

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.

Parallèlement à cette réflexion, un inventaire de l'état des bâtiments propriétés de la SI a été dressé. Il en résulte que d'importants travaux de rénovation – portant en particulier sur l'enveloppe et l'intérieur des constructions – doivent être entrepris. Or, la SI ne dispose pas des ressources financières nécessaires à engager lesdits travaux.

C'est sur la base de ce constat qu'est née l'idée de vendre la parcelle n° 664 à la Ville de Prilly, étant ici précisé que d'autres options – notamment le recours à l'emprunt bancaire – ont été étudiées puis écartées. Le montant de la vente engrangé par la SI lui permettra de dégager les moyens nécessaires à la rénovation des bâtiments dont elle est propriétaire.

En parallèle, la Ville de Prilly constituera une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (ci-après : DDP) sur les parcelles n° 664 et 666 en faveur de la Caisse intercommunale de Pension (ci-après : la CIP).

2. Préavis N° 13-2019 soumettant l'acquisition, par la Commune, de la parcelle N° 664 sis au chemin de Grand-Vigne 11 à Prilly, propriété de la Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA, en vue de la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Caisse Intercommunale de Pension (CIP)

Monsieur le Municipal Reymond introduit le préavis en indiquant que le prix de vente a été fixé à CHF 3'200'000.-. A la demande d'un.e commissaire, il précise que la commune a reçu différentes offres d'achat pour des montant de l'ordre de CHF 5'000'000.- en vue d'acquérir les parcelles n° 664 et 666 et, qu'en fonction des superficies de l'une et de l'autre, la valeur vénale de la parcelle n° 664 a été évaluée à CHF 3'200'000.-. C'est selon cette méthode que le prix de vente a été fixé.

Il ajoute ensuite que les frais de notaire sont estimés à CHF 25'000.-. Le Municipal souligne encore que le financement a été calculé de manière pessimiste et que le rendement devrait être d'autant plus intéressant car le taux exact de l'emprunt n'est pas encore connu. A cet égard, un.e commissaire demande si l'emprunt est inscrit au budget. Il lui est répondu que non.

Le Municipal revient ensuite sur les aspects fiscaux du préavis, en indiquant que la transaction sera exonérée des droits de mutation, d'une part, et que l'impôt sur les gains immobiliers devrait également être modeste, sinon nul, compte tenu du emploi du montant de la vente dans la rénovation du parc immobilier de la SI, d'autre part. Un.e commissaire regrette que la question du montant de l'impôt sur les gains immobiliers ne soit pas précisément tranchée. Il lui est répondu qu'elle ne pourra l'être qu'une fois les projets de travaux de rénovation connus.

A ce propos, un.e commissaire demande s'il existe déjà des projets de rénovation. Le chef de service lui répond qu'une première planification a été établie à l'aide d'un bureau spécialisé et que le plan de rénovation s'étendra sur une période de 5 à 10 ans. Il précise que les frais engagés par la Commune dans ce cadre seront refacturés à la SI. Le Municipal en charge du Service des domaines et bâtiments ajoute que les travaux de chauffage du bâtiment sis avenue de la Confrérie 36 ont déjà été réalisés et qu'il est nécessaire d'en rénover l'enveloppe dans la foulée.

Un.e commissaire craint que ces investissements soient consentis à fond perdu. Le chef de service lui répond que différents scénarios doivent encore être précisés à ce stade mais admet que seul une part des investissements pourront être répercutés sur le montant des loyers.

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 regrette que la SI n'ait pas réussi à réaliser elle-même un projet similaire. Il lui est répondu que la capacité d'investissement de la SI est très différente de celle du partenaire retenu.

Un.e commissaire relève que les travaux ne seront pas confiés à une entreprise générale et se pose la question de responsabilité en cas de défauts de construction. Il lui est répondu que la CIP préfère travailler directement avec les entreprises locales, ce qui n'est pas possible lorsque les travaux sont réalisés par une entreprise générale. A la demande d'un.e autre commissaire, il est précisé que la CIP n'est pas soumise aux marchés publics.

Un.e commissaire s'interroge sur la valeur du droit de retour, qui fera fixée à dire d'experts. Le chef de service précise qu'il s'agissait de l'option qui paraît être la plus juste pour les parties. Il ajoute que le DDP pourra également être prolongé.

Un.e commissaire demande si la rente est affectée. Il lui est répondu que non. Un.e autre commissaire se demande s'il y aura une TVA à payer. Il lui est également répondu par la négative.

4. Préavis N° 15-2019 soumettant la cession de la part de copropriété N° 594-1 (1/10) de l'immeuble sis à l'Avenue de la Confrérie 36 à Prilly, propriété de la Ville de Prilly à la Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA

Le Municipal en charge du Service des finances explique qu'à ce jour la Ville de Prilly est copropriétaire à hauteur de 10 % de la parcelle n° 594, sis avenue de la Confrérie 36 – le solde étant propriété de la SI – et qu'il serait plus simple que cette parcelle soit exclusivement aux mains de la SI. Selon le Municipal en charge du Service des domaines et bâtiments, cette solution évitera notamment que la Ville de Prilly participe aux travaux de rénovation du bâtiment érigé sur cette parcelle, estimés à un total d'environ CHF 8'000'000.-, à hauteur de sa part de copropriété.

La Ville de Prilly utilise toutefois une partie des surfaces de ce bâtiment pour différentes activités (stand de tir, APEMS, garde-meuble, local pour la voirie, locaux pour l'ORPC) et elle souhaite pouvoir continuer à les utiliser à l'avenir pour certaines d'entre elles (APEMS et local pour la voirie notamment). Elle deviendra dès lors locataire de ces surfaces.

Un.e commissaire est satisfait du mécanisme proposé mais s'inquiète de la hausse des loyers ensuite de la rénovation agendée. Le/la même commissaire se demande si la commune bénéficiera tout de même d'un loyer préférentiel du fait d'avoir été copropriétaire du bâtiment jusqu'alors. La délégation municipale admet qu'une hausse des loyers sera inévitable mais qu'elle mettra tout en œuvre pour obtenir un loyer raisonnable. Monsieur le Municipal Maurizio Mattia précise en outre que cette hausse sera dans tous les cas sans comparaison avec les investissements que la commune devrait consentir dans le cadre de la rénovation à venir si elle restait copropriétaire de cet immeuble. A propos des loyers, un.e commissaire demande encore si les montants figurant en page 3 du préavis ressortent de la même manière au budget. Il lui est répondu que oui.

Un.e commissaire regrette que les recettes découlant de la vente de la part de copropriété soit affecté à la réserve générale. Il/elle aurait souhaité qu'elles soient affectées au paiement du loyer à venir. Le Municipal en charge du Service des finances lui répond que la solution retenue confère une plus grande marge de manœuvre à la Municipalité et que la solution préconisée par le/la commissaire serait, selon les termes du Municipal, une « usine à gaz ».

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 comptes 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.

Plusieurs commissaires sont satisfaits de savoir qu'en renonçant à recourir à une entreprise générale pour la construction du bâtiment, la CIP a l'intention de favoriser les entreprises locales.

Un.e commissaire rappelle que la seule question à laquelle la COFIN se doit de répondre consiste à savoir si la Commune de Prilly a la capacité financière d'acquérir la parcelle n° 664 pour CHF 3'200'000.-. La commission est partagée sur ce point. Un.e commissaire précise qu'avec cet investissement, le montant total des emprunts serait porté à CHF 90'200'000.-, étant rappelé que le plafond d'endettement pour la législature est fixé à CHF 93'000'000.-. Il sera donc nécessaire de prioriser les prochains investissements alors que le développement de plusieurs projets au sud du territoire communal sont imminents.

Un.e commissaire craint notamment que la Commune ne soit pas en capacité de faire face à une dépense imprévue. Un.e commissaire cite en exemple les probables investissements à venir s'agissant des bâtiments scolaires.

Un.e commissaire rappelle que le rendement prévu est fixé à 4.3 % et craint que celui-ci s'érode en cas d'augmentation nette des taux d'intérêt hypothécaires à long terme.

Un.e commissaire se demande s'il aurait pas été bénéfique d'envisager une rente mixte, composée du paiement d'un montant unique de CHF 3'200'000.- à la constitution du DDP et du solde réparti sur 70 ans, de sorte à payer le prix de vente de la parcelle n° 664 sans recourir à l'emprunt. Cette idée suscite l'intérêt de plusieurs autres commissaires. Dans le même ordre d'idées, un.e commissaire propose un mécanisme de compensation entre la dépense de CHF 3'200'000.- pour l'achat de la parcelle n° 664 (préavis n° 13-2019) et la recette de CHF 658'000 lié à la vente de la part de copropriété de la parcelle n° 594 (préavis n° 15-2019). La COFIN déposera une observation allant dans ce sens.

Un.e commissaire aimerait préciser qu'il est possible, contrairement aux explications de la délégation municipale, d'affecter le revenu de la vente de la part de copropriété de la Commune de Prilly sur la parcelle n° 594 à un autre compte que celui de la réserve générale. Un.e autre commissaire lui répond que la stratégie défendue actuellement consiste désormais à privilégier la réserve générale.

Enfin, un.e commissaire s'étonne que les intérêts relatifs aux dépenses, en principe fixé à 4% ne soient pas chiffrés dans les conclusions du préavis n° 13-2019.

6. Observations

La COFIN souhaite que la dépense de CHF 3'200'000.- pour l'achat de la parcelle n° 664 (préavis n° 13-2019) soit compensée par la recette de CHF 658'000 lié à la vente de la part de copropriété de la parcelle n° 594 (préavis n° 15-2019).

7. Vote

C'est par six voix pour et une abstention que les conclusions du préavis n° 13-2019 sont acceptés.

8. 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°13-2019,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

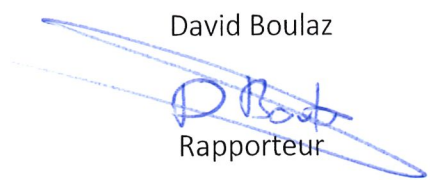
- d'accepter l'acquisition de la parcelle n° 664 sise au chemin de Grand-Vigne 11 à Prilly, propriété de la Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA, en vue de la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Caisse Intercommunale de Pension (CIP) ;
- d'octroyer un crédit d'investissement de CHF 3'225'000.00 destiné l'acquisition de ladite parcelle ;
- de faire figurer sous la rubrique 3909.000.3500 «Bâtiments locatifs» les intérêts relatifs aux dépenses découlant de ce crédit.

Au nom de la Commission des finances :

Sylive Krattinger


Présidente

David Boulaz


Rapporteur