

P R E A V I S No 2

Acquisitions et aliénations d'immeubles
Acquisitions de participations dans des sociétés commerciales

Autorisations générales

Renens, le 21 août 2006/jdlImc

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis a pour but que le Conseil communal accorde à la Municipalité, pour la législature 2006-2011, les autorisations générales sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles et les acquisitions de participations dans des sociétés commerciales.

1. Acquisitions et aliénations d'immeubles

Références légales :

L'article 4, chiffre 6, de la loi du 28 février 1956 (état au 1^{er} janvier 2006) sur les communes, stipule que le Conseil 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;"

Cet article a été modifié dans la nouvelle loi, état au 1^{er} janvier 2006. Sa teneur est reprise dans le nouveau règlement du Conseil communal à l'article 15.

L'article 44 LC, chiffre 1, apporte encore la précision suivante :

"L'administration des biens de la commune (inclus les fonds à destination spéciale, par exemple la Bourse des pauvres), 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".

Cet article n'a pas subi de modification.

* * *

1. 1. Acquisitions d'immeubles

La nouvelle teneur de l'article 4, chiffre 6 de la LC, prévoit que le Conseil communal peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions **en fixant une limite** qu'elle ne précise plus.

En effet, l'ancien article stipulait que le Conseil communal pouvait accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions dans une limite à fixer; celle-ci ne pouvait par dépasser Fr. 100'000.-- par cas, charges éventuelles comprises. Pour les acquisitions, ces limites pouvaient être dépassées moyennant l'approbation du Département des institutions et des relations extérieures.

Au cours de la législature 2002/2006, la Municipalité a procédé, dans le cadre de l'autorisation générale d'acquérir, à des achats d'immeubles bâtis pour un montant total de Fr. 1'500'000.-- frais de notaire non compris.

Le montant principal concerne la transaction relative à l'acquisition de la parcelle No 904 (Saugiaz 8), soit Fr. 1'255'000.--.

De plus, il y a eu l'achat d'une emprise (parcelle No 120) pour Fr. 220'000.-- et des frais d'honoraires pour Fr. 25'000.--.

En fonction de ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'elle puisse bénéficier à nouveau d'une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, valable pour la législature 2006-2011, jusqu'à concurrence de Fr. 5'000'000.--.

Ce montant, plus élevé que lors de la précédente législature (Fr. 3'000'000.--), se justifie par le fait que la durée d'une législature a été portée de 4 à 5 ans et en fonction de l'augmentation du coût des affaires immobilières.

La pratique d'une politique foncière en rapport avec les intérêts de notre cité 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 de Renens ou en vue de promouvoir la réalisation de l'aménagement futur du territoire.

Il est bien entendu que la Municipalité, comme par le passé, fera usage de cette autorisation générale en fonction des possibilités de financement.

Enfin, les nouvelles dispositions légales en vigueur dès le 1^{er} janvier 2007 (art. 143 LC et 220 RCom) prévoient un plafond d'endettement pour les emprunts dont la durée correspond à celle de la législature; le plafond sera adopté par le Conseil communal en même temps que l'adoption du budget 2007.

1.2. Aliénations d'immeubles

Concernant, l'autorisation générale de statuer sur les aliénations d'immeubles, la Municipalité souhaite que le Conseil lui donne une autorisation allant jusqu'à concurrence de Fr. 100'000.-- au plus, par cas, charges éventuelles comprises. Ce montant est inchangé par rapport à la précédente législature. Cette autorisation 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, par exemple.

Cependant, concernant les aliénations et contrairement aux acquisitions, il n'y a que rarement la notion d'urgence et (ou) de confidentialité qui intervient. Le Conseil communal garde alors toute sa compétence en matière de ventes importantes d'immeubles ou de terrains.

2. Acquisitions de participations dans des sociétés commerciales

Références légales :

L'article 4 de la LC, sous chiffre 6 bis, mentionne :

"La constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales. Pour de telles acquisitions, le conseil peut accorder à la municipalité une autorisation générale, le chiffre 6 s'appliquant par analogie. Une telle autorisation générale est exclue pour les sociétés et autres entités citées à l'article 3a;"

Cet article n'a pas été modifié. Sa teneur est reprise dans le règlement du Conseil communal à l'article 15.

* * *

La Municipalité n'a malheureusement jamais demandé cette autorisation. Dès lors, souhaitant se mettre en conformité avec la loi, la Municipalité sollicite de la part du Conseil communal une autorisation d'acquérir des participations dans des sociétés commerciales pour un montant maximum de Fr. 20'000.-- par cas.

Cette demande est justifiée par le fait qu'il est parfois nécessaire ou souhaitable de soutenir rapidement certains projets, avec parfois des délais de souscription relativement court.

Durant la précédente législature, la Municipalité a acquis des participations pour un montant total de Fr. 19'300.-- concernant :

- Terminal Combiné Chavornay SA (TERCO) Fr. 10'000.--
- Bureau Vaudois d'Adresse (BVA) Fr. 5'000.--
- Compagnie Générale de Navigation (CGN) Fr. 3'200.--
- Maison du Peuple de Renens Fr. 600.--
- Tennis Club Fr. 500.--

* * *

Toutes les opérations effectuées en vertu des autorisations générales sollicitées dans le présent préavis seront dûment justifiées dans le rapport de gestion annuel. De plus, au fur et à mesure, la Commission des finances et le Conseil communal seront informés par voie de communications écrites sur toutes les décisions prises par la Municipalité.

—

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Vu le préavis No 2 de la Municipalité, du 21 août 2006,

Oùï le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Accorde à la Municipalité :

- a) une autorisation générale de statuer sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de Fr. 100'000.-- au plus, par cas, charges éventuelles comprises;
- b) une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de Fr. 5'000'000.-- au total;
- c) une autorisation générale de procéder à l'acquisition de participations dans des sociétés commerciales jusqu'à concurrence de Fr. 20'000.-- par cas.

2. Autorise, à cet effet, la Municipalité à porter le coût de chaque acquisition d'immeubles et de participations respectivement au débit du poste de bilan 9123 – Terrains et bâtiments du patrimoine financier et du poste de bilan 9153 – Titres et papiers-valeurs.

Ces autorisations sont valables pour la durée de la législature, soit du 1^{er} juillet 2006 jusqu'au 30 juin 2011. Elles viendront toutefois à échéance 6 mois après la fin de la législature soit au 31 décembre 2011.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 18 août 2006.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne Huguenin (L.S.)

Jean-Daniel Leyvraz

Membres de la Municipalité concernés : Mme la Syndique
M. Jean-François Clément