

**Au Conseil communal
du Mont-sur-Lausanne**

**Rapport de la Commission des Finances chargée d'examiner le préavis
municipal No 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 et Messieurs les membres du Conseil communal,

La Commission des Finances (ci-après CoFin) s'est réunie, sous la présidence de Mme Claudine Testaz-Rouiller, le mardi 18 janvier 2022 pour l'examen de ce préavis. Monsieur Jean-Pierre Moser absent s'est excusé mais nous a fait part par écrit de ses considérations sur ce préavis, et certaines de ses remarques sont aussi reprises dans ce rapport.

La Municipalité *in corpore* était présente au moment de la présentation de ce préavis par Madame la Syndique Laurence Muller-Achtari, et Monsieur Daniel Besson, Municipal en charge des finances communales au sein du dicastère "Ressources & cohésion". La commission tient à les remercier pour leurs réponses immédiates à ses questions, ainsi que pour la transparence dans les explications fournies, également par après, par voie écrite. Elle profite également de saluer la qualité de l'information contenue dans le préavis.

Introduction

Dans le cadre de la révision de sa politique de développement territorial et de ses outils d'aménagement du territoire, la Municipalité du Mont a pris conscience du besoin de la mise en place d'une politique foncière active, susceptible de lui permettre le cas échéant de pouvoir réaliser rapidement des opérations immobilières, en particulier dans le cadre de l'application de son droit de préemption en particulier dans le cadre de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

Dans le contexte de l'entrée en vigueur des plans d'affectation liés au syndicat d'améliorations foncières (SAF), des transactions pourraient s'avérer possible pour la Commune pour autant qu'elle en ait les moyens. Or, si l'article 18 al. 1 chiffre 5 du règlement du Conseil communal, mentionne la possibilité pour la Municipalité d'acquérir, d'aliéner des immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts sociales;

elle 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, ni des conditions-cadre lui permettant de travailler rapidement, et de façon suffisamment confidentielle.

L'objet du présent préavis est donc de demander au Conseil l'autorisation de pouvoir disposer d'un montant de CHF 5'000'000.- à dépenser, le cas échéant, afin de statuer et de gérer de manière efficiente l'acquisition et l'aliénation de bien-fonds et de droit réels immobiliers.

Examen du préavis

Après avoir :

- reçu les informations générales sur la teneur du projet ;
- compris que le montant de CHF 5'000'000 pourrait être employé en une seule fois, ou au contraire utilisé pour l'achat de différents lots ;
- établi que cette autorisation de dépense fonctionnera en parallèle et de manière indépendante à celle de CHF 1'400'000.-, avec limite à CHF 200'000.-/objet, déjà accordé dans le cadre des délégations de compétence du Conseil communal à la Municipalité ;
- été informé du processus décisionnel mis en place pour l'évaluation des opportunités identifiées par la Municipalité

La Commission a particulièrement discuté les points suivants :

Montant de CHF 5'000'000.-

Pour que la commune ait les moyens de ses ambitions, et vu les niveaux du prix auquel se négocient actuellement les terrains sur le domaine communal, la commission est d'avis que la somme de CHF 5'000'000 semble être le minimum pour permettre à la Municipalité d'être un acteur et un interlocuteur crédible sur le marché foncier et immobilier montain.

La Commission note également que ce montant est aussi déjà pris en compte dans les différentes dépenses prévues dans le cadre du plan des investissements de la présente législature, puisqu'une somme de 10 millions (ligne 60 du Plan des dépenses d'investissements 2021-2026) est prévue pour couvrir les besoins de la future politique foncière de la Municipalité.

Processus décisionnel

Dans un marché, par essence très actif, les capacités d'anticipation et d'intervention sont, comme le relève très justement la Municipalité dans son préavis, indispensables. Or ces qualités sont peu compatibles avec les modalités actuelles qui contraignent la Municipalité de passer par un préavis si elle désire mettre en jeu une somme supérieure à celle de CHF 1'400'000.-, avec limite à CHF 200'000.-/objet. D'autre part une certaine confidentialité est importante dans ce type de négociation.

Dans le cadre de sa proposition, la Municipalité propose qu'après consultation et rapport du groupe de pilotage de l'aménagement du territoire (GPAT) et en fonction des cas, de la Commission urbanisme, mobilité, environnement et paysage (CUMEP), elle convoque une séance conjointe COFIN/CCU pour consultation et concertation. Le but de cette séance commune étant pour la Municipalité, d'une part l'information aux membres présents des intentions de décision et, d'autre part, dans le cadre d'un débat, de prendre en compte les éléments pertinents qui, soit confortent la prise de position envisagée, soit peuvent conduire à un éventuel changement de décision.

Ensuite, en cas de réalisation, une communication sera faite lors de la séance suivante du Conseil communal avec une synthèse des débats et des prises de positions des membres des deux commissions.

La CoFin, est d'avis que l'organisation prévue apporte suffisamment de garanties avant toute prise de décision et pour l'information périodique au Conseil pour éviter des dérives importantes. Elle est d'avis qu'il faut faire confiance à notre Municipalité pour ne pas prendre la décision d'investir des montants aussi substantiels à la légère. Dans ce contexte, le recours aux Commissions des finances et d'Urbanisme est une proposition qui a réuni toute la Cofin. Celle-ci y voit la possibilité pour une émanation du conseil de pouvoir

soit conforter la Municipalité dans son choix d'investissement, soit au contraire un possible garde-fou à l'acquisition d'un bien qui pourrait à terme s'avérer peu intéressant pour la Commune.

Par contre, le débat a été plus vif concernant le besoin de formaliser l'intervention des membres conjoints des Commissions des Finances et de l'Urbanisme du Conseil communal dans le processus de décision. En particulier en proposant un amendement au projet de décision du présent préavis, dans lequel le rôle de cette délégation, son mode de convocation et de décision, de la portée de son avis et de la façon dont il sera transmis au plenum.

Ainsi, pour certains membres de la CoFin, le préavis présentant clairement le processus proposé par notre exécutif, et en particulier la phrase, en page 10 : "*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*" était suffisante pour s'assurer de la collaboration active de ces 2 organes du Conseil, et de la volonté de la Municipalité de communiquer ensuite de façon totalement ouverte sur le déroulement de cette séance faite à titre consultatif. Pour d'autres, par contre, il apparaissait que ce préavis sur la politique foncière attribue un rôle supplémentaire à la CoFin (et la CCU), et parce que cette séance, quoique purement consultative, demeure néanmoins une phase clé du processus de décision. Il était important que cet élément figure aussi dans la décision du Conseil.

A une large majorité c'est ce dernier point de vue qui a été retenu, raison pour laquelle la CoFin propose, par voie d'amendement d'ajouter un point 2, au projet de décision, ainsi libellé :

Le Conseil communal du Mont-sur-Lausanne décide :

-
- **De charger la Municipalité, pour toutes les acquisitions réalisées sur la base de la présente autorisation, de convoquer immédiatement une séance conjointe des membres des commissions des Finances et de l'Urbanisme pour consultation et concertation. Dans le cadre de ce processus, l'avis consultatif des commissions est déterminé par un vote à la majorité des membres présents, sans quorum. La Municipalité ne décide définitivement d'une acquisition qu'après avoir enregistré l'avis consultatif des commissions. Les acquisitions effectuées font l'objet d'une communication au Conseil indiquant également l'avis donné par les membres des deux commissions.**

Conclusion

En conclusion, la Commission des Finances, à l'unanimité des membres présents lors de sa séance du 18 janvier dernier, propose au Conseil communal du Mont-sur-Lausanne 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.- et à une large majorité des membres présents propose au Conseil d'ajouter un deuxième point au projet de décision clarifiant et explicitant le processus consultatif

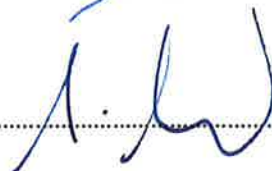
Fait au Mont-sur-Lausanne, le 31 janvier 2022

La présidente : Claudine Testaz-Rouiller



.....

Le rapporteur : Marc Maillard



.....