



Yens, le 12 août 2026

Préavis municipal 2026-06

Autorisations générales pour la législature
2026-2031

La Municipalité de Yens

au

Conseil communal de Yens

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Les délégations de compétences figurent aux chapitres des autorisations que le Conseil communal est amené à accorder à la Municipalité pour la durée de la législature conformément aux dispositions fixées par la Loi sur les Communes (LC). La Municipalité doit rendre compte, à l'occasion du Rapport sur sa gestion, de l'emploi qu'elle a fait des compétences en question.

2. Bases légales, attributions et compétences

Le conseil communal délibère sur :

- LC
 - Chapitre II - Art. 4 ch 6

«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»;

- Art. 4 ch 6bis

«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»;

- Art. 4 ch 8

«l'autorisation de plaider (sous réserve d'autorisations générales qui peuvent être accordées à la municipalité)»

L'autorisation générale de plaider donnée par le Conseil à la Municipalité permet à cette dernière d'entamer des procédures à l'encontre de tiers, notamment dans le cas de contentieux d'origine financière et/ou fiscale, dans les délais de procédure impartis.

Cette autorisation générale inclut entre autres, le pouvoir de désister, de transiger, de compromettre ou de passer expédient (acte par lequel une partie adhère aux conclusions de la partie adverse).

- RCCOM
 - Art. 11

«la Municipalité ne peut engager des dépenses imprévisibles et exceptionnelles que jusqu'à concurrence d'un montant et selon les modalités fixées par le conseil en début de législature. Ces dépenses sont ensuite soumises à l'approbation du conseil...»

Par définition de telles dépenses ne figurent pas au budget de fonctionnement et relèvent de mesures d'urgence et/ou d'exceptions que le Conseil communal autorise pour la durée de la législature dans les limites d'un montant fixé en début de législature.

3. Objet du préavis

Conformément aux dispositions légales en vigueur, la Municipalité propose au Conseil les délégations de compétences et modalités d'application suivantes :

Pos.	Désignation	Montants Législature 2021-26 Fr./cas	Montants Législature 2026-31 Fr./cas
01	l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières: • Autorisation d'aliénation (1) • Autorisation d'acquisition • Autorisation du droit de préemption communal (1)	15'000.-- 100'000.--	30'000.-- 100'000.-- 7'000'000.--
03	Autorisation générale de plaider dans tous les domaines de droit	-	-
04	Dépenses imprévisibles et exceptionnelles (2)	50'000.--	50'000.--
05	Dépenses pour des crédits d'études (3)	50'000.--	50'000.--

- (1) L'établissement de servitudes au bénéfice de tiers (Ex. droit de passage, canalisations,...) entre dans la catégorie des aliénations communales soumise à l'approbation du Conseil communal. L'autorisation d'aliénation 2026-31 demandée couvre ces cas ainsi que ceux de minime importance, tels que cession de terrain dans le cadre de rectification de limites foncières, dans l'intérêt de la Commune.

- (1) Depuis le 1^{er} janvier 2020, date de l'entrée en vigueur de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), la Municipalité est régulièrement consultée lors de la vente de biens soumis à cette loi, elle doit se déterminer dans un délai de 40 jours si elle entend ou non faire valoir son droit d'emption.

Pour rappel, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du canton de Vaud (LPPPL) du 10 mai 2016 permet aux communes, depuis le 1^{er} janvier 2020, de bénéficier d'un droit de préemption lors de la vente d'une parcelle sur leur territoire. Plus explicitement, les art 31 et suivants de la LPPPL permettent aux communes d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et déjà affecté en zone à bâtir légalisée, dans le but d'y créer des logements d'utilité publique. Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées initialement entre le vendeur et l'acheteur.

Pour pouvoir exercer le droit de préemption, la LPPPL fixe trois conditions cumulatives :

1. il doit viser la création de logements d'utilité publique (LUP) ;
2. le bien-fonds concerné se situe dans un district soumis à pénurie, voire dans une commune soumise à pénurie ;
3. la surface de la parcelle est d'au moins 1500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

Il y a pénurie de logements lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1.5 % (moyenne sur 3 ans). Un arrêté fixant la liste des districts touchés par la pénurie de logements est publié annuellement.

Pour le district de Morges, le taux de vacance était de 0.94 % au 1^{er} janvier 2025. La loi exige que les bâtiments existants acquis par voie de préemption fassent l'objet d'une reconnaissance d'utilité publique par les autorités cantonales dans un délai de trois ans. La démarche vise essentiellement à contrôler les loyers sur une période de 25 ans afin qu'ils répondent aux exigences du règlement d'application de la loi qui fixe des loyers maximums par type de logement. Le droit de préemption court durant 40 jours à partir de la date de communication, par le notaire, du contrat de vente.

La Municipalité souhaite être en mesure d'acheter à temps les terrains ou immeubles dont la propriété est jugée intéressante, soit en vue d'aménagement futur du territoire, soit pour la constitution d'un patrimoine communal de réserve.

Chaque acquisition devra préalablement faire l'objet d'analyse de viabilité financière et avant de prendre sa décision, la Municipalité consultera la Commission des finances. Le Conseil communal devra en être informé dans les meilleurs délais.

- (2) La compétence municipale n'est admise que pour des dépenses effectivement non prévues et/ou connues au moment de la préparation du Budget. Selon l'article 87 du Conseil « la municipalité ne peut engager des dépenses imprévisibles et exceptionnelles jusqu'à concurrence d'un montant. Ces dépenses sont ensuite soumises à l'approbation du Conseil.
- (3) L'article 14 RCom (Art. 92 du Règlement du Conseil communal) stipule que tout investissement fait l'objet d'un préavis au Conseil communal indiquant son but, le montant du crédit, le mode de financement, la durée d'amortissement et les charges d'exploitation qu'il entraîne.

Certains projets d'investissement nécessitent des études techniques préalables, afin de définir différentes variantes et/ou niveaux de faisabilité. Ces études permettent également de cerner les coûts au plus juste sur la base d'appels d'offres.

Afin de simplifier les procédures et de permettre à la Municipalité de présenter directement des projets d'investissements aboutis et complets, une autorisation d'engager des dépenses pour des crédits d'études jusqu'à concurrence de Fr. 50'000.-- est sollicité par la Municipalité.

4. Conséquences financières

Chaque dépense consentie sera imputée dans les comptes ad hoc et financée par le Fonds de roulement communal.

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE YENS

- vu le préavis de la Municipalité,
- entendu le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

pour la durée de la législature 2026-2031,

- d'accorder à la Municipalité l'autorisation de statuer seule de l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pour un montant de CHF 30'000.-- par cas,
- d'accorder à la Municipalité l'autorisation d'acquérir des immeubles, des droits réels immobiliers, des actions ou parts de sociétés immobilières pour un montant maximum de CHF 100'000.-- par cas, les échanges de terrains étant assimilés à des acquisitions,
- d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles sur des bien-fonds construits ou non construits ou à utiliser son droit de préemption. Chaque acquisition devra préalablement faire l'objet d'analyse de viabilité financière et avant de prendre sa décision, la Municipalité consultera la Commission des finances. Le Conseil communal devra en être informé dans les meilleurs délais.
- Chaque acquisition devra préalablement faire l'objet d'analyse de viabilité financière et le Conseil communal devra en être informé dans les meilleurs délais.
- d'accorder à la Municipalité l'autorisation d'acquérir des parts dans des sociétés commerciales pour un montant maximum de CHF 100'000.-- et d'adhérer à des associations et à des fondations,
- d'accorder à la Municipalité l'autorisation générale de plaider dans tous les domaines du droit, de recourir, de transiger, de compromettre ou de passer expédient,

- en vertu de l'article 87 du règlement du Conseil communal, d'autoriser la Municipalité à engager des dépenses imprévisibles et exceptionnelles jusqu'à concurrence d'un montant de CHF 50'000.--, par cas. Ces dépenses seront ensuite communiquées au Conseil communal et présentées dans le cadre des comptes annuels,
- d'accorder à la Municipalité l'autorisation d'effectuer des dépenses pour des crédits d'études jusqu'à hauteur de CHF 50'000.-- par cas. Ce montant sera ensuite intégré au préavis.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

S. Boss

La Secrétaire

I. Blanc



Adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 août 2026

Délégué municipal : M. Stéphane Boss, Syndic en charge du dicastère des Finances