



PREAVIS MUNICIPAL No 26-10

Sainte-Croix, le 24 août 2026
Au Conseil communal de et à Sainte-Croix

Autorisations générales accordées à la Municipalité par le Conseil communal pour la législature 2026-2031

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

L'article 4, alinéa 1 de la Loi sur les Communes du 28 février 1956 (ci-après LC), donne au Conseil général ou communal la compétence de délibérer sur :

1. Octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions immobilières, pour la législature 2026-2031

A l'article 17, chiffre 5 du Règlement du Conseil communal, la Municipalité a la faculté de vous demander de lui accorder une autorisation générale, afin de lui permettre de statuer sur les aliénations et les acquisitions d'immeubles en fixant une limite.

L'article 4, alinéa 1, chiffre 6 de la LC stipule : « *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* ».

De plus, la LC précise à l'article 142 : « *Les décisions communales portant aliénation d'immeubles ou de droits réels immobiliers doivent être communiquées au Préfet. Il en est de même des décisions portant aliénation d'actions ou parts de sociétés immobilières* ».

Lors de la dernière législature, le Conseil communal a accordé à la Municipalité une autorisation générale avec des limites sur les aliénations à CHF 120'000.-- et sur les acquisitions d'immeubles et de droits réels et immobiliers à CHF 40'000.--, frais d'acte et d'abornement non compris. Les limites indiquées ci-avant paraissent adaptées et la Municipalité propose de garder les montants adoptés lors de l'ancienne législature.

Cette solution a permis à la Municipalité de traiter les cas d'achats ou de ventes dans d'excellentes conditions et surtout avec une certaine célérité, ce qui est important dans les tractations immobilières. Pour information, les opérations sont décrites annuellement dans le rapport de gestion avec les parties prenantes et les différents montants. Les dispositions ci-dessus n'empêcheront naturellement pas le recours à la présentation de préavis au Conseil communal pour les ventes et les achats importants, qui restent la voie normale et à laquelle nous avons d'ailleurs recouru lors des dernières législatures.

Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

Le 12 février 2017, les Vaudois acceptaient à la majorité la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Ce texte, qui a pour but de lutter contre la pénurie de logements à loyer abordable, reprenait et simplifiait deux lois existantes, la Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation LDTR et la Loi concernant l'aliénation d'appartements loués LAAL. Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, la LPPPL vise à préserver le nombre de logements en location dans le canton de Vaud, en permettant aux communes de se doter d'outils pour atteindre cet objectif. Cette volonté politique a plusieurs incidences contraignantes pour la vente immobilière.

Les communes bénéficient d'un droit de préemption, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020. Celui-ci ne peut s'exercer que dans le but de construire des logements d'utilité publique (LUP). Ce droit leur permet de se porter légalement acquéreur, par substitution à l'acheteur originel et aux mêmes conditions d'exécution. Pour ce faire, les conditions non cumulatives s'expriment comme suit :

- une pénurie est décrétée lorsqu'un district comporte moins de 1.5 % de logements vacants ;
- la parcelle doit totaliser plus de 1'500 m² ;
- la parcelle est attenante à un terrain, propriété de la commune.

En lien avec le droit de préemption, la LPPPL prévoit que les notaires sont désormais tenus d'avertir les communes de chaque transaction tombant sous le coup du droit de préemption. Les autorités communales jouissent alors d'un délai de 40 jours à compter de la vente d'un bien-fonds pour décider d'exercer de leur droit ou non. A noter que, si la commune décide de céder son droit de préemption à l'Etat, alors un délai de 20 jours supplémentaires est prévu.

Certaines communes ont décidé d'augmenter sensiblement le montant à disposition de la Municipalité pour l'acquisition d'immeubles, afin de pouvoir se décider rapidement et ne pas convier son Conseil communal dans l'urgence pour respecter le délai de 40 jours, dans le cas où la Municipalité déciderait de faire valoir son droit de préemption.

Il faut savoir que l'acquisition par cette loi permet d'offrir uniquement des logements d'utilité publique (LUP) et que de multiples conditions doivent être respectées comme par exemple :

- la reconnaissance d'utilité publique avec le permis de construire ;
- détermination du plafond des loyers au moment de la première mise en location ;
- indexation annuelle du plafond des loyers selon l'évolution de l'ISPC compté à 80% ;
- contrôle de l'Etat les 25 premières années.

Chaque début d'année, le Conseil d'Etat publie, par arrêté, la liste des districts où sévit une pénurie de logements. La moyenne 2023-2025 pour le district Jura – Nord vaudois est de 1.13% (moyenne cantonale 0.94%). Au 1^{er} janvier 2026, seul le district d'Aigle n'est pas dans une situation de pénurie.

La Municipalité estime que le parc immobilier de Sainte-Croix est déjà très varié, avec passablement de logements qui répondent aux besoins fixés par cette loi. Elle n'estime pas nécessaire d'augmenter le montant demandé pour l'acquisition de nouvelles parcelles ou immeubles.

2. Octroi à la Municipalité d'une autorisation de participations à la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, acquisitions de participations dans des sociétés commerciales et l'adhésion à de telles sociétés, pour la législature 2026-2031

L'article 4, alinéa 1, chiffre 6 bis de la LC mentionne : *« La constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités. Pour de telles acquisitions ou adhésions, 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 ».

L'article 3a a la teneur suivante : *« Sauf disposition légale contraire, les communes peuvent confier l'exécution de leurs obligations de droit public à un tiers ou à une personne morale de droit privé ou de droit public moyennant l'autorisation du Conseil général ou communal et du Conseil d'Etat ».*

Les dispositions de cet article sont reprises à l'article 17, lettre 6 du Règlement du Conseil communal de Sainte-Croix d'octobre 2022.

Il arrive en effet que la Municipalité soit sollicitée pour participer à la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations ainsi que pour l'acquisition d'une ou plusieurs participations dans les sociétés commerciales assurant des prestations d'intérêts collectifs ou ayant trait à la gestion communale. Le but de telles acquisitions est, la plupart du temps, de permettre à la Commune de participer à une action de développement régional et d'obtenir, par ce biais, un droit de regard sur l'activité des sociétés en question. Il s'agit donc d'opérations mineures pour lesquelles il n'apparaît pas utile de saisir le Conseil communal par la voie de préavis.

La Municipalité propose de fixer les limites d'une autorisation générale d'acquérir des participations dans les sociétés commerciales à CHF 5'000.-- par année.

Dans tous les cas, conformément à la LC, article 4, dernier paragraphe, la Municipalité rendra compte, à l'occasion du rapport de sa gestion, de l'emploi qu'elle aura fait de ses compétences.

3. Octroi à la Municipalité d'une autorisation générale pour l'acceptation de legs et de donations

L'article 4, alinéa 1, chiffre 11 de la LC mentionne : *« L'acceptation de legs et de donations (sauf s'ils ne sont affectés d'aucune condition ou charge), ainsi que l'acceptation de successions, lesquelles doivent au préalable avoir été soumises au bénéfice d'inventaire. Pour de telles acceptations, le Conseil peut accorder à la Municipalité une autorisation générale, le chiffre 6 s'appliquant par analogie ».*

Les dispositions de cet article sont reprises à l'article 17, lettre 11 du Règlement du Conseil communal de Sainte-Croix d'octobre 2022.

Cette demande d'autorisation permet à la Commune d'accepter rapidement des legs, donations ou successions sans passer par le Conseil communal. Elle se justifie du fait qu'elle intègre les délais prévus par le droit civil en matière successorale mais également la longueur de la procédure politique (décision municipale, rédaction d'un préavis, commission, rapport, délibérations, etc.). De plus, cette procédure peut s'avérer disproportionnée dans les cas de faibles montants en jeu.

La Municipalité est également consciente que certains legs exceptionnels peuvent s'accompagner de frais importants à la charge de la Commune. Ainsi, il est proposé au Conseil communal de fixer une limite à cette autorisation à CHF 50'000.-- par cas.

4. Octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de plaider, pour la législature 2026-2031

Conformément à la législation en vigueur, le Conseil communal peut accorder à la Municipalité une autorisation générale de plaider.

Pour la législature 2026-2031, la Municipalité demande au Conseil communal la reconduction de l'autorisation générale municipale de plaider accordée pour la dernière législature.

Une telle autorisation générale s'appuie sur la LC, article 4, alinéa 1, chiffre 8, soit : « *L'autorisation de plaider (sous réserve d'autorisations générales qui peuvent être accordées à la Municipalité)* ».

Les dispositions de cet article sont reprises à l'article 17, alinéa 8 du Règlement du Conseil communal de Sainte-Croix d'octobre 2022.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité sollicite du Conseil communal une autorisation générale de plaider dans les conflits qui pourraient surgir au cours de la législature 2026-2031. L'autorisation demandée s'étend à toutes instances judiciaires telles qu'administratives, pénales et civiles, et quelle que soit la valeur litigieuse de la procédure en cause.

Le but de cette autorisation est de permettre à l'exécutif d'intervenir le plus rapidement possible afin de respecter les délais imposés, et par là, de sauvegarder au mieux les intérêts de la Commune, d'intervenir en justice avec rapidité compte tenu des délais souvent extrêmement courts.

Cette disposition permet également à la Municipalité de respecter une certaine discrétion afin de ne pas nuire à l'une ou l'autre des parties en présence et de ne pas avoir à dévoiler – par préavis ou en séance publique – ses moyens et arguments dans l'affaire en cause.

Comme il se doit, la Municipalité renseignera le Conseil communal soit par voie de communication, soit par le biais du rapport de gestion annuel sur l'usage qui aura été fait de cette autorisation générale.

CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINTE-CROIX

sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de sa Commission et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

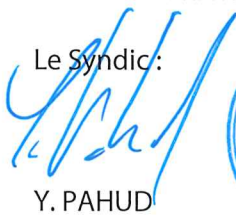
d é c i d e :

- **d'accorder** à la Municipalité, en application de l'article 4, alinéa 1, chiffres 6, 6bis et 8 de la Loi sur les Communes du 28 février 1956, :
 - 1. une autorisation générale de statuer pour la législature 2026-2031 :
 - a) sur les aliénations dont la valeur n'excède pas CHF 120'000.-- (cent vingt mille francs) par cas ;
 - b) sur les acquisitions d'immeubles et de droits réels et immobiliers dont la valeur n'excède pas CHF 40'000.-- (quarante mille francs) par cas, frais d'acte et d'abornement non compris ;
 - 2. les autorisations générales de participer à la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que d'acquérir des participations dans des sociétés commerciales et d'adhérer à de telles sociétés pour une valeur de CHF 5'000.-- (cinq mille francs) par année pour la législature 2026-2031 ;
 - 3. une autorisation générale de statuer sur l'acceptation de legs, de donations et de successions dont la valeur n'excède pas CHF 50'000.-- (cinquante mille francs) par cas ;
 - 4. une autorisation générale de plaider devant toutes instances judiciaires, tant comme défenderesse que comme demanderesse pour la durée de la législature 2026-2031.

Cette autorisation est valable pour la durée de la législature, soit du 1^{er} juillet 2026 jusqu'au 30 juin 2031. À son échéance, elle demeure toutefois en vigueur jusqu'à l'adoption des nouvelles autorisations accordées par le législatif de la législature suivante, mais au plus tard jusqu'au 31 décembre 2031.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :



Y. PAHUD



Le Secrétaire :



S. CHAMPOD

Délégué municipal : Yvan Pahud, Syndic