

## Préavis au Conseil communal

---

Politique foncière communale

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

Fixation d'une limite pour l'acquisition foncière d'un montant de CHF 5'000'000.-

---

## Municipalité

Mme Laurence Muller Ahtari, syndique et municipale territoire, économie et relations extérieures

N°02/2022

Préavis adopté par la Municipalité le 20 décembre 2021

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Objet du préavis .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bases légales .....</b>	<b>3</b>
2.1	Loi sur les communes .....	3
2.2	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif .....	3
2.3	Règlement du Conseil communal.....	4
<b>3</b>	<b>Politique foncière .....</b>	<b>4</b>
3.1	Contexte .....	4
3.2	Problématique .....	5
3.3	Objectifs .....	6
3.4	Moyens d'action .....	7
3.5	L'exemple du logement (LUP) .....	8
<b>4</b>	<b>Processus décisionnel .....</b>	<b>9</b>
4.1	Critères .....	9
4.2	Organisation .....	10
<b>5</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>10</b>

## 1 Objet du préavis

Le présent préavis propose au Conseil communal d'accorder à la Municipalité une limite d'un montant de CHF 5'000'000.- pour l'acquisition foncière afin de lancer une politique foncière communale.

En adoptant ce préavis, le Conseil communal accorde ainsi les moyens nécessaires à la Municipalité lui permettant de statuer et gérer de manière efficiente l'acquisition et l'aliénation de bien-fonds et de droit réels immobiliers en fonction d'opportunités foncières politico-stratégiques qui nécessitent une certaine réactivité et/ou anticipation, notamment en application des possibilités offertes dans le cadre de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

## 2 Bases légales

### 2.1 Loi sur les communes

La loi sur les communes (LC) du 28 février 1956 (état au 1<sup>er</sup> juillet 2013) prévoit la répartition des attributions entre les différentes autorités d'une part, et la responsabilité des communes, d'autre part.

**L'article 4, al 1, chiffre 6** explicite que : « *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. (...) Les délégations de compétence prévues aux chiffres 6, 6 bis et 8 sont accordées pour la durée d'une législature, 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 compétence* ».

**L'article 44, al 1, chiffre 1**, explicite que : « *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 ; (...)* ».

### 2.2 Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, vise à soutenir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif) et à conserver sur le marché des logements loués à des loyers appropriés (préservation du parc locatif). A cet effet, elle propose de nouveaux outils à l'attention des principaux acteurs concernés que sont les communes et les investisseurs privés. Elle cherche ainsi à assurer une offre équilibrée de logements adaptés aux besoins et aux moyens de la population.

La LPPPL introduit une nouvelle catégorie d'habitations : les logements à loyer abordable (LLA). Ouverts à l'ensemble de la population, ce type de logements offre des loyers plafonnés accessibles à certaines catégories de la population. Ces logements ne nécessitent pas de subventions publiques et assurent un rendement raisonnable pour l'investisseur. La LPPPL encourage également la construction d'autres logements d'utilité publique (LUP) que sont les logements protégés (LP, pour les aînés), les logements pour étudiants (LE) et les logements à loyers modérés (LLM, subventionnés).

Pour ce faire, les communes peuvent introduire, par exemple, un quota de LUP dans les nouveaux plans d'affectation.

Les propriétaires qui décident d'en créer sur leur parcelle, déjà légalisée, se voient accorder un bonus de surface constructible de 10% pour autant qu'ils prévoient de mettre sur le marché au minimum 15% de LUP. Ce bonus est à disposition à bien plaisir pour les plans d'affectation légalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Après cette date, celui-ci doit être inscrit dans les plans et règlements y relatifs.

Par ailleurs, les communes peuvent en outre, lors de la vente d'une parcelle, exercer un droit de préemption au prix du marché et ainsi réaliser à court terme des LUP. Ce droit, cadré, n'est notamment pas applicable si la vente concerne une PPE ou une copropriété, si elle touche un terrain agricole, forestier ou intermédiaire ou encore si elle s'effectue pour une parcelle inférieure à 1500 m<sup>2</sup> en dehors des villes centres. La LPPPL n'est pas applicable non plus dans les districts hors pénurie. De plus, le droit de préemption ne peut pas être utilisé si la vente se fait au sein du cercle familial proche. Ainsi, un nombre limité d'actes de ventes peuvent faire l'objet d'un acte de préemption.

Les articles 31 à 38 de la LPPPL régissent le droit de préemption. L'article 32 al. 1 précise que « *le propriétaire qui aliène un bien-fonds soumis au droit de préemption selon l'article 31 est tenu d'aviser immédiatement la commune territoriale [...]* ». L'article 33 indique que « *la commune doit notifier aux parties à l'acte de vente sa décision d'acquérir le bien-fonds, aux prix et conditions fixés par cet acte, dans un délai de quarante jours à compter de la notification de l'avis prévu par l'article 32* ».

## 2.3 Règlement du Conseil communal

Le règlement du Conseil communal du Mont-sur-Lausanne prévoit à l'article 18, al. 1, chiffre 5 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* ».

L'article 86, al 3 prévoit que « *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* ».

## 3 Politique foncière

### 3.1 Contexte

La Commune du Mont-sur-Lausanne se trouve à la veille d'acquérir le statut de ville, fixé à 10'000 habitants par l'Office fédéral de la statistique (OFS), puisqu'elle en comptabilisait 9'259 au 31 novembre 2021. Parallèlement à ce constat, la Commune poursuit son développement urbain et s'apprête à atteindre environ 15'000 habitants et 10'000 emplois d'ici 2040, issus notamment de 14 secteurs à bâtir qui viennent d'être légalisés à fin 2019.

Pour faire face à ces enjeux multiples et conséquents, la Municipalité a lancé la révision de sa politique de développement territorial et de ses outils d'aménagement du territoire, devenus obsolètes et plus en phase avec l'évolution récente des cadres politico-juridiques et socioéconomiques. Avec le schéma directeur du développement territorial (SDDT), la Commune se dote d'une politique de développement résolument urbaine tournée vers l'avenir en visant un développement durable, cohérent et maîtrisé de son territoire, tant en termes financiers, environnementaux que sociétaux. Cet outil sera complété, à court terme, par la révision totale de l'actuel plan général d'affectation (PGA), approuvé en 1993.

En effet, face à cette arrivée de résidents et d'emplois, de nombreux enjeux émergent, tels que la couverture des besoins scolaires et parascolaires et ceux d'une demande sociale aux multiples facettes ; en lien avec la disponibilité de locaux dans des bâtiments adaptés et d'espaces publics et lieux de rencontre favorisant la mixité sociale, la mise à disposition de logements accessibles à tous et l'accessibilité à une qualité de vie. Face à cette évolution, les infrastructures et équipements publics doivent donc être adaptés aux conditions actuelles et futures. En fonction des projets en cours ou à venir, il apparaît que certains bâtiments ou espaces sont sous-dimensionnés, voire manquants, pour répondre à ces différents besoins et attentes.

## 3.2 Problématique

La maîtrise du développement territorial nécessite de mettre en œuvre, entre autres, une politique foncière active, afin de se donner les moyens de réaliser concrètement les buts poursuivis en lien avec les éléments de contexte brièvement exposés ci-dessus.

Aujourd'hui, la Commune ne possède pas ou très peu de bien-fonds en zone à bâtir en dehors des zones affectées à des besoins publics et se retrouve, sur le marché foncier et immobilier, dans une situation d'observation face aux opportunités qui se présentent. Ce marché, très actif dans le secteur privé, nécessite en effet une grande faculté d'anticipation, de réaction et d'intervention. Or, les modalités démocratiques actuelles contraignent la Municipalité à présenter un préavis pour chaque opération immobilière, ce qui pose à la fois des problèmes de confidentialité des opérations en cours de négociation et de réactivité (délais liés aux séances du Conseil communal). Elles sont de ce point de vue peu compatibles avec les possibilités de transactions qui se multiplient notamment depuis l'entrée en vigueur des plans d'affectation liés au syndicat d'améliorations foncières (SAF). Afin de devenir un protagoniste à part entière dans ce milieu, la Municipalité souhaite se positionner de manière proactive dans ce domaine afin de satisfaire certains objectifs comme la mise à disposition de logements pour tous et de locaux pour les besoins des activités scolaires, parascolaires et socioculturelles, notamment.

Malgré la possibilité mentionnée à l'article 18 al. 1 chiffre 5 du règlement du Conseil communal, la Municipalité ne dispose pas des moyens financiers pour pouvoir acheter et/ou vendre des biens-fonds utiles pour la mise en œuvre de ses objectifs et ambitions. Elle est contrainte d'agir par la voie de la négociation au cas par cas, sans aucune garantie de réussite. Cette manière de fonctionner constitue un obstacle pour répondre aux besoins observés et avérés, notamment mis en évidence dans les expériences faites ces dernières années, comme, par exemple, les moyens d'application de la LPPPL, les besoins en logements, les besoins scolaires et de journée continue, la gestion forestière, etc.

Le programme de législature 2016-2021 fixait comme objectif d'encourager la mise à disposition de logements diversifiés et accessibles à toutes les catégories de la population. Cet objectif, très partiellement atteint en raison des motifs exposés dans le présent préavis, fait à nouveau partie de ceux fixés pour la législature 2021-2026. Par ailleurs, une interpellation au Conseil communal de 2018 demandait à la Municipalité d'agir *pour qu'à l'avenir nos jeunes et nos aînés puissent encore se loger au Mont*. Dans ce sens, une politique du logement, définissant principalement un objectif quantitatif, sera intégrée dans le SDDT, en cours d'élaboration.

Dans le cadre de l'application de son droit de préemption, au vu du manque de maîtrise foncière, de compétence financière et du délai très court de 40 jours (cf. art. 33 LPPL ci-dessus) pour finaliser l'obtention de fonds au Conseil communal, les concrétisations se sont donc effectuées par opportunités hors cadre LPPPL, par le biais de négociations avec les promoteurs/propriétaires. Cette façon de procéder a néanmoins permis de conclure, par voie conventionnelle, la création d'au moins 20% de LUP dans l'ensemble d'un quartier du SAF (Croix Nord) et, hors périmètre SAF, 5% de LUP à La Clochette. Ces résultats sont encourageants, mais restent faibles.

En ce qui concerne plus particulièrement les plans d'affectation liés au SAF, aucune disposition réglementaire n'est prescrite pour les LUP. Cependant, des bonus sont possibles sur initiative des propriétaires, pour autant que les bâtiments respectent les règles de construction édictées par la réglementation du plan d'affectation.

C'est pour ces raisons que la Municipalité demande au Conseil communal de lui accorder ce montant, d'octroyer une délégation de compétence selon les articles 18, al. 1, chiffre 5 du règlement du Conseil communal et article 4, al. 1 chiffre 6 de la LC et d'obtenir les moyens nécessaires à l'exploitation de ce montant. Sur la base d'une évaluation périodique dûment présentée au Conseil communal, la Municipalité demandera si nécessaire d'adapter les moyens octroyés.

Cette restriction des moyens d'agir a empêché la Municipalité de profiter de certaines opportunités qui auraient pu être utiles pour la couverture de besoins d'intérêt public (LUP, UAPE, locaux divers pour l'administration et les sociétés locales, notamment).

Le montant de CHF 5'000'000.- demandé permettra à la Municipalité de se lancer comme réel acteur dans ce marché, ce d'autant que les besoins pour la population, notamment en termes de logements, se font sentir.

Globalement, nous sommes actuellement confrontés à un regrettable constat d'impuissance. En effet, la Municipalité doit pouvoir anticiper et devenir proactive sachant que les instruments qui lui permettraient de conserver la maîtrise de son développement, sans pour autant mettre en péril son équilibre financier, sont disponibles.

Le préavis cadre voté en début de législature (préavis 06/2021) ne permet que de très modestes actions au vu du montant alloué et est de loin insuffisant pour se profiler comme interlocuteur sérieux sur le marché foncier et immobilier. En effet, le plafond global pour les acquisitions est de CHF 1'400'000.- avec un plafond de CHF 200'000.- par objet. Toutefois, ce préavis renouvelé en début de législature diffère en ce sens qu'il ne vise pas la mise en place d'une gestion d'un patrimoine global foncier, mais essentiellement à pouvoir agir rapidement dans le cadre de négociations de constitutions de servitudes, remaniements de bien-fonds, aménagements de routes et chemins par exemple, dont les montants sont moindres. À noter que les montants octroyés dans ce préavis cadre n'ont pas été utilisés durant la législature 2016-2021.

In fine, le présent préavis vise donc à permettre à la Municipalité d'être un acteur dans le développement communal à des fins de mise en œuvre de diverses politiques publiques répondant à des besoins de la population, notamment en termes de logement et de satisfaction de besoins publics scolaires et sociaux, à travers une gestion du patrimoine tant foncier qu'immobilier.

### 3.3 Objectifs

La politique foncière communale qu'entend mener la Municipalité a pour objectifs de :

- instaurer une veille foncière ;
- échanger, vendre, acquérir des bien-fonds bâtis et non bâtis répondant à des besoins reconnus de la population et d'intérêt public ;
- mettre un terrain en droit de superficie (DDP) en fixant les conditions de valorisation ;
- céder un terrain à un constructeur à condition qu'il réalise un projet utile au développement communal ;

En conduisant une action foncière suivie, la Municipalité pourra notamment :

- disposer des terrains nécessaires au bon endroit et au bon moment ;
- garantir les infrastructures (routes, canalisations, énergies, etc.) et équipements (écoles, structures d'accueil, services à la population, culture, etc.) durablement ;
- garantir son développement économique (commerces de proximité, implantation de nouvelles entreprises) ;
- favoriser la création de logements pour tous ou la coopérative de logements ;
- garantir l'intérêt public du développement territorial (nature, paysage, biodiversité, etc.).

La politique foncière communale n'est pas une fin en soi, mais un moyen de l'action publique au service de l'intérêt général. Elle n'a pas pour finalité d'augmenter de manière indéterminée le patrimoine communal, mais bien de développer une politique active ciblée répondant aux besoins communaux, de ses habitants et de ses emplois.

## 3.4 Moyens d'action

La politique foncière communale est constituée d'un ensemble de moyens destinés à gérer et promouvoir le foncier et le parc immobilier.

L'inventaire des moyens à disposition ci-dessous n'a pas la prétention d'être exhaustif, sachant qu'en fonction de l'objectif à atteindre, le choix peut se porter sur l'un ou l'autre. Il s'agit d'une première esquisse de boîte à outils qui peut être complétée au gré des opportunités et/ou de l'évolution des cadres politico-juridiques et socioéconomiques.

Moyens possibles	Définition - objectifs	Exemples
<b>Etablissement des plans d'aménagement du territoire</b>	La révision totale du plan d'affectation communal (PACom) ou par secteurs (PA), est une occasion majeure pour fixer des conditions de mise en œuvre foncière protégeant les intérêts de la commune et orienter l'évolution du territoire communal selon la ligne politique et le rythme souhaités par la planification du développement territorial (SDDT).	Révision du PGA actuel ou des futurs PA.  Inscription de prescriptions contraignantes pour les tiers dans les règlements à incidence spatiale.
<b>Constitution et gestion du patrimoine foncier et immobilier communal</b>  <b>Achat/aliénation de biens-fonds</b>	Le patrimoine foncier communal comprend deux parties bien distinctes, le domaine public (patrimoine administratif) et le domaine privé communal (patrimoine financier).  Anticiper en constituant et en gérant un patrimoine de biens-fonds adaptés aux besoins.	Acquisition/aliénation de terrains et/ou bâtiments pour optimiser le patrimoine communal, tant administratif que financier.
<b>Gestion foncière</b>	Veille du territoire communal en observant en permanence les disponibilités foncières, les mutations éventuelles, l'évolution du niveau des prix, l'évolution des besoins, la valorisation du patrimoine commun, etc.	Contrats, conventions et servitudes passés avec divers propriétaires susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs communaux.
<b>Droit de superficie (DDP, Droit Distinct et Permanent)</b>	Droit de réaliser une construction sur le terrain d'autrui et de l'utiliser pendant une durée déterminée (de minimum 30 ans à maximum 100 ans), moyennant le versement d'une rente annuelle. A la fin de la période, la construction revient au propriétaire de base du terrain.  Mettre à disposition un terrain sans assurer la gestion du projet.	Mise à disposition d'un terrain pour la réalisation d'un projet après un achat.  Création de LUP.

<b>Droit de préemption</b>	Droit d'acheter un bien-fonds de manière prioritaire lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire.	Création de LUP.
<b>Droit d'emption</b>	Droit conditionnel d'acheter un bien-fonds à terme avec inscription au registre foncier.	Création de LUP ou autres objets comme des équipements / activités.
<b>Droit de réméré</b>	Droit de racheter un terrain qu'on a vendu à des conditions fixées ; si l'acheteur n'en fait rien dans un délai donné.	Création de LUP ou autres objets comme des équipements / activités.
<b>Expropriation formelle</b>	Procédure d'acquisition de bien-fonds pour répondre à des besoins publics (définis dans une loi) moyennant indemnisation.	Routes, infrastructures.

L'utilisation de l'un de ces moyens et/ou leurs combinaisons est nécessaire non seulement pour orienter la planification territoriale, mais aussi pour la concrétiser via la mise en œuvre foncière. Il s'agit ainsi de concevoir et de réaliser sans thésauriser ni spéculer par anticipation le projet de territoire communal (cf. SDDT).

### 3.5 L'exemple du logement (LUP)

Se loger au Mont-sur-Lausanne devient difficile pour la population montaine et/ou les personnes à revenus modérés-moyens, notamment en regard des évolutions des modes de vie et des structures familiales dans un marché du logement aux prix de plus en plus élevés. Ce constat a également fait l'objet de l'interpellation susmentionnée en 2018.

Afin d'anticiper les besoins en termes de logement d'utilité publique (LUP) et dans l'optique de favoriser la mixité sociale, une étude a été menée en 2019. Cette dernière a permis de cerner les forces et faiblesses de la Commune afin de projeter les futures typologies d'habitat, notamment dans les zones à bâtir planifiées récemment légalisées, particulièrement propices à accueillir des LUP.

Actuellement, la commune est caractérisée par une part très importante de logements de quatre pièces ou plus (58% sur la commune pour 45% pour la moyenne cantonale) (OFS, 2018). Cette situation s'explique notamment par la part importante de maisons individuelles (villas). Néanmoins, la part de maisons individuelles sur la commune a diminué ces dix dernières années, en raison du doublement des bâtiments collectifs (le nombre de villas étant resté stable) (OFS, 2018). La taille des ménages (nombre de personnes par logement) ne correspond pas directement à la structure des logements, puisque les quatre pièces ou plus, en particulier dans les villas, sont souvent occupés par moins de quatre personnes (OFS, 2018).

Le taux de vacance des logements sur la commune est extrêmement faible, entre 0.5 et 0.6% (le taux équilibré correspond à 1,5%). Malgré l'augmentation importante du parc de logements, les taux de vacance des logements restent très bas. Cela signifie que les nouveaux logements trouvent aisément preneurs.

En ce qui concerne les logements d'utilité publique (LUP), actuellement, seuls les 28 développés par la Société coopérative d'habitation de Lausanne au chemin de la Longeraie (Grand-Mont) en 1993 sont constitués comme tels. En lien avec l'EMS La Paix du Soir, 30 appartements protégés sont disponibles au Verger de la Longeraie. Les 174 logements réalisés au Bugnon doivent aussi être considérés comme des logements à loyers abordables, vu le niveau des loyers. Il ne s'agit pas d'une obligation découlant de la



planification ou des exigences communales, mais d'une décision du propriétaire du terrain assurée par voie conventionnelle privée (entre le propriétaire et les bénéficiaires d'une servitude (DDP)). Le plan de quartier de La Clochette prévoit un taux de logement à prix abordable (LLA) de 5%, ce qui correspondra à environ dix logements. En prenant en compte les logements du Bugnon, on constate qu'environ 5,5 % des logements de la commune répondent aujourd'hui aux critères de logements d'utilité publique.

Ces quelques faits marquants permettent de souligner :

- Qu'il y a une forte demande étant donné le taux de vacance faible, ce qui, selon les principes de l'offre et de la demande, génèrent des loyers plutôt hauts, voire élevés.
- Qu'il y a une grande part de logement de quatre pièces et plus, notamment en raison de la vaste zone villas. A noter que cette part est relativement faible pour les logements vacants.
- Que la typologie de logement n'est pas en adéquation avec la composition des ménages.
- Que la part de LUP sur la commune est faible.

De plus, compte tenu de la situation géographique exceptionnelle de la commune, au sein de l'agglomération Lausanne-Morges, il est vrai que les caractéristiques des plans d'affectations liés au SAF, récemment légalisés, provoquent un attrait remarquable du fait de la faible densité qu'ils imposent à proximité immédiate de Lausanne. Ce phénomène s'observe notamment dans le cadre du droit de préemption, dont les ventes s'opèrent régulièrement à des valeurs relativement élevées.

Face à cette situation, la Municipalité a dû se contenter d'un rôle passif d'observateur en voyant passer des possibilités de transactions, dont certaines auraient été très intéressantes pour la création de LUP. De ce fait, elle n'a pas pu intervenir et ainsi pas pu mettre en œuvre l'objectif du programme de législature, ni aller dans le sens de l'interpellation, malgré sa volonté forte d'augmenter la part de LUP dans la commune. Elle n'y parvient qu'au compte-goutte, soit dans le cadre de la LPPPL (réglementation du PA Praz-Prévôt, en cours), soit hors cadre LPPPL, par négociations aléatoires. Force est de constater qu'à la fois tant les moyens financiers que le respect des procédures démocratiques l'empêchent de conclure et/ou d'obtenir davantage, sachant que les acteurs privés sont pour la plupart réticents à développer des LUP sur leurs parcelles (rentabilité moindre) et soucieux surtout d'assurer des réalisations rapides.

## 4 Processus décisionnel

### 4.1 Critères

Au vu de la multiplicité des possibilités régissant l'aliénation, l'acquisition, la location ou la mise en DDP d'immeubles, la Commune, à travers sa politique foncière active, doit agir en fonction de l'intérêt public. Celui-ci doit être examiné sous l'angle territorial, social, économique, environnemental et financier. La spéculation ne rentre pas dans cette notion d'intérêt public.

Dans ce sens, les critères de base à retenir pour l'acquisition/l'aliénation d'un terrain et/ou d'un immeuble sont :

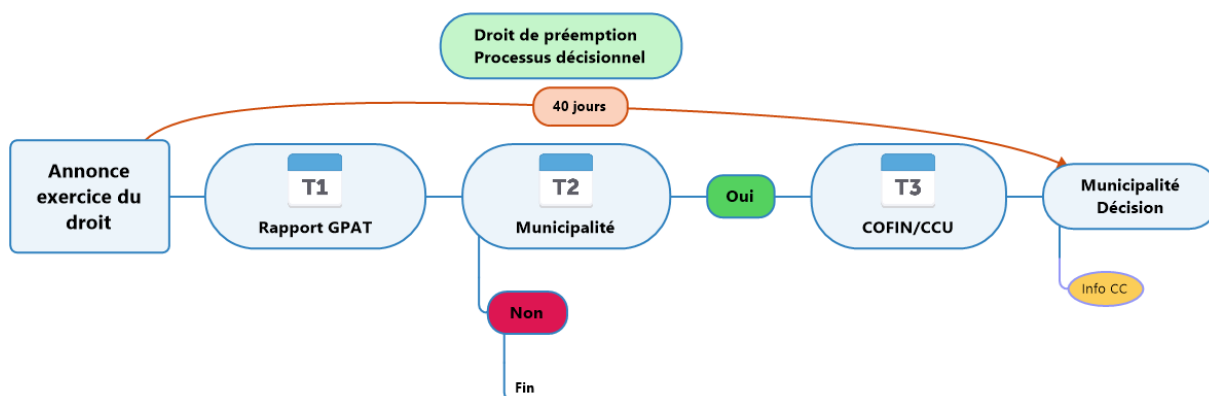
- La localisation stratégique pour la Commune (proximité des TP et réseaux MD, services et équipements préexistants d'intérêt public, biens-fonds au centre ou nécessaire à une mise en valeur proche ou future, etc.) ;
- La possibilité d'échange intéressant pour la collectivité (patrimoine, paysage, etc.) ;
- Le potentiel important de réalisation d'un but social, économique, écologique ou/et environnemental.

En cas de vente d'un immeuble, la Commune cherchera, dans la mesure du possible, à procéder par appel d'offre ou vente aux enchères privées.

## 4.2 Organisation

Les opportunités identifiées sont dans un premier temps étudiées par le Service de l'urbanisme en regard des critères susmentionnés. Celui-ci consulte les services concernés de l'administration pour établir son rapport qui est présenté au groupe de pilotage aménagement du territoire (GPAT). Ce dernier transmet ensuite ses conclusions et prises de position à la Municipalité pour décision sur l'utilisation des moyens financiers accordés par le Conseil communal. En fonction des cas, et en complément du GPAT, la Commission urbanisme, mobilité, environnement et paysage (CUMEP) sera également consultée pour analyse circonstanciée des possibilités offertes.

Avant sa décision, la Municipalité convoque une séance conjointe COFIN/CCU immédiatement pour consultation et concertation. Une communication sur les débats sera faite lors de la séance suivante du Conseil communal.



Si le présent préavis est adopté, le montant de CHF 5'000'000.- fonctionnera en parallèle à celui de CHF 1'400'000.-, avec limite à CHF 200'000.-/objet, accordé dans le cadre des délégations de compétence du Conseil communal à la Municipalité. L'utilisation de ces crédits dépendra du montant à engager.

Le mode de financement sera identique à une demande de crédit standard, à savoir soit par les liquidités courantes, soit par voie d'emprunt.

La Municipalité portera une attention particulière au plafond d'endettement en relation avec le plan des investissements pour toute utilisation du montant.

Une évaluation périodique de l'utilisation du montant sera présentée au Conseil communal. La présentation contiendra notamment l'examen des transactions et leurs enseignements, ainsi que les effets de l'efficacité du montant. Elle permettra notamment de juger de la pertinence de la mise en place de cette politique foncière, le cas échéant des propositions de modifications seront proposées, si nécessaire, soit en termes de moyens financiers à adapter, soit d'organisation.

Les éventuels préavis ultérieurs concernant ce montant seront adaptés notamment en fonction du résultat du fonctionnement du processus décisionnel, de l'état d'avancement du SDDT et de l'évolution des besoins découlant des politiques publiques, en particulier celle du logement.

## 5 Conclusion

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

### LE CONSEIL COMMUNAL DU MONT-SUR-LAUSANNE

- Vu le préavis N° 02/2022 de la Municipalité du 20 décembre 2021 ;

- Oüi le rapport de la Commission des finances et celui de la Commission ad hoc désignée pour examiner cette affaire ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

**décide**

- D'accorder à la Municipalité une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions et parts de sociétés immobilières avec une limite d'un montant de CHF 5'000'000.-.



La syndique  
Laurence Muller Ahtari

Au nom de la Municipalité



Le secrétaire  
Sébastien Varrin