

Rapport de la Commission ad hoc

Chargée d'examiner le préavis municipal N°02/2022

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.-

Monsieur le Président, Mesdames les conseillères, Messieurs les conseillers,

La commission s'est réunie le lundi 17 janvier 2022 en présence de Mme Laurence Muller Achtari, Syndique et de M. Antonio Turiel, chef de service de l'Urbanisme. La commission s'est donnée comme président, M. Alfred Belet et comme rapporteur, M. Bernard Stettler. Le Président a ouvert la séance en rappelant les consignes d'usage.

Madame Muller Achtari et Monsieur Turiel ont expliqué en résumé l'objet du préavis et ont répondu, de manière précise, aux questions des membres de la commission. Nous les en remercions.

Chacun d'entre nous ayant pu consulter le préavis qui s'avère documenté et complet, je rappellerais donc simplement l'objet du préavis :

- Il 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 promotion du parc locatif (LPPPL).

La commission a été sensible aux arguments suivants :

- La Commune doit pouvoir réagir rapidement en cas d'un droit de préemption puisque celui-ci est limité à 40 jours, ce qui est très court.
- La Municipalité a, dans un passé récent, vu plusieurs occasions intéressantes pour la Commune, malheureusement du fait des montants se situant entre 1 et 2 millions, des préavis auraient été obligatoires. Actuellement, la mise en œuvre de 14 secteurs à bâtir ne manquera pas d'offrir des opportunités puisque le nombre de transactions est important, c'est vraisemblablement le bon moment pour être actif.
- La Commune du Mont n'a que très peu de propriétés et, de fait, ne peut répondre au manque de logements d'utilité publique (LUP), mais pas que, on pense aux garderies, à des locaux pour l'UAPE, l'EFAJE ou des lieux de rencontres pour nos collectivités. Le développement futur qui prévoit 15'000 habitants à l'horizon 2040 va accentuer cette pénurie, on pense à l'administration.

- Le montant de CHF 5'000'000.- est indépendant de celui du préavis cadre voté en début de législature de CHF 1'400'000.-. Si ce montant de CHF 5'000'000.- devait être utilisé, entièrement ou en partie, et que la Municipalité souhaitait un nouveau montant, le processus recommencerait à nouveau pour autant que le plafond d'endettement le permette.
- Le processus intègre plusieurs organes consultatifs avant toutes prises de décision. :
 - GPAT, le groupe de pilotage de l'aménagement du territoire est composé de représentants des services techniques communaux
 - CUMEP, la commission (permanente et municipale) urbanisme, mobilité, environnement et paysage est représentée par par des personnes externes, spécialisées dans les domaines précités. Elle soutient la Municipalité pour les sujets complexes et l'accompagnera pour le développement du SDDT
 - CCU, la commission consultative d'urbanisme du Conseil communal
 - COFIN La commission des finances du Conseil communal

Nous soulignons qu'en fin de processus, la Municipalité devra obligatoirement convoquer une séance conjointe COFIN/CCU pour consultation et concertation. A noter que tout au long des concertations, la confidentialité est de rigueur.

Amendement

La Commission souhaite formuler un amendement qui limite la durée de ce préavis à la présente législature 2021-2026, soit en page 11 du préavis :

- D'accorder à la Municipalité une autorisation générale, **pour la législature en cours**, 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.-

Rapport de minorité

Si la commission a été unanime pour s'accorder sur la pertinence de ce préavis, le montant a fait débat. La Municipalité nous a précisé avoir proposé ce préavis en étant consciente qu'il faudra évaluer et peut-être recalibrer son contenu en fonction des expériences futures, le montant demandé découlant des opportunités passées. Néanmoins 2 membres souhaiteraient accorder un montant plus élevé. Il en résulte un rapport de minorité.

Conclusion

La Commission dans sa majorité de 5 sur 7, propose au Conseil communal d'accepter le préavis 02/2022 avec son amendement et pour le reste, comme proposé par la Municipalité.

Le Mont-sur-Lausanne, le 17 janvier 2022

| | Prénom et nom | Signatures/absence |
|-----------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Le président : | Alfred Belet |  |
| Le rapporteur : | Bernard Stettler |  |
| Les membres : | Jean-Pierre Muller | présent |
| | Michel Chardonnens | présent |
| | Philippe Hayward | présent |