorable
X	Pas concerné



Dimension économique

L'achat de biens immobiliers génère une augmentation de l'endettement. Toutefois, la compétence déléguée à la Municipalité est limitée et l'endettement communal plafonné, n'occasionnant ainsi aucun risque pour les finances communales.

Dimension sociale

La délégation de compétence accordée à la Municipalité permet une application bien plus efficiente de la politique du logement communal, contribuant ainsi à la mise à disposition de logements d'utilité publique répondant aux besoins de la population. En outre, l'achat de certaines parcelles, sans passer par la procédure liée à la LPPPL, peut permettre à la Commune de réaliser d'autres projets d'utilité publique ou de répondre à des besoins stratégiques comme par exemple l'acquisition récente par la Commune de la parcelle RF n°143, à la rte de la Croix-Blanche 9.

4 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis n°18/2020 de la Municipalité du 10.08.2020 ;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions du rapport de la Commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

d'accorder à la Municipalité, dès ce jour et jusqu'au 31 décembre 2021, une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 5'000'000 (cinq millions) au total.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Maurice Mischler



La Secrétaire

Sarah Miéville