

## PREAVIS MUNICIPAL N° 7-2004

relatif à une demande d'augmentation du cautionnement en faveur de la  
Société immobilière Sous le Collège SA, d'un montant  
de l'ordre de Fr. 2'000'000.--

---

Au Conseil communal  
de et à  
1008 Prilly

Prilly, le 24 mai 2004

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

### Préambule

La Société immobilière Sous le Collège SA, dont la Commune est unique actionnaire, est propriétaire des bâtiments locatifs suivants :

#### Grand-Vigne 11

Construit en 1956 pour la somme de **Fr. 350'000.--** ; il est composé de :

- 4 appartements de 2 pièces ;
- 4 appartements de 3 pièces ;
- 4 appartements de 4 pièces.

#### Combette 26-28

Construit en 1963 pour la somme de **Fr. 900'000.--** ; il est composé de :

- 15 appartements de 2 pièces ;
- 6 appartements de 3 pièces ;
- 5 appartements de 4 pièces.

### **Confrérie 23**

Construit en 1966 pour la somme de **Fr. 1'400'000.--** ; il est composé de :

- 24 appartements de 1 pièce ;
- 5 appartements de 1,5 pièce ;
- 6 appartements de 2 pièces ;
- 1 appartement de 5 pièces.

### **Chasseur 24**

Construit en 1971 pour la somme de **Fr. 800'000.--** ; il est composé de :

- 3 appartements de 2 pièces ;
- 3 appartements de 3 pièces ;
- 3 appartements de 4 pièces.

### **Confrérie 36**

Construit en 1975-1976 pour la somme de **Fr. 3'000'000.--** ; il est composé de :

- 16 appartements de 1 pièce ;
- 16 appartements de 2 pièces ;
- 6 appartements de 3 pièces.

Le parc immobilier de la Société immobilière Sous le Collège SA est ainsi constitué de 121 logements pour une valeur de Fr. 6'450'000.--.

Précisons encore que les actifs et les passifs de la SI Les Castors SA (bâtiment du Chasseur 24 uniquement) ont été transférés en 1999 à la Société immobilière Sous le Collège SA.

Ces cinq immeubles ont été construits avec l'appui des pouvoirs publics.

### **Libération des contrôles exercés par l'Etat de Vaud**

A la suite de longues tractations avec l'Etat de Vaud, le Service cantonal du logement s'est libéré en 2000 du contrôle des loyers, confiant cette mission à la Commune.

Ces décisions ont été soumises aux règles suivantes de l'Autorité exécutive :

- reprendre elle-même le contrôle de ces loyers ;
- maintenir le caractère social donné à ces immeubles ;
- s'engager à donner toutes les garanties concernant le financement de ces bâtiments.

## **Nouveau concept**

Depuis la construction des cinq immeubles concernés, la Commune de Prilly a systématiquement supporté les lourdes charges dues à ce mode de fonctionnement (maintien des subsides communaux, prêts divers, etc.).

Il doit désormais être admis qu'un patrimoine immobilier ne peut plus être régi de cette manière, les revenus locatifs devant se révéler constants et suffisants pour assumer les charges financières inhérentes.

Force est aussi d'admettre que plus le parc immobilier vieillit, plus il demande de soins et d'interventions. Bien que la situation de nos cinq immeubles ne soit pas dramatique, il est impératif de pouvoir réaliser à court, moyen et long termes des travaux d'importance (voir annexe 1). De manière à garantir le maintien de ce parc immobilier, certaines échéances coûteuses ne doivent plus être reportées indéfiniment.

Dans le nouveau concept que nous souhaitons mettre en place, les règles suivantes doivent entrer en vigueur :

- les revenus locatifs doivent être encaissés mensuellement et dans leur totalité, aucun appartement ne devant rester vacant au départ d'un locataire, sauf cas exceptionnel, tel que réfection totale ou transformation ; il peut être admis que ce but est aujourd'hui atteint ;
- les locataires en situation précaire continueront à bénéficier d'un loyer très intéressant, compte tenu du but social fixé à l'époque dans le cadre de ces constructions ; par contre, les locataires dont les revenus et la fortune dépasseraient les quotas maxima, subiraient une augmentation de loyer portant ce dernier au prix actuel et comparable du marché libre ;
- l'aide accordée, sous réserve bien entendu d'augmentations futures dues à un changement de situation, est octroyée aux :
  - familles monoparentales ;
  - personnes bénéficiant de l'AVS, voire de l'AI et n'exerçant aucune activité lucrative ;
  - familles dont le ou les enfants sont à la charge des parents ou du représentant légal, en apprentissage ou aux études, mais jusqu'à 25 ans révolus seulement.

## **Financement du prêt hypothécaire destiné à assurer l'entretien, la rénovation et la maintenance de ces immeubles**

Le financement de ces travaux se fera par l'intermédiaire d'une augmentation des hypothèques actuelles. D'un montant total de Fr. 4'774'000.-- au 31 décembre 2003, elles peuvent être portées, selon les données fournies par notre prêteur, à Fr. 6'774'000.--.

Cette augmentation de Fr. 2'000'000.-- se ferait par l'augmentation des hypothèques en 1<sup>er</sup> rang de Fr. 1'200'000.-- au taux de 3,25 % actuel d'une part et par une

nouvelle hypothèque en 2<sup>ème</sup> rang de Fr. 800'000.-- au taux actuel de 4,75 % d'autre part.

Le coût des intérêts à payer s'élève à Fr. 77'000.-- par année. Il est, selon la simulation annexée des comptes 2001 à 2003, largement supportable.

Le cautionnement de la commune, d'un montant équivalant à celui de l'augmentation, doit toutefois être donné à notre prêteur. Nous sollicitons donc de votre Conseil l'autorisation d'engager le cautionnement de la Commune à concurrence de Fr. 2'000'000.-- (deux millions).

### **Incidences**

L'application pratique du nouveau concept ne permettra toutefois pas d'encaisser systématiquement des loyers réels correspondant à ceux du marché libre. Mais des augmentations substantielles pourront être signifiées aux locataires qui dépasseront les normes admissibles.

L'augmentation des hypothèques à raison de Fr. 2'000'000.-- permettra de constituer la réserve financière autorisant les représentants du propriétaire à exécuter les travaux d'importance à court, moyen et long termes.

## Conclusions

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

Le Conseil communal de Prilly

- ayant eu connaissance du préavis municipal n° 7-2004
- après avoir entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

décide

d'autoriser la Municipalité à engager le cautionnement de la Commune à concurrence de Fr. 2'000'000.-- auprès de l'établissement bancaire, qui acceptera d'augmenter les hypothèques liées à la rénovation des immeubles propriété de la Société immobilière Sous le Collège SA.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillieron

G. Malherbe

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

Délégués de la Municipalité à convoquer :

Monsieur Pierre-Alain LUY, Conseiller municipal

Monsieur Rémy PIDOUX, Conseiller municipal

**Annexes** : - liste des travaux à financer par le crédit hypothécaire  
- compte pertes et profits de la SI Sous le Collège SA  
- bilan de la SI Sous le Collège SA (simulation)

JFP/DCA/mbd 170 ex.