



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 11/2011

Concerne : instauration d'une politique d'acquisition de biens fonciers sur le territoire communal – Réponse à la motion déposée par le Conseiller G. Demierre, au nom du groupe Socialiste

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

1. Préambule

Monsieur le Conseiller communal Gérard Demierre a déposé, au nom du groupe Socialiste, lors de la séance du mardi 20 avril 2010, une motion (*annexe 1*) invitant la Municipalité à présenter une étude sur les possibilités d'augmenter le patrimoine foncier de la Commune d'Epalinges par l'acquisition, ces prochaines années, de parcelles dans différentes zones du territoire communal en proposant, lorsque des occasions se présentent, d'acheter, aux meilleures conditions possibles, les terrains des propriétaires qui souhaitent vendre leur bien-fonds.

Par son préavis n° 13/2010, établi le 23 août 2010 (*annexe 2*), la Municipalité a rendu réponse à la motion; cet objet fut prévu sous chiffre 7 de l'ordre du jour de la séance du Conseil communal du mardi 28 septembre 2010. Suivant le préavis formulé par la commission ad hoc du Conseil (*annexe 3*), le Législatif s'est déclaré insatisfait de la réponse municipale; il a rejeté et renvoyé le préavis à la Municipalité, pour établissement d'une étude, au sens des remarques mentionnées dans le rapport de dite commission ad hoc.

Le but du présent préavis, qui ne comporte pas encore l'étude réclamée, est d'apporter des éléments complémentaires à la connaissance des membres du Conseil communal, afin d'explicitier pourquoi mener l'étude sollicitée ne paraît pas être opportune aux yeux de la Municipalité.

Si, contre toute attente, dite étude est tout de même réclamée à l'issue de la séance du 28 juin prochain, elle sera alors réalisée moyennant l'appui d'un bureau spécialisé dans les expertises immobilières. Les fonds nécessaires à financer cette étude feront l'objet d'une demande de crédit, à l'occasion d'une prochaine séance du Législatif.

2. Développement

Pour acquérir des biens immobiliers, la collectivité a le choix entre les mécanismes du droit privé et ceux qui lui sont conférés en tant que titulaire de la puissance publique.

Lorsqu'elle intervient dans le marché immobilier comme le ferait un simple particulier, l'autorité municipale ne peut que tenir compte de la règle économique de l'offre et de la demande. Cela signifie que ses recherches doivent se dérouler dans la plus stricte confidentialité, pour éviter les surenchères éventuelles. Aussi l'établissement d'une liste des

objets à acquérir irait manifestement à l'encontre des objectifs poursuivis par l'auteur de la motion, puisque les propriétaires concernés seraient tentés de profiter de la situation. Cette remarque vaut d'autant plus qu'à l'heure actuelle les terrains palinzards sont très recherchés et que les possibilités de bâtir fondent comme peau de chagrin.

L'alternative se trouve dans la Loi cantonale vaudoise du 25 novembre 1974 sur l'expropriation. Conformément à l'article 1 de ce texte, l'expropriation est « la procédure par laquelle une personne est contrainte de céder sa propriété ou tout autre droit sur un immeuble ou sur un meuble totalement ou partiellement. ». Cette mesure ne peut avoir lieu que moyennant pleine indemnité, en cas d'intérêt public préalablement et légalement constaté.

Cette disposition est complétée par l'article 76a de la Loi cantonale vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions, disposition libellée de la façon suivante :

- « 1. La collectivité publique peut procéder à une expropriation formelle dans des cas d'intérêt public au sens de la loi vaudoise sur l'expropriation.
2. Les aires d'activités économiques sont reconnues cas d'intérêt public dans la mesure où elles sont comprises à l'intérieur du périmètre d'un pôle de développement économique cantonal inscrit au plan directeur cantonal y relatif. »

En outre, le Conseil d'Etat du canton de Vaud a récemment annoncé la mise en consultation prochaine d'une modification de la LATC destinée à donner aux communes un droit d'emption leur permettant d'acheter des terrains constructibles sur lesquels rien ne serait bâti. Ce projet se heurte toutefois à des fortes réticences. Nul ne peut dire dans quel délai il pourrait entrer en vigueur.

L'exigence de l'intérêt public limite très fortement le champ d'activité de l'autorité municipale. En effet, hormis l'hypothèse spécifique des pôles de développement économique, par exemple le Biopôle, l'autorité municipale ne saurait forcer au transfert d'un bien immobilier en prévision d'une utilisation future non encore déterminée, surtout si elle est déjà propriétaire d'autres biens immobiliers non construits. Par conséquent, l'objectif poursuivi par le motionnaire ne saurait être atteint par le biais de l'expropriation, du moment que la commune d'Epalinges est propriétaire de biens-fonds non utilisés, susceptibles d'être affectés à ses tâches d'utilité publique pour les années à venir.

De toute manière, il faut rappeler que l'exproprié a droit à une indemnité pleine et entière (en droit international on parle d'une indemnité prompte, adéquate et effective). Or, si l'on tient compte de l'augmentation constante des prix du terrain, conséquence de l'arrivée du métro, la démarche expropriative risque d'être financièrement moins avantageuse que les accords qui pourraient être trouvés avec des propriétaires au sens civique développé, prêts à consentir un prix favorable à une commune.

Aux éléments ci-dessus, il conviendrait encore d'ajouter les propos tenus dans notre précédent préavis (13/2010), que nous ne rappellerons pas ici, lesquels sont à considérer comme faisant partie intégrante du présent rapport.

3. Conclusion

Vu ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité n° 11 du 23 mai 2011,
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

d'approuver la réponse de la Municipalité à la motion déposée par le Conseiller communal Gérard Demierre, au nom du groupe Socialiste, concernant l'instauration d'une politique d'acquisition de biens fonciers sur le territoire communal, telle que formulée dans le présent préavis.

Epalinges, le 23 mai 2011

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Yvan Tardy

Alexandre Good

Annexes : ment

Représentant municipal délégué : M. René Vuilleumier