

**Au Conseil communal
De et A
1008 Prilly**

Prilly, le 16.09.2026

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Composition et fonctionnement de la commission

La commission ad hoc chargée d'examiner le préavis n° 19-2026 s'est réunie à Castelmont le 15.09.2026 à 18:30 dans la composition suivante :

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| • Steeve Cannizzaro | PLR |
| • Annelies Garcia | VER |
| • Florent Héroguel | VER, confirmé rapporteur |
| • Alexandre Milliet | VL/LC, confirmé Président |
| • Damien Sauter | PSIG |
| • Jean-Yves Tinner | PLR |
| • Vincent Zodogome | PSIG |

La commission examine également le préavis n°18-2026 dont l'objet est proche. La Municipalité est représentée par M. le syndic Luigi Sartorelli et M. le municipal Fabien Deillon.

2. Présentation de l'objet et discussion en présence de la municipalité

M. le syndic rappelle que ces deux préavis sont présentés à chaque début de législature. Les deux préavis ont été repris tel quel par rapport aux versions de 2021, avec des modifications mineures (toiletage de vocabulaire).

2. Acquisitions et aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas et pour un total maximum de CHF 200'000.- par année, charges éventuelles comprises

M. Le Municipal explique qu'il s'agit de menus échanges de petites surfaces, par exemple installation d'un réverbère. Les servitudes sont aussi utilisées dans ce cadre, et elles entraînent parfois un droit à payer par la commune. Ce droit sera par exemple utilisé pour la requalification du Chasseur, sauf si le montant est inclus dans le préavis ad-hoc.

3. Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou parts de sociétés immobilières dans le cadre des objets répondant aux critères de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

Durant la précédente législature la Municipalité a pu préempter un immeuble pour la somme de CHF4'000'000 pendant la période estivale (chemin des Passiaux 39). Certaines liquidités étaient disponibles et un prêt a été effectué pour réunir le montant. Le Conseil a bien sûr été informé par la suite. Le délai pour exercer le droit de préemption est de 40 jours dès la

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n°19-2026 concernant les demandes d'autorisations générales pour la durée de la législature 2026-2031

communication à la Commune de la vente. Il est important d'acquiescer avec raison pour que le projet soit viable financièrement.

Le second cas est en litige devant le tribunal fédéral en ce moment.

Le montant de CHF10'000'000 est le plafond cumulé pour toute la durée de la législature.

Un.e commissaire mentionne qu'il serait possible, si nécessaire de modifier ce plafond en cours de législature en cas de besoin.

Question. Un.e commissaire demande si la Commune a des parts de sociétés immobilière

Réponse. Oui, la société immobilière "sous collège SA" qui appartient à 100% à la ville de Prilly, possède plusieurs immeubles avec environ une cinquantaine d'appartements. Il n'y a pas de volonté de faire grandir cette société, mais si possible d'effectuer des rénovations, ce qui entraînera une adaptation des loyers (il n'y a pour ainsi dire pas de rendement sur ces immeubles). Il s'agit d'immeubles avec des loyers bon marché.

Question. Un.e commissaire souligne que le montant de CHF10'000'000 avait été amendé à CHF15'000'000 lors du vote du préavis 19-2021 lors de la précédente législature. Pourquoi voir ce montant à la baisse alors que le prix de l'immobilier augmente ? Ce point de vue est partagé par d'autres commissaires.

Réponse. M. le syndic et M. le municipal n'ont pas pris ce point en compte. Mais ils seraient heureux d'avoir une marge de manœuvre plus élevée. Il s'agira néanmoins de seulement se positionner sur des biens pertinents et d'avoir les fonds nécessaires.

Question. Un.e commissaire demande s'il est possible de créer plus de LUP face à la pénurie de logement.

Réponse. M. le municipal répond que les moyens financiers sont limités et "qu'il y a probablement suffisamment de logements mais trop de monde."

Question. Un.e commissaire demande si la Municipalité dispose d'une stratégie précise concernant la création de LUP par acquisition foncière ?

Réponse. L'envie de créer plus de LUP est présente au-delà des exigences légales. Les promoteurs viennent régulièrement avec des propositions de LUP supérieur aux minima légaux. Il s'agit d'un équilibre entre promoteurs, Municipalité et le Conseil Communal. La Municipalité craint qu'un taux de LUP trop élevé mette en péril la rentabilité des projets immobiliers.

Un.e commissaire relève que les mécanismes liés aux LUP, notamment une utilisation accrue des droits à bâtir dans les cas prévus par le cadre applicable, peuvent contribuer à compenser la réduction de rendement liée au plafonnement des loyers. Il ou elle estime dès lors que la priorité devrait être donnée à la lutte contre le mal-logement et à l'augmentation de l'offre de logements abordables.

Question. Un.e commissaire demande si on peut s'attaquer aux logements non occupés et non disponibles à la location. La Municipalité pourrait croiser les chiffres du contrôle des habitants et le parc foncier. Il y a probablement suffisamment de logements disponibles mais ils ne sont pas mis à disposition, ce serait pertinent de connaître ces chiffres.

Réponse. M. le syndic explique qu'il n'a pas la visibilité sur les logements potentiellement disponibles. Le service social est en contact avec le CSR. Il y a un appartement d'urgence à la disposition des services sociaux.

Questions. Un.e commissaire demande les critères pour accéder à un LUP.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n°19-2026 concernant les demandes d'autorisations générales pour la durée de la législature 2026-2031

Réponse. C'est la commune qui valide les dossiers et, d'ailleurs, la commune est en train de finaliser un règlement définissant les critères d'accessibilité au LUP.

Question. Un.e commissaire demande pourquoi les points suivants ont été retirés par rapport au préavis correspondant (17-2021)

3. de porter les objets acquis à l'actif du bilan de la comptabilité communale sous la rubrique du Patrimoine financier, au maximum à leur prix de revient selon les dispositions de l'alinéa 1 de l'article 26 du Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom);

4. de prendre acte que les frais d'honoraires de mandataires externes, dans le cadre des objets répondant aux critères de la LPPPL, seront absorbés par le budget de fonctionnement ;

7. de dire qu'en fin de législature les présentes autorisations générales courent jusqu'à l'adoption des nouvelles autorisations générales fixées par les autorités communales de la nouvelle législature, mais au plus tard jusqu'au 31 décembre de l'année de renouvellement intégral desdites autorités.

Réponse. Les points 3 et 4 sont désormais inclus dans la loi MCH2. Le point 7 est couvert dans le paragraphe en début de décision.

3. Délibérations et amendements

La commission reconnaît l'importance du droit de préemption prévu par la LPPPL pour permettre à la Commune d'acquérir des biens en vue de créer des logements d'utilité publique. Les occasions répondant aux conditions légales étant rares et le délai d'exercice limité à 40 jours, la Municipalité doit disposer d'une capacité de décision et de financement suffisante.

La commission rappelle qu'en 2021, le Conseil communal avait porté de CHF 10 à CHF 15 millions le plafond cumulé des acquisitions relevant de la LPPPL. Plusieurs commissaires s'étonnent que le préavis propose de revenir à CHF 10 millions sans motivation particulière, alors que la Municipalité indique ne pas avoir pris en compte la décision de 2021 lors de la préparation du préavis.

Les discussions portent également sur la politique communale en matière de LUP. Plusieurs commissaires considèrent que le droit de préemption doit s'inscrire dans une stratégie active visant à augmenter durablement le nombre de logements accessibles à toutes et tous. Ils prennent acte de la volonté exprimée par la Municipalité de créer des LUP au-delà des exigences légales, mais regrettent qu'aucun objectif chiffré, aucune priorité d'acquisition ni aucun cadre stratégique précis n'aient été présentés.

La déclaration de M. le municipal selon laquelle « il y a probablement suffisamment de logements, mais trop de monde » suscite des réserves. Des commissaires estiment que la pénurie doit être abordée sous l'angle de l'accessibilité, du niveau des loyers et de l'adéquation entre l'offre et les besoins de la population. Ils relèvent également que les mécanismes accompagnant la création de LUP peuvent contribuer à préserver la viabilité économique des projets.

La commission constate enfin que la Commune ne dispose pas d'une vision précise des logements non occupés et non proposés sur le marché. Une meilleure connaissance du parc existant pourrait utilement compléter la politique foncière et l'exercice du droit de préemption, même si cette question dépasse le cadre du présent préavis.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n°19-2026 concernant les demandes d'autorisations générales pour la durée de la législature 2026-2031

Afin de permettre à la Commune de saisir les rares opportunités compatibles avec la LPPPL et de renforcer sa capacité à créer des LUP, un.e commissaire propose de porter le plafond cumulé de CHF 10 à CHF 15 millions pour l'ensemble de la législature.

L'amendement est adopté par **5 voix pour et 2 voix contre**.

Le point 2 est dès lors amendé comme suit :

2. d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 15'000'000.- (quinze millions) pour l'ensemble de la législature, uniquement dans le cadre des objets répondant aux critères de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

4. Vote final

La commission passe ensuite au vote.

La commission accepte à l'unanimité le préavis n° 19-2026 tel qu'amendé.

La séance est levée à 20h02.

5. Conclusions

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

Le Conseil communal de Prilly,

- Vu le préavis municipal n° 19–2026
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

d'accorder à la Municipalité, pour la durée de la législature allant du 1er juillet 2026 au 30 juin 2031, les autorisations générales suivantes d'accorder à la Municipalité, pour la durée de la législature allant du 1er juillet 2026 au 30 juin 2031, les autorisations générales suivantes, lesquelles demeurent valables jusqu'à l'adoption de nouvelles autorisations générales par les autorités communales de la nouvelle législature, mais au plus tard jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral desdites autorités :

1. de statuer sur les acquisitions et aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas et au maximum CHF 200'000.- par année, charges éventuelles comprises;
2. d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 15'000'000.- (quinze millions) pour l'ensemble de la

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n°19-2026 concernant les demandes d'autorisations générales pour la durée de la législature 2026-2031

législature, uniquement dans le cadre des objets répondant aux critères de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL);

3. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou par l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement adopté par le Conseil communal;
4. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières aux meilleures conditions;

Au nom de la commission :

Florent Héroguel, Rapporteur

Alexandre Milliet, Président