

Projet d'arrêté du PVLLT - modification du Règlement de Commune pour rétablir les compétences du Conseil général sur les transactions immobilières du patrimoine financier (PF)

1. Introduction

Les possessions immobilières de la commune (immeubles, terrains, camping, ports, ...) sont réparties dans deux catégories d'actifs, le patrimoine administratif (PA) et le patrimoine financier (PF).

Le patrimoine administratif regroupe tout ce qui est nécessaire au fonctionnement de la commune (maison de commune, écoles, routes ...) et le patrimoine financier tout le reste, autrement dit, ce qui peut être aliéné¹ sans nuire au bon fonctionnement de la commune (une partie de l'Espace Perrier, le camping, le port de La Tène, le port de La Ramée, ...).

Il est à noter que les biens constituant le domaine public et le patrimoine administratif sont inaliénables et ne sont donc pas concernés par les transactions immobilières, raison pour laquelle ce projet d'arrêté ne concerne que les transactions immobilières du patrimoine financier.

Avant 2015, le Conseil général était compétent pour toutes les transactions immobilières communales, que celles-ci relèvent du patrimoine administratif (PA) ou du patrimoine financier (PF).

Depuis 2015 et l'introduction du modèle comptable harmonisé MCH2, ce n'est plus le cas. La Loi sur les Communes (LCo) définit désormais uniquement les compétences du Conseil d'Etat en ce qui concerne les transactions immobilières que peut effectuer une commune :

(Extraits de la Lois sur les communes LCo)

Transactions immobilières

Art. 52 1Une commune ne peut, sans l'autorisation du Conseil d'Etat :

a) acquérir ou aliéner un immeuble ;

b) acquérir, modifier ou concéder un droit de superficie ;

c) grever un de ses immeubles d'une servitude ou d'une charge foncière, à moins que cette opération ne soit faite en faveur d'un service public fédéral, cantonal ou communal, ou d'entreprises qui en dépendent (établissement de conduites de gaz, d'eau, d'électricité, de canalisations, de lignes téléphoniques, etc.).

2Toute promesse de transaction immobilière conclue par le Conseil communal doit réserver l'approbation du Conseil général et du Conseil d'Etat.

Art. 53 Le Conseil d'Etat peut exiger l'adjudication publique.

¹ Aliéner = vendre ou transférer des droits

On remarque à la lecture de ce texte que seule « toute promesse² de transaction immobilière » est soumise à l'approbation du Conseil Général. Ceci est selon les explications fournies par le service des communes de l'Etat un « hiatus », vestige de l'ancienne loi qui donnait les mêmes compétences au Conseil général qu'au Conseil d'Etat, à l'avenir la référence au Conseil général sera supprimée.

Pour donner suite à ces changements de lois cantonales, certaines communes ont adapté leurs règlements afin de déterminer de quelle façon elles entendaient que ces transactions immobilières se fassent et répartir les compétences entre le Conseil général et le Conseil communal.

En cas d'absence de dispositions particulières, ce qui est le cas de notre commune, dans l'état actuel de la loi, le Conseil communal a toutes les compétences pour les transactions immobilières sur le patrimoine financier.

C'est ainsi que le premier janvier 2017, le Conseil communal a vendu le CIS sans devoir se justifier vis-à-vis du Conseil général des raisons de cette vente, ni des modalités de sélection de l'acheteur, ni du montant de la transaction.

Il en est de même pour tout autre actif du patrimoine financier. Ainsi, l'octroi par la commune d'un droit de superficie pour la cession du camping et du port de La Tène au TCS ne requiert pas, à l'heure actuelle, l'autorisation du Conseil général.

A nos yeux, il est important que le Conseil général recouvre les compétences qui étaient les siennes avant ces changements de lois cantonales. Il est nécessaire de corriger ce manque législatif rapidement au vu des projets en cours. Le Conseil général doit disposer de la possibilité de s'opposer à une transaction immobilière ou d'en fixer les modalités et ne pas laisser cette compétence au seul Conseil d'Etat.

2. Proposition

Il est donc proposé au Conseil général de modifier le règlement de commune et d'y inclure l'article suivant qui reprend l'ancienne teneur de l'ART 52 de la LCo :

Transactions immobilières du patrimoine financier

Art. 164a

1Le Conseil communal ne peut, sans l'autorisation du Conseil général :

- a) acquérir ou aliéner un immeuble ;*
- b) acquérir, modifier ou concéder un droit de superficie ;*
- c) grever un de ses immeubles d'une servitude ou d'une charge foncière.*

2Toute promesse de transaction immobilière conclue par le Conseil communal doit réserver l'approbation du Conseil général.

² Promesse = acte notarié de promesse de vente

Ceci garantira à l'avenir que toute transaction immobilière concernant le patrimoine financier devra faire l'objet d'un arrêté et donc d'un rapport du Conseil communal au Conseil général. Le rapport et le projet d'arrêté devront être soumis au préavis de la ComFin (et d'autres commissions le cas échéant) avant le vote du Conseil général.

Ceci donne également la possibilité à la population d'exercer un droit de recours, droit qui lui est actuellement refusé.

Sur la base de ce rapport, le Conseil général pourra déterminer s'il dispose des informations suffisantes (justifications, mode de transaction, choix du contractant, résultats espérés, ...) pour autoriser le Conseil communal à réaliser la transaction sous réserve de l'aval du Conseil d'Etat.

Il nous semble important que toutes les transactions immobilières passent par le Conseil général et pas seulement celles dont le montant dépasse la compétence financière du Conseil communal, ne serait-ce que par parce que certaines immobilisations ont des valeurs au bilan qui ne sont pas forcément représentatives de leur valeur réelle ou de l'intérêt qu'elles peuvent représenter pour la population ou le développement futur de la commune malgré leur faible valeur financière.

3. Procédure d'adjudication publique

De nouveau, il nous semble logique d'accorder au Conseil général les mêmes compétences que le Conseil d'Etat en ce qui concerne les transactions du patrimoine financier et de reprendre les anciens termes de l'Art 53 de la LCo :

Adjudication publique des transactions immobilières du patrimoine financier

Art. 164b

Le Conseil général peut exiger l'adjudication publique des transactions financières du patrimoine financier.

La méthode d'adjudication publique est non seulement la meilleure méthode pour obtenir le meilleur prix lors d'acquisitions (par exemple les marchés publics), mais aussi lors de la vente ou la cession en DDP (Droit de superficie Distinct et Permanent).

C'est ce qu'a fait la commune d'Erlach. Le BielerTagBlatt du 21 octobre 2020 nous apprend qu'en réponse à un appel d'offres public pour la cession en DDP du camping communal et de son port, la commune d'Erlach a reçu une dizaine d'offres. C'est la société Camping Lodge SA de Zug qui a remporté l'affaire grâce à un projet axé sur l'écologie, la vie en extérieur et la nature. A notre connaissance, le TCS était également en compétition pour cet appel d'offres.

A noter que plusieurs partis ont exprimé leur désir de pouvoir choisir parmi plusieurs offres lors du Conseil général de septembre 2020 alors que jusque-là le Conseil communal était engagé dans une procédure de gré à gré avec le TCS.

La commune de Neuchâtel a choisi de forcer l'adjudication publique sur toutes les ventes, ceci ne nous semble pas opportun, par exemple lors d'échanges ou de ventes de terrains avec un particulier ayant déjà une parcelle attenante.

4. Transaction avec cahier des charges

Lors de l'adjudication publique, il est commun d'assortir l'appel d'offres d'un cahier des charges. Celui-ci définit en général les exigences sur la qualité du soumissionnaire, la définition des obligations des parties contractantes, les contraintes économiques, environnementales, les délais, Il peut également contenir des préférences ou proposer des options, ces dernières devant faire l'objet d'un chiffrage séparé.

Le cahier des charges est un élément essentiel de la procédure d'adjudication publique, il est courant lorsque la transaction est un acte d'achat de biens ou de services, mais il peut être utilisé également dans le cadre de vente ou de l'octroi d'un droit de superficie.

Le cahier des charges peut contenir des spécifications empêchant un soumissionnaire de remettre offre, par exemple en contenant des noms de marques de produits ou une description tellement pointue qu'elle rend un fournisseur incontournable (C'est interdit par la Loi sur les marchés publics).

Mais plus subtil, le cahier des charges peut également contenir des orientations politiques qui n'ont pas fait l'objet d'un débat au sein du Conseil général de la commune et ainsi forcer une orientation non voulue du projet ou empêcher un soumissionnaire de répondre.

Aussi, il nous semble fondamental que le Conseil général puisse, sur proposition du Conseil communal, débattre des exigences à inclure dans le cahier des charges, y inclure un certain nombre de préférences et demander des offres comportant éventuellement plusieurs variantes.

A cet effet, nous proposons un alinéa 3 au nouvel article 164a

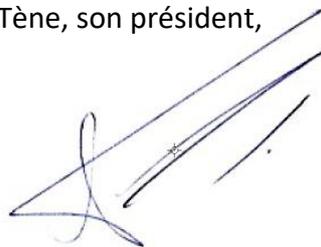
₃Si la transaction fait l'objet d'un cahier des charges celui-ci doit réserver l'approbation du conseil général.

5. Conclusion

Il nous semble avec ces quelques modifications du règlement de commune rétablir une situation qui ne péjore en rien les prérogatives du Conseil communal quant aux propositions de transaction financières sur le patrimoine financier mais qui rend au Conseil général la décision finale et les prérogatives qui étaient les siennes avant le passage à MCH2. Ceci permet également à la population d'exercer un recours, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Pour le parti vert'libéral de La Tène, son président,

Alain Maurissen



Commune de La Tène le 6 mai 2021

Modification du Règlement de Commune pour rétablir les compétences du Conseil général sur les transactions immobilières du patrimoine financier (PF)

Le Conseil général de La Tène

Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964,

Vu le règlement général de commune, du 19 février 2009,

A r r ê t e :

Modifications du règlement général de commune du 19 février 2009

Article premier

Le règlement général de commune du 19 février 2009 est modifié comme suit :

Transactions immobilières du patrimoine financier

Art. 164a (Nouvel article)

¹Le Conseil communal ne peut, sans l'autorisation du Conseil général :

a) acquérir ou aliéner un immeuble ;

b) acquérir, modifier ou concéder un droit de superficie ;

c) grever un de ses immeubles d'une servitude ou d'une charge foncière.

²Toute promesse de transaction immobilière conclue par le Conseil communal doit réserver l'approbation du Conseil général.

³Si la transaction fait l'objet d'un cahier des charges celui-ci doit réserver l'approbation du conseil général.

Adjudication publique des transactions immobilières du patrimoine financier

Art. 164b

¹Le Conseil général peut exiger l'adjudication publique des transactions immobilières du patrimoine financier.

Sanction et entrée en vigueur

Art. 2 Le présent arrêté entre en vigueur immédiatement ; il sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président,

P. Mattmann

La secrétaire,

T. Remexido