

Rapport de la commission des finances chargée d'étudier les préavis n° 13-2019, 14-2019 et 15-2019

Au Conseil communal
de et à 1008 Prilly

Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

Chargée d'étudier les aspects financiers des préavis mentionnés en titre, la Commission des finances s'est réunie le vendredi 1^{er} novembre de 18h00 à 20h30 dans la composition suivante :

- Madame Sylvie Krattinger, présidente,
- Monsieur David Boulaz, désigné rapporteur,
- Monsieur Fabien Deillon
- Jean-Pierre Dupertuis
- Monsieur Olivier Pilet
- Madame Elia Pochon
- Monsieur Philippe Schroff

La délégation municipale était composée de Monsieur Maurizio Mattia, municipal du Service des domaines et bâtiments et de Monsieur Antoine Reymond, municipal en charge du Service des finances. Ils étaient accompagnés par Monsieur Philippe Cardinaux, chef du Service des domaines et bâtiments.

0. Avant-propos

Considérant que les trois préavis sont intrinsèquement liés et pour assurer une meilleure compréhension de ce projet, la Commission des finances a jugé opportun de les traiter d'un seul tenant. A l'exception des parties « amendements » et « conclusions », les rapports portant sur les préavis n° 13-2019, 14-2019 et 15-2019 sont donc en tout point identiques.

1. Introduction

La présidente ouvre la séance en rappelant que la Commission est appelée à traiter de trois préavis intimement liés. Elle passe ensuite la parole à Antoine Reymond, qui commence par rappeler qu'un premier projet prévoyait de réunir les parcelles n° 664 et 666 en vue d'y ériger un bâtiment mixte locatif/scolaire.

Ensuite de l'abandon de ce projet, une réflexion quant à l'avenir de ces parcelles a été menée en commun par la Ville de Prilly, propriétaire de la parcelle n° 666, et la Société immobilière Sous le Collège SA (ci-après : la SI), propriétaire de la parcelle n° 664, étant ici précisé que la SI est entièrement dans les mains de la Ville ; elle est présidée par Maurizio Mattia et son secrétariat est sous la responsabilité d'Alain Gillièron.

Un.e autre commissaire abonde dans ce sens et craint que les augmentations des loyers, dont les montants sont désormais contrôlés par le SCL, ne suffisent pas à couvrir les investissements. Selon le chef de service, ce risque est toutefois faible.

De manière plus générale, un.e commissaire redoute que l'on se retrouve à terme dans une situation similaire à celle d'aujourd'hui, dans laquelle la SI devrait une nouvelle fois aliéner une partie de son parc immobilier pour dégager les ressources financières nécessaires à d'autres travaux de rénovation. La délégation municipale affirme qu'elle ne croit pas en ce risque et que les recettes de la vente de la parcelle n° 664 permettra d'assainir durablement la situation de la SI.

Enfin, un.e commissaire s'étonne du fait qu'il n'est pas fait mention d'amortissements dans les conclusions du préavis. Le Municipal en charge du Service des finances le renvoie au premier paragraphe sur les incidences financières, expliquant qu'il n'est pas nécessaire d'amortir dans ce cas.

3. Préavis N° 14-2019 soumettant l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Caisse intercommunale de pensions (CIP) d'une durée de 70 ans sur les parcelles N° 664 et 666 sises au chemin de Grand-Vigne 11 à Prilly

Le Municipal en charge du Service des finances explique que la municipalité a engagé une réflexion sur l'avenir des parcelles n° 664 et 666 et que deux options se présentaient à elle : la vente de ces parcelles ou la constitution d'un DDP. La seconde option a été retenue car elle était plus intéressante du point de vue financier. Constitué pour une durée de 70 ans avec une rente annuelle indexée de CHF 148'000.-, le DDP devrait assurer un revenu total de CHF 10'360'000.- à la Ville de Prilly, contre env. CHF 5'000'000 dans l'hypothèse d'une vente. A cet égard, un.e commissaire relève que la rente s'élève à env. CHF 70.-/m² de surface brut de plancher (SBP) compte tenu de la capacité constructive des parcelles n° 664 et 666 selon le futur plan général d'affectation, ce qui lui paraît très satisfaisant.

Le partenaire choisi – à savoir la CIP – présente en outre d'autres avantages qui sont décrits dans le corps du préavis (chiffre 4, page 3, haut), parmi lesquels on citera la possibilité pour la Ville de Prilly de prendre une part active dans la concrétisation de ce projet ou le fait que les membres de la CIP bénéficient d'un droit préférentiel sur les baux à loyer.

Le Municipal en charge du Service des domaines et bâtiments détaille la typologie du bâtiment à ériger, en précisant que l'objectif consiste à défendre des loyers abordables. Un.e commissaire se demande si la superficiaire aura l'obligation de proposer des logements d'utilité public (LUP). Il lui est répondu par l'affirmative, conformément à l'art. 2.33 du projet de règlement sur le plan général d'affectation (P-RPGA). Le bâtiment comprendra ainsi des LUP et des logements du marché libre. Le prix des premiers sera initialement fixé à CHF 210/m² de surface de plancher et celui des seconds à CHF 290 /m² de surface de plancher. A la demande d'un.e commissaire, il est précisé que ces montants seront inscrits dans l'acte constitutif du DDP. Ensuite d'une question du/de la même commissaire, le chef de service ajoute que l'entier des appartements construits seront mis en location car les investisseurs intéressés à créer des lots de PPE n'ont finalement pas déposé d'offres.

Un.e commissaire s'interroge sur les capacités de la CIP à dégager un rendement une fois la rente annuelle payée. Le chef de service précise que les Retraites populaires, qui sont chargées du parc immobilier de la CIP, possèdent des capacités d'investissement très importantes et qu'elles recherchent des rendements modérés, de l'ordre de 3 à 3.5 %.

Un.e commissaire est d'avis qu'il aurait été préférable de constituer un DDP en faveur de la commune sur les surfaces qu'elle utilise. Un.e autre commissaire lui répond que cela n'est juridiquement pas possible.

Enfin, un commissaire souhaite savoir si la SI bénéficie d'un cautionnement de la ville de Prilly et, cas échéant, son montant. Sur la base des compte 2017, un.e autre commissaire répond que la Ville est caution de la SI pour un montant d'environ CHF 2'600'000.-. La délégation municipale précise que ce cautionnement n'a pas d'influence lorsque la SI négocie les conditions d'emprunt auprès des établissements financiers.

5. Délibérations

La présidente ouvre les délibérations, étant rappelé, comme indiqué en avant-propos, qu'elles portent sur les préavis n° 13-2019, 14-2019 et 15-2019 vu l'étroit lien de connexités entre eux.

Un.e commissaire regrette que les infrastructures scolaires érigées sur la parcelle n° 666 n'aient pas été utilisées plus longtemps. De manière plus générale, il/elle constate que la commune n'arrive pas à entretenir ses bâtiments. A son avis, le prix de vente de la parcelle n° 664 – de CHF 3'200'000.- vise avant tout à permettre à la SI de maintenir des loyers bas, ce qu'il regrette. Il/elle précise encore qu'il sera tôt ou tard nécessaire de rembourser ce montant. Il/elle est rejoint sur ce point par un.e autre commissaire qui abonde dans le même sens et considère que le prix de vente de la parcelle n° 664 est surévalué dans le but de favoriser la SI. Selon les informations à sa disposition, le terrain se négocie à CHF 850.-/m² à Prilly actuellement (rapporté au mètre carré, le prix de vente de la parcelle n° 664 est fixé à CHF 2505.-/m²). Il/elle relève en outre que la problématique de l'amortissement n'est pas traitée.

Plusieurs commissaires regrettent l'absence de plan de rénovation précis du parc immobilier de la SI et craignent qu'il soit difficile de rentabiliser les investissements qui devront être engagés compte tenu des nouvelles contraintes imposées par la LPPPL. S'agissant plus particulièrement du bâtiment sis avenue de la Confrérie 36, un.e autre commissaire est d'avis qu'il sera impossible de s'y retrouver, sauf à envisager une hausse massive des loyers. Il/elle pense plus généralement que la SI est, selon ses termes : « un navire en perdition dont on tente tant que mal de colmater la coque ».

Un.e autre commissaire s'interroge sur l'opportunité temporelle de ces préavis, compte tenu de la situation financière actuelle. Dans le même temps, d'autres commissaires relèvent que le calendrier a peut-être été imposé par l'offre de l'investisseur et qu'il serait dommageable de passer à côté de cette opportunité.

Un.e commissaire se demande s'il n'aurait pas été plus opportun de vendre les parcelles n° 664 et 666, ce à quoi un.e autre commissaire répond que le mécanisme du DDP offre un revenu plus élevé à long terme et permet de maintenir ces parcelles en mains communales. Ce/cette commissaire regrette toutefois qu'une partie du bâtiment qui sera érigé sur ces parcelles ne soient pas divisées en lots de PPE, ce à quoi un.e commissaire rappelle que l'investisseur choisi ne le souhaitait pas.

Plusieurs commissaires relèvent que la constitution d'un DDP pourrait être un instrument intéressant dans le cadre du développement à venir de la parcelle communale sise Corminjoz Sud.

8. Vote

C'est par six voix pour et une abstention que les conclusions amendées du préavis n° 14-2019 sont acceptés.

9. Conclusions

Fondé sur ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Prilly :

- vu le préavis municipal N°14-2019,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- d'accepter l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Caisse Intercommunale de Pension (CIP) d'une durée de 70 ans sur les parcelles n° 664 et 666 sises au chemin de Grand-Vigne 11 à Prilly, selon les modalités définies au chiffre 5 du présent préavis.

Au nom de la Commission des finances :

Sylive Krattinger



Présidente

David Boulaz



Rapporteur