

**MUNICIPALITE  
DE  
PRILLY**

**PREAVIS MUNICIPAL No 5 – 2004**

relatif à la vente des parts de copropriété dans Prilly-Centre et du bâtiment de la Treille appartenant à la S.I. Pré Bournoud - La Treille S.A.

\* \* \*

Au Conseil communal de et à

Prilly

Prilly, le 24 mai 2004

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis a pour objet la demande d'autorisation de votre Conseil de vendre les parts de copropriété dans Prilly-Centre ainsi que du bâtiment de la Treille appartenant à la S.I. Pré Bournoud - La Treille S.A.

**Préambule**

Par différents préavis acceptés entre 1986 et 1988 par le Conseil communal, la construction des bâtiments du centre de notre commune ainsi que leur aménagement pouvait démarrer. Deux sociétés immobilières destinées à la gestion des immeubles communaux ont été fondées par la commune. S.I. Pré Bournoud S.A. au capital actions de Fr. 600'000.-- pour la gestion des parts de copropriété détenues dans la PPE Prilly-Centre (21 logements et 2 locaux commerciaux) et S.I. La Treille S.A. au capital actions de Fr. 300'000.-- pour la gestion du bâtiment de la Treille (4 logements sur un étage, un restaurant et surfaces commerciales).

**Historique**

Les projections de revenu locatif des locaux commerciaux faites à l'époque étaient basées sur un prix du m2 variant de 300.-- à 600.--. Les importantes fluctuations intervenues pendant la période de construction sur les marchés immobiliers et des capitaux ont rapidement entraîné une situation difficile pour la S.I. La Treille S.A. Le prix de location des locaux commerciaux loués à partir de fin 1991 ne dépassait pas Fr. 250.-- le m2.

La S.I. Pré Bournoud S.A., propriétaire d'une majorité d'appartements subventionnés, n'a pas souffert de la crise. Son faible coût de construction lui a également permis de se maintenir à un bon niveau de rendement. Pour mémoire, cette société a construit les futurs locaux de la BCV et de la Poste et les leur a ensuite vendus, réalisant une bonne opération financière.

En plus des problèmes conjoncturels rencontrés au début des années 1990, force est de constater que ces deux sociétés étaient sous capitalisées au moment de leur fondation déjà. Les fonds propres cumulés de Fr. 900'000.-- couvraient des investissements de Fr. 16'572'000.- (terrains, immeubles, actions et prêt au parking) à hauteur de 5,43 % ! le reste devant être emprunté à des taux supérieurs à 6 %. La solution choisie alors évitait à la commune d'emprunter pour doter ses sociétés de fonds propres corrects couvrant le 20 % à 30 % des investissements. Ce n'était que déplacer le problème.

La conjonction de la mauvaise situation économique, des taux d'intérêts élevés et de la sous-capitalisation ont fait qu'à fin 1993, soit après deux ans d'exploitation, les fonds propres de la S.I. La Treille S.A. étaient négatifs de Fr. 828'000.--. Une seule solution possible existait: recapitaliser, sous une forme ou une autre, la S.I. La Treille S.A.

A la même époque, deux motions déposées par huit conseillers demandaient d'étudier le rachat du bâtiment de la Treille par la S.I. Pré Bournoud S.A. ou de procéder à une analyse des deux sociétés immobilières et de se déterminer sur une solution de sauvetage à long terme.

Différentes variantes, faisant l'objet du préavis 14-1994, ont alors été présentées au Conseil communal. La proposition de la Municipalité favorisant l'option de fusion des deux sociétés sous le nom de S.I. Pré Bournoud - La Treille S.A., avec liquidation de la S.I. La Treille S.A., a été retenue.

Pour la commune, les principales conséquences financières découlant de cette fusion peuvent se résumer comme suit:

- abandon du prêt de Fr. 640'000.-- accordé à la S.I. La Treille S.A. pour l'acquisition du terrain sur lequel est situé son immeuble;
- annulation du capital actions de Fr. 300'000.-- de la S.I. La Treille S.A.;
- abandon de la réserve pour soutien aux sociétés immobilières de Fr. 300'000.--;
- octroi d'un prêt sans intérêts de Fr. 2'000'000.-- (augmenté de Fr. 300'000.-- en 2000) à la S.I. Pré Bournoud - La Treille S.A.. Suivant les taux d'emprunts pratiqués entre 1994 et aujourd'hui, le coût annuel moyen s'élève à Fr. 95'000.--;
- octroi d'une subvention annuelle permettant d'égaliser le prix de location des locaux commerciaux à un prix minimum de Fr. 250.-- le m2. Le coût annuel entre 1994 et aujourd'hui varie entre Fr. 30'000.-- et Fr. 50'000.--.

### **Situation actuelle**

Bien que bénéficiant d'un taux hypothécaire de 4,25 % depuis l'an 2000, le rendement net basé sur un investissement total de 16'572'000.--, varie de 0,17 % à 1,50 %. La période de 1995 à 1999 devait supporter un taux hypothécaire de 6,125 %. Le rendement de cette période varie de 0,28 % à 0,69 %.

Le rendement de l'immeuble de la Treille pour 2003, comme le montre le compte de pertes et profits détaillé annexé, s'élève à Fr. 100.-- ! Cette situation dure depuis la mise en service du bâtiment. Elle était même négative pendant les années 1995 à 1999.

Aucune provision pour frais d'entretien n'a pu être créée à ce jour. Le prêt sans intérêt de la commune de Prilly s'élève à Fr. 2'063'000.-- et coûte Fr. 89'000.-- par année. Le versement d'un subside annuel destiné à égaliser les loyers du bâtiment de la Treille s'élève à Fr. 48'000.-- en moyenne.

On peut dire, en résumé, que l'investissement consenti à l'époque ne sera jamais rentable. Sauf si décision est prise de continuer à verser des subventions et d'accorder un prêt sans intérêts. La situation financière de la commune ne plaide en tous cas pas pour cette solution.

## **Vente**

Nul besoin de répéter à votre instance législative quelles sont les importantes charges qui « plombent » le budget et les comptes communaux à l'heure actuelle. Les collectivités publiques, et plus particulièrement la commune de Prilly ne peuvent (plus) tout entreprendre et financer. Il y a des secteurs prioritaires comme les transports, les écoles, la sécurité et le social où l'Etat et les communes se doivent d'être aux commandes. Et d'autres où différents partenaires privés peuvent parfaitement prendre le relais. La gestion et la construction de bâtiments à vocation commerciale et de logement en est un exemple patent. La vente de nos biens immobiliers est donc une des seules options en ces temps difficiles pour diminuer sensiblement la prise en charge de dépenses de gestion et d'entretien d'immeubles.

Dans cette optique, la Municipalité, après avoir été approchée dès 2002 par plusieurs repreneurs intéressés, est entrée en matière avec un investisseur des plus sérieux ( importante caisse de pension nationale) qui se propose d'acheter les parts de co-propriété de la PPE Prilly-Centre et le bâtiment de la Treille.

Le prix de vente, accepté après négociations par notre partenaire, sous réserve de l'approbation du présent préavis, est de Fr. 14'250'000.-. De cette somme sera déduite la réserve locative de Fr. 129'500.- liée à l'aide au logement cantonale, réserve due à l'acquéreur. Cette vente sera effective le 31 décembre 2004, de manière à tenir compte des emprunts en cours.

En ce qui concerne le parking, les discussions n'étant pas terminées lors de l'élaboration du préavis, la Municipalité sollicite également l'autorisation de vendre les actions détenues par la commune au cas où l'acquéreur souhaiterait également devenir propriétaire de cet équipement, ainsi que de demander le remboursement du prêt accordé en son temps.

## **Incidence financière**

Basé sur le bilan au 31.12.2004 et le compte de pertes profits 2004 prévisionnels, l'encaissement de cette somme permettra:

- d'amortir les postes terrains et immeubles figurant au bilan pour Fr. 14'000'000.-- et dégager un bénéfice comptable de Fr. 323'700.--;
- de rembourser l'emprunt effectué auprès de la Banque Cantonale Vaudoise de Fr. 7'360'000.-- arrivant à échéance au 31 décembre 2004;
- de rembourser l'emprunt effectué auprès de l'Union de Banques Suisses de Fr. 3'680'000.-- arrivant à échéance au 31 décembre 2004;
- de rembourser l'emprunt sans intérêts de la commune de Prilly de Fr. 2'060'000.--;
- de rembourser le capital actions de Fr. 600'000.--;
- de supprimer l'octroi de la subvention annuelle destinée à égaliser le prix de location des locaux de la Treille. Le gain varie entre Fr. 30'000.-- et Fr. 50'000.--;
- d'annuler le cautionnement de la commune pour les deux emprunts bancaires.

Un solde de liquidités de Fr. 420'500.-- restera à disposition et sera utilisé en fonction du résultat de la liquidation.

L'aide communale au logement sera versée jusqu'à fin 2008. De Fr. 66'520.-- en 2004, elle diminue chaque année de Fr. 16'630.--.

« Quant au repreneur, il continuera de participer au plan d'aide au logement cantonale, communale et fédérale jusqu'à ce qu'il s'éteigne (4 ans pour l'aide cantonale et communale et 19 et 25 ans pour les diverses aides fédérales).

**Liquidation**

Une fois la vente des immeubles réalisée, la S.I. Pré Bournoud - La Treille S.A. n'aura plus de raison d'être. Nous vous proposons donc de procéder à sa liquidation. Les actions ainsi que le prêt de la S.I. Parking Pré Bournoud S.A. qu'elle possède seront transférés pour la valeur symbolique de Fr. 2.-- à la commune de Prilly.

**CONCLUSIONS**

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

Le Conseil communal de Prilly,

- ayant eu connaissance du préavis municipal No 5 – 2004,
- après avoir entendu le rapport de la commission des finances chargée d'étudier cet objet,

d é c i d e

- d'autoriser la Municipalité à vendre pour le prix de Fr. 14'250'000.-- les immeubles de la S.I. Pré Bournoud - La Treille S.A.;
- d'autoriser la Municipalité à procéder à la liquidation, après la vente de ses immeubles, de la S.I. Pré Bournoud - La Treille S.A. ;
- d'autoriser la vente éventuelle des actions du Parking Pré Bournoud S.A. et demander conjointement le remboursement du prêt accordé à ce dernier ;
- de restituer à l'acquéreur la réserve locative pour un montant de Fr. 129'500.--.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gilliéron

G. Malherbe

**Annexes :** Bilan prévisionnel au 31.12.2004 avec comparaison au 31.12.2003  
 Pertes et profits prévisionnel 2004 avec comparaison 2003  
 Pertes et profits 2003 détaillé

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 24 mai 2004.

**Délégués de la Municipalité:** MM. A. Gilliéron, R. Pidoux et P.-A. Luy