

Conseil communal de Prilly

Procès-verbal de la séance No 6-2022

du 15 septembre 2022

Procès-verbal de la séance 6-2022 du Conseil Communal de Prilly

Président : Monsieur Vincent Zodogome

Jeudi 15 septembre 2022 à 20h00, à la Grande Salle.

Monsieur le Président souhaite la bienvenue aux Conseillères et Conseillers. Il salue le public, la Presse et les représentants de Sonomix. Monsieur le Président passe la parole au secrétaire du Conseil pour l'appel.

1. Opérations préliminaires : appel, Ordre du jour

Appel :

Personnes présentes :	58
Excusées :	12
Retard :	2
Absents :	-
Démissions :	-
Future admission :	-
Total :	72

Le quorum de l'art. 59 du Règlement du Conseil est atteint, Monsieur le Président ouvre la séance, conformément à l'article 62 du Règlement du Conseil et demande si la parole est sollicitée.

Monsieur le Conseiller Fabien Deillon (UDC) a la parole

Merci Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Je me permets de prendre la parole à l'ordre du jour pour vous proposer de ne pas traiter le point numéro 2 de celui-ci. Effectivement, on ne respecte pas le règlement du Conseil communal. La commission des finances n'a pas été convoquée, alors que le préavis et ses conséquences pour la commune excèdent très largement les 2,5 millions. Sur l'article 43, le règlement du Conseil communal dit : « à la demande de trois de ses membres ou de la commission ad hoc, la commission des finances siège et rapporte au Conseil sur le volet financier d'un projet. Au surplus, elle doit le faire pour tout préavis comportant un investissement ou un cautionnement de plus de 2,5 millions. Le rapport de la commission des finances doit traiter de l'aspect financier global du préavis ainsi que de ses conséquences / incidences sur les finances communales et les futurs projets ».

Deuxième chose, le rapport de la commission ad hoc n'est pas arrivé dans les délais. Selon l'article 51 de notre règlement du conseil communal, qui dit : « les présidents des commissions, respectivement les rédacteurs de rapports de minorité, doivent remettre le rapport écrit ou par courrier ou par voie électronique au bureau du Conseil au plus tard sept jours avant la séance dans laquelle l'objet est mis à l'ordre du jour.

Nous sommes le 15 septembre. Le rapport de commission ad hoc est daté du 12 septembre. Il n'y a donc que trois jours, moins de la moitié du délai prévu.

Le respect des règles fixées par le Conseil communal lui-même. Que dire d'une institution qui ne respecte pas ses propres règles ? Si notre institution ne respecte pas ses propres règles, celles qu'elle fixe elle-même, quelle autorité va-t-elle l'exiger ? Quelle autorité va-t-elle exiger de ses administrés qu'ils respectent nos règlements ? La loi des communes dit qu'on doit être informés. Sur l'article 40 c, la loi cantonale vaudoise sur les communes dit que tout le monde du conseil général ou communal peut avoir accès à l'information nécessaire à l'exercice de son mandat. Il nous manque, pour traiter ce préavis tout le volet financier. Quelle influence auront 200 LUP sur les finances communales en général ? C'est un point extrêmement important qui nous manque.

C'est la deuxième fois consécutive en deux séances du Conseil communal que l'on fait fi de notre propre règlement. C'est une dérive de notre institution. Le Conseil communal perd son crédit. Tous les partis ou presque se plaignent des difficultés à recruter du monde pour participer à la vie politique de notre commune. Mais qui voudrait participer à une assemblée qui se fiche de ses propres règles ? Aussi, j'encourage celles et ceux qui respectent encore la démocratie à refuser le point deux de l'ordre du jour traitant du préavis 13-2022, tant notre règlement a été violé. Je vous remercie pour votre attention.

Monsieur le Président du Conseil prend la parole

Merci Monsieur le Conseiller,

Nous sommes partis du fait que c'était un cas d'urgence. C'est dans le règlement. A la demande de la Municipalité, le bureau a statué là-dessus et est entré en matière. Un cas d'urgence, c'était ça le motif de cette séance. Maintenant, si vous voulez, comme vous venez de l'indiquer, qu'on ne devrait pas accepter le point 2, c'est simple, nous allons mettre ça au vote. Et vous allez vous déterminer. Je voudrais laisser la parole, peut-être, à la Municipalité, si elle veut opiner là-dessus.

Monsieur le Conseiller municipal Maurizio Mattia (VER) a la parole

Merci Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

En ce qui concerne le délai d'urgence, je pense que ce sont des questions qui concernent le Conseil communal. En ce qui concerne la saisie de la commission des finances, si vous avez bien lu le préavis, il n'y a pas d'investissement de la part de la commune et il n'y a pas de cautionnement, donc on est bien en dessous des 2,5 millions qui sont indiqués dans le règlement.

Donc, raison pour laquelle, j'imagine, parce que la Commission des finances a dû probablement aussi se poser la question, que la commission des finances a fait ce même raisonnement en se disant que c'est un montant affiché sur le préavis qui est important, mais que la commune n'investit en tout cas pas 2,5 millions et ne cautionne en tout cas pas 2,5 millions non plus. Il n'y a donc pas de raison que la commission des finances statue là-dessus.

Monsieur le Président du Conseil prend la parole

Merci, nous allons donc mettre tout de suite au vote la proposition.

Monsieur le Conseiller Yan Giroud (PSIG) a la parole

Merci Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers et Conseillères,

Je voulais juste revenir sur le fait que la Commission s'est effectivement penchée sur la question de la Commission des finances. Elle est arrivée aux mêmes conclusions que celle que Monsieur Mattia a dites maintenant. La deuxième chose, c'est concernant le délai de production du rapport, vous constatez que la Commission s'est rencontrée le 6 septembre, que si on avait voulu respecter le délai, il aurait fallu rendre le rapport le 7. A l'impossible nul n'est tenu.

Monsieur le Conseiller Fabien Deillon (UDC) a la parole

Merci Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

À l'impossible nul n'est tenu. J'ai personnellement rendu une fois un rapport dans le délai d'un jour, c'est pour montrer que c'était faisable et c'était justement pour la Commission qui a traité la compétence de 15 millions de la Municipalité pour faire valoir son droit de préemption. Ensuite, le préavis porte quand même sur 62 millions. On peut se le cacher, on peut ne pas se le cacher, la Municipalité devra quand même aller signer un acte de 62 millions. On est bien d'accord qu'elle a théoriquement trouvé une contre affaire, dont on discutera certainement plus tard, mais pour moi, on est quand même dans cet ordre d'idée. Le règlement précise bien que la commission des finances doit rapporter non pas juste là-dessus, mais sur les incidences sur les finances communales et les futurs projets. Donc, un tel préavis n'a pas d'incidence sur les finances communales. On parle de 200 objets qui vont se louer, donc potentiellement, 400, 500, 600 contribuables. C'est un impact financier important, on ne peut pas se le cacher. Donc, je maintiens qu'on n'est pas dans les clous avec le règlement et que la démocratie veut qu'on respecte nos règlements, qu'on respecte nos institutions de manière à ne pas perdre toute crédibilité.

Monsieur le Président du Conseil prend la parole

Quelqu'un veut la parole?

Ce n'est pas le cas. Nous allons soumettre au vote la proposition de Monsieur Deillon. Donc, je propose que l'on vote d'abord sur sa proposition avant de continuer.

Vote : c'est par 30 voix contre et 26 pour que la proposition de Monsieur Deillon est rejetée. Nous revenons sur l'adoption de l'ordre du jour. Nous allons mettre ça aussi au vote. Je vous propose d'adopter cet ordre du jour.

Vote : l'ordre du jour est accepté par 32 voix pour, 26 voix contre.

L'ordre du jour étant voté, nous pouvons passer au point 2 de l'ordre du jour.

2. **Préavis municipal n°13-2022 visant à l'acquisition et à l'aliénation de la parcelle 1364, pour une valeur de CHF 62'000'000, via le droit de préemption, en faveur de la construction de logements à loyer abordable**

Monsieur le Président du Conseil prend la parole

J'appelle Monsieur le Conseiller Yan Giroud, rapporteur de la Commission, pour la lecture des parties délibérations, amendements et vote final sans les conclusions, conformément à l'article 76, alinéa 2 du Règlement du Conseil.

Lecture du rapport.

Monsieur le Président du Conseil prend la parole

Merci Monsieur le rapporteur. Nous allons ouvrir le débat par une discussion générale. Bien entendu, la Municipalité ou l'assemblée peut proposer des amendements. Je rappelle que

les votes sur les amendements et les sous amendements laissent toujours entière liberté de voter sur le fond. La municipalité demande la parole. Je lui laisse la parole d'entrée en matière.

Monsieur le Conseiller municipal Maurizio Mattia (VER) a la parole

Merci Monsieur le Président,

Juste un complément d'information, parce qu'il y a un mail qui vous a été transmis tout récemment, je crois que c'était hier, concernant une prise de position d'un service du Canton. Nous avons également retrouvé un mail qui s'était perdu un peu dans les limbes concernant aussi cette question, qui peut-être a été portée lors de la commission, celui des marchés publics. Je me permets de lire le mail de la Direction générale du territoire et du logement : « Nous nous référons à votre courriel du 24 dans lequel nous vous nous avisez que la Municipalité de Prilly étudie l'opportunité d'exercer son droit de préemption conformément à l'article 31 de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif et que si elle décidait de l'exercer, elle mettrait le bien fonds à disposition d'une coopérative d'habitation spécialisée dans le domaine pour la réalisation de 100 % de LUP. En examinant les écrits de Maître Michel Monod, source le droit de préemption dans la LPPP, il en ressort que la commune doit vouer le bien fonds à la construction sans retard, soit en étant maître d'ouvrage, soit en le mettant à disposition via une procédure d'adjudication publique. Vous souhaitez savoir si cela implique de passer par la loi du 24 juin 1996 sur les marchés publics ?

A notre sens, la procédure stricte de la loi sur les marchés publics ne s'impose pas dès lors que LPPPL ne fait pas de renvoi exprès à cette législation spécifique.

Selon cette interprétation, il suffit que la commune procède à une adjudication publique qui puisse être connue des tiers par voie de publication, par exemple. Nous vous prions d'agréer nos meilleures salutations ».

Donc, vous constaterez qu'un des services cantonaux contredit finalement l'autre.

Monsieur le Président du Conseil prend la parole

Merci Monsieur le municipal. Comme je disais, nous ouvrons la discussion générale en rappelant que les votes sur les amendements et les sous amendements, le cas échéant, laissent toujours entière la volonté de la liberté de vote sur le fond. On peut commencer la discussion. Madame Eva Tortelli, vous avez la parole.

Madame la Conseillère Eva Tortelli (PSIG) a la parole

Merci Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Voici la position du PSIG sur ce préavis. Nous pensons que les logements sur le territoire de notre commune doivent répondre aux besoins de la population de Prilly. Le logement est une question clé dans le budget des ménages. Avoir des loyers en adéquation avec les possibilités financières des habitants, c'est au cœur des préoccupations du PSIG. Il s'agit d'éviter que des personnes, des familles doivent déménager dans des endroits décentrés où elles n'ont aucune attache, parce que le prix des loyers y sont plus bas ou qu'elles soient étranglées par le prix de leur loyer et perde en qualité de vie et en pouvoir d'achat. Nous pensons que cet objectif est largement partagé. Or, de par la spéculation immobilière, les prix des loyers ont pris l'ascenseur à des niveaux parfois stratosphériques et de nombreuses personnes et familles de la classe moyenne peinent à trouver à se loger à un prix raisonnable.

Aujourd'hui, on a un grand terrain non construit, bien placé, la parcelle 1364 qui est mise en vente est une opportunité unique pour notre commune de mettre à disposition de la population des logements à loyer abordable. Mais alors, qu'est-ce qu'un logement à loyer abordable ? Ils font partie des logements d'utilité publique, mais ils ne sont pas des logements subventionnés, c'est une autre catégorie et ce sont des logements dont les loyers sont plafonnés à des niveaux, des logements à loyer abordable et ils ne sont pas destinés à des personnes en difficulté et sont destinés à des personnes de profils très divers et plutôt à la classe moyenne, avec une mixité qui est garantie. À titre d'exemple, selon les barèmes cantonaux, pour un quatre pièces de 80 m², un loyer de 1640 francs plus charges, pour un quatre pièces de 100 m², 2029 francs plus charges. Or, à Prilly, il n'y a pas ou quasiment pas de logements à loyer abordable. Selon les informations qui nous ont été transmises, il y a 100 logements à loyer abordable qui sont en construction sur un parc de logements de 7200. Prilly a donc nettement un retard à rattraper dans ce domaine.

Le dispositif de préemption entré en vigueur via la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif en 2016, permet aux communes d'atteindre cet objectif de construire des logements d'utilité publique. Le projet des primo acquéreurs qui a été présenté comprend certes 15 % de LUP, mais le reste des logements sera loué selon les règles du marché libre. Aucun montant n'est mentionné pour ces logements. D'ailleurs, dans le rapport de commission, on imagine que les loyers seront, selon ce qui est pratiqué habituellement sur le marché libre, à un niveau très élevé.

À l'opposé, selon le PSIG, un rachat du terrain par la SCHL garantit la réalisation de 100 % de LUP, soit environ 200 logements à loyer abordable. Selon le PSIG, le fait que la SCHL soit propriétaire des terrains sur la durée, ça garantit que ces conditions soient maintenues précisément dans la durée, ce qui est très important pour le PSIG, ce qui pour nous est tout à fait favorable alors qu'avec le projet des primo acquéreurs à ce jour, il n'y a à ce jour aucune garantie concernant le devenir de ces LUP sur la durée. La SCHL est un partenaire fiable avec un statut de société coopérative sans but lucratif, ce qui garantit effectivement cette question de logements à loyer abordable.

Le PSIG n'a pas connaissance d'un éventuel réel engagement de la Municipalité auprès des primo acquéreurs et notamment la commune n'a jamais renoncé formellement à son droit de préemption, alors que la LPPPL prévoit expressément cette possibilité. Le PSIG, en analysant le préavis, a été attentif aux risques financiers pour la commune. Or, le risque financier est nul puisque si les primo acquéreurs recourent devant les tribunaux, il est garanti que la SCHL va prendre en charge les frais y relatifs. Il faut donc préciser, parce que nous avons appris que ça pouvait être une crainte, que de toute façon, quelle que soit l'issue d'un éventuel recours, il est donc impossible que la commune se retrouve avec le terrain sur les bras. Le but ici pour le PSIG, n'est pas de faire un débat juridique sur le dispositif qui est retenu. En résumé, le PSIG s'en tient à cette conclusion.

Même si on comprend bien l'inconfort des primo acquéreurs, pour le PSIG, l'intérêt collectif à avoir des LUP prime sur l'intérêt des promoteurs dont l'objectif est le rendement, ce qui passera par des loyers élevés. Le PSIG vous invite à prendre en compte l'intérêt de la population en priorité et pour réaliser ces LUP, passer par la préemption. Selon le PSIG, c'est nécessaire. Ainsi, le PSIG soutient le préavis et vous invite à l'accepter. Merci.

Monsieur le Conseiller Philippe Cretegy (PLR) a la parole

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Il y a l'opportunité de mettre en place des lieux de vie dans un contexte acceptable et agréable par une mixité sur plusieurs plans. Cela nous paraît à tous certainement important de saisir en effet cette opportunité. Il semble justement que cette opportunité a été saisie par les sociétés promettant acquéreuses et la Municipalité, pour ensemble, travailler sur un projet réalisable, pour le bien des citoyens et des citoyennes de notre commune, des alentours et plus loin. Ce projet a été proposé revu et corrigé, toujours en accord avec la Municipalité et le service de l'urbanisme. Il semble qu'à ce stade, tout est ok pour un magnifique projet bien équilibré sur tous les points. Trois questions.

La première : Comment se fait-il qu'après avoir participé à de nombreuses séances afin d'élaborer une convention avec le vendeur et en plus accomplir avec le service de l'urbanisme un immense travail à la préparation du plan d'affectation nécessaire, en somme pour le permis de construire, comment se fait-il que la Municipalité, tout à coup, décide de préempter au bénéfice d'un autre acquéreur et par là, stopper tout le travail déjà effectué ?

Deuxième question : il paraît évident que selon la LPPL, l'exercice du droit de préemption n'est pas conforme à l'esprit de la LPPPL, ceci d'autant plus que la ville de Prilly n'a pas les moyens d'acheter cette parcelle au prix de 62 millions. Comment la Municipalité justifie-t-elle ce mode de faire ? La fin justifie-t-elle n'importe quel moyen ?

Troisième question : il est tout aussi évident qu'il faut s'attendre, si le Conseil communal dit oui au vote final, à un recours de la part des sociétés promettant acquéreuses, si le droit de préemption est accordé et d'autant plus par le fait que cette parcelle leur passe sous le nez. Cela me paraît vraiment peu acceptable de la part d'une collectivité publique chargée de respecter les lois, d'agir de cette manière peu scrupuleuse. Alors, comment la Municipalité va-t-elle défendre devant les tribunaux son mode de faire ? Y a-t-elle réfléchi ? Merci de votre attention.

Monsieur le Conseiller Olivier Amblet (VER) a la parole

Merci Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers et Conseillères communales, Mesdames et Messieurs les Municipales et Municipaux,

Je vais commencer par les questions. Comme ça, on est encore tous prêts. Puis après, je lirai mon texte. Trois questions aussi de la part des Verts.

Est-ce que la valeur du terrain est cohérente avec le marché ? Comment vous êtes-vous assurés de la légalité de l'opération et avec quels résultats ? Est-ce que vous pourriez nous le répéter une fois encore, parce qu'à priori, ce n'est pas clair pour tout le monde ? Il n'y a aucune influence financière pour la commune, donc la COFIN n'avait pas à siéger. Pourriez-vous nous réexpliquer encore une fois ce point ? Si on suit bien, je pense que tout le monde a lu la LPPPL et du coup, j'aurais d'ores et déjà une question pour le PLR.

Pourquoi est-ce que ce n'est pas en accord avec cette loi ? Je vous écoute volontiers, car je ne comprends pas pourquoi on ne respecte pas l'esprit de cette loi. Enfin bref, les dispositions relatives au droit de préemption prévues par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif permettent aux communes d'acheter de manière prioritaire un bien fonds mis en vente et déjà affecté en zone à bâtir légalisée dans le but d'y créer des logements d'utilité publique. Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées entre le vendeur et l'acheteur initialement prévu. Mais comment se fait-il qu'une commune puisse s'immiscer ainsi dans n'importe quelle transaction immobilière en deux entités privées ?

Le site de l'Etat de Vaud décrit les limitations d'un tel droit, il est en réalité très limité. Voilà ce que dit le sujet : D'abord, il doit viser la création de logements d'utilité publique. Ensuite, le bien fonds concerné se situe dans un district soumis à pénurie, voire dans une commune soumise à pénurie. Donc, on apprend dans le préavis qu'il y a 1,23 % d'appartements à disposition sur le site de l'Etat de Vaud. Il y a aussi un graphique tout à fait impressionnant qui ressemble aux courbes du réchauffement climatique. Entre 2002 et 2015, le prix des loyers dans la région lémanique ont plus que doublé. Est ce qu'il y a d'autres régions en Suisse où on observe un phénomène similaire ? Non, aucune à Zürich, pas à Berne, pas dans le Nord-Ouest, en Suisse orientale non plus. On est à 1,5 % au mieux dans le Sud. On a vraiment un petit problème de logement, je crois, dans la région. Le bien fonds concerné se situe dans un district soumis à la pénurie, donc on sait qu'on y est, puisque la pénurie est fixée, je crois, à 5 % et là on a 1,23 % d'appartements vacants.

La surface de la parcelle doit être d'au moins 1500 m². Je ne sais pas vraiment pourquoi, j'imagine que c'est pour ne pas construire des villas avec des LUP ? Lorsqu'il y a pénurie de logements, les loyers montent et rendent soudainement la zone invivable à terme pour les personnes ayant des revenus plus modestes. Mais alors, qui sont ces gens ? Premièrement, les familles monoparentales deviennent persona non grata.

Mon fils Gabriel a un super copain scolarisé à Prilly vivant dans une famille monoparentale. Il y a lui et sa maman. Sa maman est employée à 80% comme psychologue à l'Etat de Vaud. Cette famille se bat pour trouver un appartement, pour que son fils reste scolarisé à Prilly, proche de son cercle d'amis. En cinq ans, elle a reçu deux résiliations de bail pour des rénovations d'appartement vétustes que son budget lui permet. Des appartements dont les loyers prennent ensuite l'ascenseur, bien sûr. Je trouve cette situation désespérante, alors même qu'il ne s'agit pas d'une famille dans le besoin. Les revenus de cette mère devraient permettre à une famille monoparentale de vivre dans un trois pièces dans ma commune. N'est-ce pas aussi ce que vous pensez ?

Deuxièmement, il y a le fait de se dire que les riches peuvent se payer un appartement prilléran et que nous avons besoin de leurs impôts. En général, on ne reste pas riche très longtemps si on claque tout son argent dans son loyer. Donc, tous, je pense que nous sommes à la recherche d'un loyer honnête. L'autre jour, un prilléran évoquait le cas de ses parents, un couple aisé, tous deux anciens cadres à l'Etat de Vaud et bénéficiant de très confortables retraites. Ils sont actuellement propriétaires, mais souhaitent revenir habiter à Prilly, après s'être exilés quelques années dans une autre commune de la couronne lausannoise. Sachez qu'ils ont renoncé après deux semaines de recherches quand ils ont vu les prix exorbitants de l'immobilier dans notre commune. Conséquence pour nous, pour la commune ? Une perte fiscale d'environ CHF 50'000.00 juste sur un couple. Votre enfant décroche son CFC et son premier job. Le voilà bientôt volant de ses propres ailes (et votant aussi, j'espère) à la recherche de son premier appartement. A-t-il les moyens aujourd'hui de trouver un appartement à Prilly ? Est-ce un problème finalement ? Peut-être que notre jeunesse devrait systématiquement s'entasser dans des colocations ou migrer dans le Jura, où l'on trouve des loyers un peu plus abordables, il est vrai ?

Devient-on finalement une banlieue aisée de Lausanne ou l'est-on déjà? Revenons à votre enfant. Que faisait-il à Prilly ? Prenait-il part à la vie associative ? Faisait-il partie du club de foot ? Aurait-il pu devenir entraîneur s'il n'avait pas quitté la commune ?

Devoir déménager, c'est un problème pour la vie associative. Peut-être, est-il l'un de nos jeunes pompiers. Un collègue pompier m'a rapporté que certains d'entre eux souhaitent ardemment rester à Prilly, mais ne peuvent pas trouver d'appartement adapté à leur budget. Ils sont donc condamnés à rester chez leurs parents ou s'exiler vers d'autres communes. Quelle sera alors la relève de nos pompiers ? Est-ce que c'est si cher Prilly ? Un petit tour sur un site populaire de recherche d'appartements donne les résultats suivants. On a un tout petit studio à plus de 1000 francs, quelques deux pièces et demi de moins de 50 m² entre 1300 et 1502 francs ou trois pièces et demi entre 1700 et 1950 francs. Plusieurs quatre pièces et demi entre 2300 et 3000 francs. Le loyer ne devant normalement pas être supérieur à un tiers de son revenu, ça veut dire que pour se loger à quatre personnes à Prilly, il faut au minimum un salaire de 6900 francs. C'est donc quasiment impossible pour une personne élevant seule ses enfants ou dont l'une des personnes du couple ne travaille pas pour s'occuper des enfants, de vivre à Prilly.

Bien sûr, il faut encore avoir la chance d'obtenir un de ces sept appartements. Pour toutes ces raisons, merci de permettre à la Municipalité d'aller de l'avant avec son projet qui ne se représentera probablement pas de sitôt. Merci pour votre attention.

Monsieur le Conseiller Luigi Sartorelli (LCVL) a la parole

Permettez-moi quand même de revenir sur le fond du préavis car c'est cela qui nous occupe. Nous sommes d'accord que la proposition d'appartements est importante, mais ce soir, il s'agit de la manière dont ça s'est passé. Et pour cela, je souhaiterais revenir sur mon sentiment par rapport à ce préavis. Bien que l'intention soit compréhensible, la Municipalité ne fait qu'utiliser son droit de préemption. Là, s'arrête mon accord avec celle-ci. La manière ou devrais-je dire la forme utilisée reste totalement discutable. Je ne fais que vous faire part des points qui me troublent et parfois me font penser que, n'ayons pas peur des mots, la Municipalité nous présente un préavis complètement faussé en toute connaissance de cause. Dans le rapport, en page 3, au deuxième paragraphe, il est dit : la SCHL s'engage à payer les frais, etc. Question : qu'en est-il d'éventuels dédommagements réclamés par les primo acquéreurs dans le cadre d'une procédure de recours ? Car la notion « frais de justice et autres », vous l'accorderez, est très floue. Point 5 du rapport : la Municipalité exige une condition expresse sur la confidentialité de l'avis de droit, ce qui est un non-sens lorsqu'elle affirme que, en page 12 dudit rapport, je cite : L'avis de droit donne un feu vert. Les conclusions orales étaient plus optimistes. Question : avec un avis de droit aussi dithyrambique pour la Municipalité, pourquoi ne pas vouloir le porter à connaissance de l'ensemble du Conseil communal ?

Cette retenue montre bien que la vérité est ailleurs et que la Municipalité veut cacher les véritables conclusions de l'avis de droit. Je vous rappelle également la teneur du rapport en page 15, dernier alinéa. Il est clairement mentionné par les commissaires : l'avis de droit relève de graves problèmes juridiques qui sont atténués dans le préavis. Je vous laisse juge de ce mode de faire. Seule la publication de ces derniers pourrait « calmer les esprits ». La Municipalité relève qu'il n'est pas sûr qu'une action en justice soit entreprise. Serait-elle Devin ?, car elle présuppose que le propriétaire interviendra auprès des primo accédants pour ne pas retarder la vente. Ceci est irréel et irréaliste. Remarques : si cela devait être le cas et qu'il y a un dédommagement accordé par les propriétaires de la parcelle, ceux-ci pourront également se retourner contre la Municipalité pour le remboursement de ce dernier.

Question : la Municipalité a-t-elle envisagé cette possibilité ? Si oui, avons-nous les moyens de payer ? Car le montant sera très substantiel et je doute fortement que la SCHL entrera en matière. Page 6 du rapport, la Municipalité dit : la volonté de construire de manière urgente une école, à Corminjoz Sud est réaffirmée. Elle estime que dans l'hypothèse où la SCHL deviendrait propriétaire de la parcelle nord, la coordination entre les deux projets Corminjoz nord et sud serait simplifiée et qu'elle pourrait donc être réalisée plus rapidement.

Question : la Municipalité présuppose-t-elle déjà que la SCHL sera la mandante des travaux sur la parcelle communale ? Remarque : car étant deux parcelles différentes, l'affirmation que pourrait donc être réalisée plus rapidement n'est pas acceptable, car il me semble que le Conseil n'a pas encore été informé du futur de cette zone. La réponse municipale laisse songeur. Page 6 du rapport, premier paragraphe. Le plan d'affectation est actuellement en cours de développement et devrait passer devant le Conseil d'ici trois ans. Cela a été discuté avec la SCHL qui est d'accord avec cette planification. Cela a été discuté avec la SCHL ?

Depuis quand une entreprise publique ou privée se prononce-t-elle si elle est d'accord ou non avec la planification communale et surtout avant notre Conseil ? De plus, si l'on serait amené à se prononcer dans trois ans, les travaux ne démarreraient sans doute pas dans la foulée. Je ne souhaite pas entrer dans les détails du ou des projets, car nous débattons sur la forme, je le répète, mais je tiens quand même à relever un point sur la méthode d'abaissement du coût au m². Point 7 du rapport : la SCHL est prête à mettre 25 millions à fonds perdus pour baisser l'incidence foncière. Les membres cotisants de celle-ci à leurs fonds apprécieront.

Sur le préavis, la Municipalité pourrait-elle expliquer pourquoi la SCHL sort du bois seulement à présent, alors qu'elle aurait pu montrer son intérêt bien avant ? Et du coup, elle se trouve en quelque sorte l'entreprise adjudicataire sans avoir passé par des procédures de qualification et participe déjà au futur projet de Corminjoz Nord. Dans ces périodes d'incertitude (guerre en Ukraine, COVID, crise énergétique, augmentation des coûts et j'en passe), la Municipalité a-t-elle envisagé ce qu'il se passe, ce qu'il se passerait si, dans trois, quatre ou cinq ans, la SCHL se retirerait du projet. Avons-nous les finances nécessaires pour pallier au coût que cela pourrait générer ? De plus, nous sommes des élus pour faire appliquer les règlements, les lois, les PGA, etc. et là, j'ai vraiment le sentiment que la Municipalité a passé outre les recommandations de son avocat, adapte la loi et les règlements à sa guise en se cachant derrière la LPPPL, ce que nos citoyens qui nous ont élus ne peuvent pas faire, car ils recevront une volée de bois vert de la part de la commune. Dès lors, comment accepter le fait que la Municipalité ait tenté de diriger la commission en demandant de ne pas mentionner les sujets pouvant lui porter préjudice, ceci en page 16, dernier alinéa du rapport ? Excusez-moi, mais cela s'appelle tout bonnement de la censure. C'est pourquoi, je refuserai ce préavis et je vous engage également à le faire, ou tout au moins à vous abstenir, car accepter, c'est cautionner un déni de notre institution et de ceux qui nous ont élus, ce que nous n'avons jamais connu à Prilly. Merci.

Monsieur le Président du Conseil prend la parole

À l'étape des discussions, beaucoup de questions sont déjà posées. On continue ou on peut déjà demander à la Municipalité de répondre à certaines d'entre elles ou pas. Si vous voulez, je proposerais que la Municipalité puisse intervenir en attendant, sinon, on va oublier les questions.

La Municipalité veut entendre toute les questions, avant d'intervenir. Y-a-t-il d'autres personnes qui souhaitent intervenir ?

Monsieur le Conseiller Antoine Reymond (PLR) a la parole

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, chers et chers collègues,

J'ai trois points à soulever, d'abord pour dire, c'est plutôt une introduction, je trouve vraiment dommage que la question aussi importante que celle de l'existence de LUP, c'est à dire de loyers acceptables et adaptés pour toute une série de la population, soit traitée de la sorte par la Municipalité, c'est-à-dire que nous sommes obligés de soulever un certain nombre de points de droit qui, malheureusement ou heureusement, ne passionne pas toutes les foules. Néanmoins, je trouve dommage que ce projet soit ainsi prisonnier d'erreurs manifestes d'interprétation de la loi, parce que je suis partisan, nous sommes partisans d'une possibilité pour une variété de population de venir habiter à Prilly, et voilà que ce débat est empoisonné par la question, ou plus exactement par la manière dont la Municipalité a traité cette question. On nous demande quelles sont les raisons qui nous poussent à dire que ce texte qui nous est proposé ou la manière de faire plus exactement, n'est pas correct par rapport à la LPPPL. Je vous invite simplement à lire l'article 30 : « Le bien fonds ainsi acquis par l'autorité, est voué sans retard à la construction. La commune le met à disposition notamment par l'octroi d'un droit de superficie ou réalise la construction elle-même ». Trois conditions, aucune n'est réalisée. Si on prend l'article 35, la mise en œuvre est rappelée de manière immédiate, le bien fond acquis est voué sans retard. On sait très bien qu'il va se passer au moins trois ou quatre ans avant qu'une construction puisse sortir de terre, au bas mot. Et puis, si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction et le met à disposition par voie d'adjudication publique. J'ai bien entendu ce que Monsieur le Municipal a dit par rapport au premier avis de droit qui avait été demandé et il n'est néanmoins mentionné, si je vous ai bien entendu, Monsieur le Municipal, le fait qu'il doit avoir une annonce par voie publique. Or, cela n'a pas été le cas. L'avis de Me Schwaar est quand même assez clair et je pense que nous pouvons aussi le prendre en compte à partir du moment où il signale de manière très forte, et très claire, que la loi est contournée. Alors, je ne l'ai pas le droit de vous citer l'avis de droit qui a été demandé par la commune. Je me suis donc amusé à trouver des synonymes.

Alors, ensuite on dira que ce n'est pas exactement ce que dit le texte, mais évidemment, je n'ai pas le droit de vous le citer, ce qui, soit dit en passant, est quand même un tout petit peu dommage parce que vous auriez pu vous-même vous faire une idée. Vous vous seriez rendu compte qu'il y avait un certain nombre de points soulevés par cet avis de droit et que la Municipalité a décidé de passer outre. Alors, donc ce sont des synonymes que j'utilise. L'auteur, Me Rodondi, dit qu'il exprime sa perplexité, qu'il s'agit, au travers de la méthode choisie par la Municipalité, d'éluder la loi et qu'il émet des réticences catégoriques. Malgré cet avis de droit demandé par la Municipalité, voilà que la Municipalité passe outre. Non, la LPPPL ne permet pas ce genre de passe-passe et, soit dit en passant, également, renoncer à un DDP sur un montant aussi important que celui-ci veut dire que nous sommes une commune riche. Mais évidemment, l'acquéreur nous a bien expliqué en commission que s'il y avait un DDP, il ne pouvait pas réaliser. Donc, c'est aussi une distorsion pour les finances communales. Et puis, j'aimerais en deuxième point parler quand même de considérations éthiques et morales.

Voilà une entreprise qui, pendant plusieurs mois, une année, deux ans, travaille avec les services communaux. Les services communaux posent un certain nombre d'exigences, posent un certain nombre de questions. Le nombre de LUP passe de 10 % à 15 %. Il y a un avis donné par la Municipalité au mois de mai 2022 et qui dit : « Nous nous sommes mis d'accord sur le cadre » et à partir de ce moment-là, le primo acquéreur a dit : « Alors je peux aller signer l'acte de vente. Et tout à coup, voilà que le tapis se dérobe sous ses pieds et qu'il ne peut plus avancer dans ses travaux et ses réflexions.

Il faut savoir que les primo acquéreurs, qui, à ce jour, ont été évincés de la manière non juridiquement défendable que je viens de décrire, sont prêts dans une lettre qu'ils ont adressée à la Municipalité le 12 septembre et dont nous avons lors de la Commission eu connaissance. Ils expriment leur étonnement, leurs regrets en regard du climat de collaboration et de confiance et ils réitèrent leur souhait de pouvoir collaborer et de trouver un partenariat et donc de rouvrir les discussions : « Nous confirmons notre ferme volonté de travailler en symbiose avec vous, c'est à dire avec la Municipalité ». Pour moi, c'est quand même une question grave qui touche à la crédibilité de la Municipalité qui travaille pendant deux ans avec une entreprise et qui, tout à coup, lui ferme la porte. Et là, je pense que la Municipalité voit sa crédibilité précisément entamée.

Dernier point, je crois que la question qui nous est soumise, c'est vrai, est une question de politique du logement très importante pour notre commune et pour chacun et chacune d'entre nous. Néanmoins, dans le débat entre le politique et le droit, est-ce que nous sommes dans un cas de figure qui permet aux politiques de s'asseoir allègrement sur une loi ?

Personnellement, j'ai violé la loi lorsque j'ai dû organiser dans d'autres fonctions des refuges pour des personnes que l'Etat de Vaud devait mener à un avion à Cointrin pour qu'ils soient expulsés, parce que nous jugions à cette époque que la loi, par rapport à la justice qu'elle devait défendre, n'était pas appliquée telle qu'elle le devait. Sommes-nous dans un cas de figure comme celui-ci ? Non. Donc, c'est le droit qui est supérieur à la volonté politique. La volonté politique, c'est de construire des LUP, ce n'est pas une raison pour s'asseoir sur la loi et pour la contourner. La LPPPL est à disposition des communes. Les montants en cause ici sont particulièrement importants. Je vous invite donc, Mesdames, Messieurs, au vu de ce que j'ai essayé de développer devant vous, j'ai essayé de vous montrer à quel point nous ne pouvons pas en tant que corps délibérant et au vu du serment que nous avons fait, nous ne pouvons pas cautionner une manière pour le moins cavalière de la part de la Municipalité dans cette affaire puisqu'elle ne respecte pas le droit et l'avis de droit de Me Rodondi le dit. La Municipalité, lorsqu'elle a pris sa décision, le savait.

C'est donc un appel à notre conscience personnelle. Voilà pourquoi je demanderai le moment venu, un vote au bulletin secret. Je vous remercie pour votre attention.

Madame la Conseillère Sylvie Krattinger Boudjelta (LCVL) a la parole

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Oui, Madame Tortelli, Monsieur Amblet, vous souhaitez voir des logements, des LUP, des logements à loyer abordable sur cette parcelle et nous aussi. Pour autant, la question est de savoir si l'on souhaite vraiment avoir des logements à loyer modéré sur cette parcelle d'ici 5 à 6 ans. Est-ce qu'il faut voter en faveur de ce préavis ? En fin de compte, on a des doutes sur la forme choisie, parce que le dossier n'a pas été solidement élaboré. Il contrevient et vous l'avez entendu tout à l'heure à plusieurs points de la loi LPPPL. Je reviens sur l'article 35 qui dit que si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction, il le met à disposition par voie d'adjudication publique. Dans notre cas, l'adjudication publique n'a pas été effectuée et les démarches nécessaires n'ont pas été faites dans ce sens. Pour autant, notre Municipalité aurait eu tout le temps, une fois qu'on a voté le préavis sur le droit de préemption, de préparer le dossier d'appel d'offres pour communiquer à la voie publique sur ce droit de préemption.

Deuxième point, l'article 38, on en a déjà parlé, il y a la question du dépôt de la mise à l'enquête publique qui doit se faire dans notre cas dans les cinq ans, parce qu'on va devoir adapter le plan d'affectation et je demande à la Municipalité qu'elle veuille bien confirmer qu'est liée à ce projet, la nécessité d'adapter le plan d'affectation. Donc, on doit faire réaliser ce projet dans les cinq ans. Réaliser un tel projet d'une telle taille, ça prend du temps. Imaginez-vous qu'il y ait un seul grain de sable dans le processus, comme par exemple le recours des primo acquéreurs, simplement des problématiques liées aux servitudes ou encore des oppositions lorsqu'il y aura la validation du plan d'affectation. Que va-t-il se passer à ce moment-là ? La loi a tout prévu. Elle a prévu que c'est à nouveau le propriétaire qui va récupérer le bien et nous nous retrouvons dans ce cas-là à la case de départ. Au vu de ce que je viens de vous raconter maintenant, ne pensez-vous pas qu'il serait plus pertinent de demander à notre Municipalité de poursuivre les négociations avec le primo acquéreur pour être certain que ce projet aboutisse dans les meilleurs délais ? Et là, je demande à la Municipalité s'il y a une volonté des primo acquéreurs de modifier leur projet tel qu'il était présenté au départ ? En fin de compte, je vous recommande de renoncer à ce préavis, de le refuser de manière à être certain d'avoir un pourcentage de logements à loyer abordable dans 5 à 6 ans sur notre terrain. Je pense que c'est la meilleure solution.

Monsieur le Conseiller Olivier Pilet (PSIG) a la parole

Merci Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Je ne vais pas aborder le plan juridique, mais à la lecture du préavis 13-2022 et de la commission, il est vrai qu'en séance, il y a plusieurs aspects qui sont sortis lors de la préparatoire, des questions complémentaires qu'on n'a pas retrouvées forcément dans le rapport. Alors, il y a des questions sur les LUP que ma collègue a présentées, le nombre de LUP qu'on a à la commune. Est-ce qu'il y a d'autres projets qui sont prévus ? A ma connaissance, il n'existe aucun règlement d'attribution de LUP. Dès lors, est-ce que la Municipalité a prévu de plancher sur un règlement d'attribution des LUP à l'échelle de la commune ? C'est une partie un peu technique.

Ensuite, dans le rapport, il est vrai qu'on a quand même quelques questions supplémentaires dans la négociation qui a été faite en préalable. Lors de la discussion avec les promoteurs ou les primo promoteurs, comment se fait-il que seulement 15 % des LUP ont été négociés, à savoir que ces derniers étaient prêts à augmenter ? Pourquoi la Municipalité n'a-t-elle pas exigé davantage, connaissant la crise du logement actuel et étant donné que la loi l'y autorisait ? La deuxième question est liée aux pages onze, douze et treize, le primo promoteur immobilier parle de contacts et d'engagements de la part du service de l'urbanisme et de la Municipalité. Quels sont les engagements fermes que le service de l'urbanisme et/ou la Municipalité ont pris envers les primo acquéreurs ? Est-ce que la Municipalité en a été informée et si oui, les a-t-elle officiellement validés et à quelle date ? Merci des réponses.

Monsieur le Conseiller Christian Maillard (PLR) a la parole

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

J'interviens concernant les informations erronées décrites dans le préavis ainsi que celles rapportées dans le rapport sur le sujet du droit d'acquérir un logement du projet SCHL. Le point 4 du préavis en page 2 de 4 mentionne : Toute personne peut acquérir des parts sociales du projet SCHL.

L'intervention de Monsieur Brülhart en commission, informe selon le rapport de la commission en page 7 de 17 : Les LUP qui sont proposés dans le projet sont des logements à loyer abordable qui sont ouverts à tous les publics. Il n'y a pas de critères particuliers pour accéder à ce type de logement, si ce n'est de devenir sociétaire.

J'ai demandé personnellement à devenir sociétaire ou membre de la SCHL et j'ai reçu par courriel, lundi 12 septembre, la réponse suivante : Nous nous référons à votre message ci-dessous de demande, etc. et vous informons malheureusement que nous n'acceptons plus de nouveaux membres depuis plus de quatre ans, sauf si vous êtes de parenté directe avec l'un de nos sociétaires. De plus, au vu de la forte demande pour les immeubles de la SCHL, le comité de direction a dû prendre la décision de restreindre les inscriptions pour un logement seulement ou sociétaire. Donc là, on parle d'un projet de 200 LUP pour les citoyennes et citoyens de Prilly, mais vous vous rendez compte avec les réponses que nous recevons de la SCHL qu'il s'agit aussi et surtout de répondre à la demande des sociétaires, des membres de la SCHL et non des demandes citoyennes et citoyens de Prilly. Merci de votre attention.

Monsieur le Conseiller Philippe Schroff (PLR) a la parole

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs de la Municipalité, chers collègues du Conseil,

Par mon intervention ce jour sur le sujet de ce préavis 13-2022, je souhaite partager avec vous une question essentielle que je me suis posée sur le sujet : va-t-on par ce préavis répondre aux besoins de notre population prillérane, population au demeurant variée tant en âge, en genre, en capacité financière, en mixité de ménages, de couleur politique etc..., population qui nous a également élu avec nos différences tout autant que nous sommes dans cette salle ?

Alors arriver avec un projet qui impose un programme monocorde 100% LUP qui, ne va proposer qu'un seul type d'habitation sur tout un quartier, ne va assurément pas répondre à cette mixité. Du fait de l'importance des sommes à déboursier, considérant le prix du terrain, les 18'400 mètres de surfaces de plancher estimés à la construction à un prix de CHF 600.-/m3 nous approchons de très près d'un projet de CHF 100mio, la SCHL va devoir imposer un programme d'habitation pour le moins compact. J'en veux pour preuve les surfaces moyennes des habitations qui seront proposées :

- 18'400 m2 pour 200 logements, soit ~90 m2 par logement.

A titre de comparaison, si l'on va voir ce qui se passe par exemple sur les Plaines-du-Loup sur d'autres projets de coopératives, nous sommes sur des logements beaucoup plus grands :

- Projet Codha 10'000m2 pour 78 logements, soit ~126m2 par logement
- Projet LeBled 8'755m2 pour 78 logements, soit ~112m2 par logement
- Projet Logement idéal 8'200m2 pour 75 logements, soit ~110m2 par logement

La SCHL prévoit de construire des logements pour des familles, je doute que celles-ci puissent réellement prendre leurs aises. Je pense plutôt que ce sera un quartier où nous allons entasser les habitants et personnellement ce n'est pas ce à quoi j'aspire en envisageant le futur de notre commune faite de mixité et dans laquelle nous sommes censés avoir tout pour plaire. Avec ce projet, nous nous orientons plutôt vers un quartier fait d'idéologie politique qui ne reflète de loin pas la diversité de notre électorat.

Les promoteurs qui travaillent depuis de nombreuses années sur ce projet ont proposé cette mixité et ont élaboré un programme intégrant ce que demandait la municipalité au moment des discussions qui se sont succédé depuis 2020 déjà et aussi durant la législature actuelle. Ils ont pensé un projet, qui était prêt à être réalisé et qui allait apporter relativement rapidement des logements nécessaires et attendus sur le marché.

C'est indéniable, le prix d'une majorité des logements serait supérieur à ceux proposés par la SCHL mais avec cette mixité, ce projet aurait le mérite d'attirer aussi des contribuables aisés qui existent pour preuve les dernières promotions des logis de Prilly ainsi que les immeubles de la promotion Fleur-de-Lys qui sont déjà tous réservés. Ces contribuables aisés composent également notre société à laquelle nous appartenons tous. Le point d'impôt par habitant ne cesse de baisser ces dernières années, la situation financière de notre commune peut être qualifiée d'inquiétante et il serait aussi temps de se soucier d'équilibrer la mixité de nos contribuables.

Le rapport de Commission nous confirme que le revirement de la municipalité est soudain et inattendu. Cela crée un précédent dans la relation de confiance que les investisseurs entretiennent avec les communes. C'est très ennuyeux, d'autant plus que beaucoup de ces investisseurs gèrent les avoirs de nombre d'entre nous au travers des caisses de pensions. Et c'est grandement le cas ici.

En aparté, on peut noter que dans ce revirement de dernière minute, la Municipalité a changé les règles du jeu. Si le programme de 100 % LUP imposé sur cette parcelle avait été connu depuis le début des négociations, le prix de la parcelle aurait été valorisé nettement en dessous du montant de la transaction, très certainement entre 15 et 20% inférieur. Jamais cela n'aurait grimpé à de tels montants que j'estime d'ailleurs excessifs ! Les acquéreurs, signataires de l'acte de vente sauront apprécier cela !

A noter également que si le programme 100 % LUP avait été connu dès le départ, d'autres coopératives auraient été intéressées, certaines l'on d'ailleurs fait savoir après l'article paru dans le 24heures du 9 septembre. Que vont-elles penser de cette méthode cavalière qui est clairement une distorsion de la loi sur la concurrence ?

Venons-en à l'avis de droit établi pour le compte de la Municipalité qui n'est pas diffusé aux membres du Conseil : mais qu'a-t-on à y cacher ? Je ne le sais personnellement pas, mais certainement que nous courons des risques plus importants que souhaité de voir le projet bloqué pendant de nombreuses années. Et là où nous souhaitons pouvoir répondre, du moins partiellement, à la pénurie de logement urgente et actuelle, nous allons nous perdre en conjectures juridiques qui coûteront cher aux sociétaires de la SCHL qui s'est engagé à payer tous les frais de justice.

En résumé :

- Le préavis transpire l'idéologie politique ignorant la population dans sa globalité !
- Le préavis fait fi de la loi sur la concurrence !
- Le préavis favorise la monotonie alors que nous sommes faits de mixité !
- Le préavis rompt une relation de confiance avec des investisseurs et crée un précédent !
- Le préavis oblige la SCHL à construire des logements trop petits !
- Le préavis ne considère pas la diversité de contribuables que doit posséder notre commune !

Considérant tout cela, la réponse à ma question de départ, à savoir si nous répondons aux besoins de notre population par ce préavis est clairement non !

Considérant tout ceci, le groupe PLR dans sa grande majorité ne va pas s'exprimer sur le vote en quittant la salle. Se posera donc une question juridique supplémentaire sur sa validité en raison du quorum s'il a lieu.

Monsieur le Conseiller Jean-Jacques Favre (UDC) a la parole

Mesdames, Messieurs, Mesdemoiselles les Conseillers et Conseillères, bonsoir,

De la même manière, mais un peu plus court, j'inviterais le groupe UDC, ainsi que tous ceux qui sont de cet avis-là, de quelque bord qu'ils soient, de gauche ou de droite, à quitter la salle avant le vote, ceci afin de ne pas participer à cette mascarade démocratique. Merci.

Monsieur le Conseiller David Stauffer (LCVL) a la parole

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, chers collègues,

Ça faisait longtemps que je n'étais pas venu au Conseil communal et je ne suis pas déçu, mais très honnêtement, je n'avais jamais vu ça. Là, c'est la deuxième mauvaise nouvelle de la journée, le retrait de Roger Federer était la première. Les questions que je me pose à la lecture du préavis. Pour moi, il y a un doute, par rapport à ce que disait Philippe Schroff tout à l'heure, la question de l'avis de droit. Il y a un doute parce que des questions restent ouvertes. Il y a un doute parce qu'il n'y a pas les variantes. C'était quoi les autres options d'acquéreur présentées dans le préavis ? Leurs avantages et inconvénients ? Qu'on puisse comprendre la Municipalité dans la démarche qu'elle a faite, de suivre sa réflexion et puis de pouvoir adhérer. On ne passe pas un truc comme ça. On passe des projets avec un minimum d'adhésion. Certes, il y a des majorités et des minorités, mais on a quand même eu l'habitude dans cette commune de comprendre quelle était l'avancée des projets, de comprendre l'objectif municipal et puis d'adhérer. Où est-ce qu'on sera dans quelques années lorsque le projet aura des premiers soucis ? Où seront les responsabilités ? Comment est-ce qu'on reviendra sur la séance de ce soir ?

C'est autant de questions qui, aujourd'hui, à la lecture du préavis, à la lecture du rapport auxquelles je n'ai pas de réponse. J'ai des doutes nombreux et raisonnables, que j'estime raisonnables, pour pouvoir me fonder une opinion de Conseiller communal. Le problème par rapport à ce préavis est là. Il n'est pas sur les LUP, il n'est pas sur les bâtiments, il n'est pas sur le principe, il n'est même pas sur la notion de classe moyenne du préavis sur laquelle on pourrait encore discuter, mais il est sur la manière de procéder et sur comment est-ce que je fonde mon avis de Conseiller communal sur ces arguments. Ce soir, je n'arrive pas. Donc, sur le chemin d'avant le vote, on verra. Pour moi, c'est une possibilité pour le groupe de ne pas participer à ce vote par rapport à ces éléments-là. Je vous remercie.

Monsieur le Conseiller Théo Milliez (VER) a la parole

Merci Monsieur le Président,

Je ne vais pas vous parler du préavis ce soir. Je veux juste répondre à ce qui a été dit juste avant. Je dois dire que c'est la première fois dans ce Conseil que je suis choqué par ce qui a été dit. C'est à dire que là, si je comprends correctement ce que vous dites, vous souhaitez quitter la salle et ne pas voter ? Ce que ça veut dire, c'est que dans une démocratie, on est supposé être capable de discuter de tout. Là, vous êtes en train de rompre cette discussion démocratique. Si nous, on faisait ça à chaque sujet sur lequel on n'était pas d'accord avec vous. Il n'y a juste plus aucune discussion démocratique et on ne fait plus rien.

Donc là, honnêtement, moi je suis profondément choqué par cette manière de faire. Vous dites qu'il faut quitter la salle par rapport à cette mascarade démocratique, ce sont vos mots. Honnêtement, pour moi, le plus gros problème démocratique qu'il y aurait dans cette salle ce soir, c'est justement qu'il y ait des conseillers qui quittent la salle et qui ne participent pas au processus démocratique pour lequel ils ont été élus.

Je ne vais même pas vous parler du préavis. Cette manière de faire me choque, je tiens à vous le dire. Sur n'importe quel sujet, si on n'est pas d'accord, on peut intervenir, on peut voter contre, on peut s'abstenir. Il y a tout un panel de choses qu'on peut faire. Mais honnêtement, de rompre cette discussion démocratique, pour moi, c'est choquant et ça va trop loin. Merci.

Madame la Conseillère Marianne Seppey (LCVL) a la parole

Je prends très rarement la parole. Ça fait deux législatures et demi que je participe au Conseil communal et c'est la première fois que je vois une séance aussi complexe. Je plains même Monsieur le Président qui, pour sa première séance, doit vraiment débattre dans cette salle. Pourquoi, peut-être, je sortirai dans un moment ? C'est parce que pour le moment, des tas de questions ont été posées de la droite, de la gauche et on n'a aucune réponse de la Municipalité. Moi, j'attends quelques réponses, quelques réponses de la Municipalité sur toutes les questions qui ont été posées, surtout du côté droit, c'est vrai. Après je me ferai un avis. Alors, peut être que je resterai et peut être que je partirai. Merci.

Monsieur le Président du Conseil demande si la parole est encore sollicitée au sein de l'assemblée.

Ce n'est pas le cas.

Monsieur le Président cède la parole à Municipalité pour répondre aux questions.

Monsieur le Conseiller municipal Ihsan Kurt (PSIG) a la parole

Merci Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Tout d'abord, à titre personnel, je vous remercie beaucoup pour votre participation à ce débat démocratique. Il y a jusqu'à présent, j'ai observé deux aspects de dimension dans ce débat, ce soir. Il y a un aspect politique qui est notre mission essentielle en tant que Parlement de cette ville et il y a un aspect juridique. Par rapport à ce deuxième aspect juridique, nous sommes en train de débattre politiquement sur une question juridique très peu connue, nouvelle. Il n'y a même pas de jurisprudence et je vous prie que ce Parlement, lieu de débat politique, ne devienne pas un tribunal public. Jusqu'à présent, le débat s'est passé dans le respect. On est tous conscients à la Municipalité ou/et est le Conseil communal qu'il s'agit d'un grand défi pour notre ville. Les grands intérêts de notre ville sont en question et je pense que, ça soit à droite ou à gauche, tout le monde est là pour défendre les intérêts de cette ville à sa manière.

Maintenant, par rapport à ce préavis, on sait très bien que le domaine immobilier est un secteur économique et financier le plus spéculatif, débouchant sur les loyers toujours plus élevés, non pas seulement en Suisse, non pas seulement dans notre canton, mais aussi en Suisse. La classe moyenne, les salariés, les familles de revenus modestes sont les plus impactés. Ces milieux ont beaucoup compté sur la LPPPL, entrée en vigueur en 2018. Mais comme les spéculations, la pénurie de logements reste toujours d'actualité. La facture de cela est payée par la classe moyenne qui paie 30 ou 40 % plus cher ses loyers. Le logement est le plus important au budget des ménages.

Ces 20 dernières années, la pénurie de logements dans les villes et les agglomérations s'est encore aggravée, le montant des loyers initiaux a augmenté de 40 à 50 % dans les pôles urbains. Sur le plan économique, les augmentations des loyers et des prix de vente des logements représentent autant de capitaux que les ménages n'injecteront pas dans le marché de consommation national. Les loyers et les prix élevés de l'immobilier pèsent sur le pouvoir d'achat et la liberté individuelle de chaque citoyen de ce pays. Dans un tel contexte, de créer des logements à prix abordables pour toutes et tous est une politique de la cohésion sociale bien vitale dans un pays. Donc, c'est de la responsabilité de l'Etat et des communes d'intervenir sur le marché afin de réguler les loyers. C'est le rôle régulateur d'un État de droit, un État social qui est le nôtre, mesdames, messieurs. La collectivité publique a sa responsabilité de contrôler, d'équilibrer les prix des terrains pour promouvoir les habitations d'utilité publique à caractère social. Par conséquent, au lieu de construire uniquement des zones résidentielles pour une partie de la population qui a plus de moyens, la collectivité publique doit construire aussi pour la paix sociale ainsi que de repenser la mobilité et protéger aussi les terres agricoles. Et cela, c'est de la responsabilité de nous tous, de toutes les couleurs politiques.

Mesdames, Messieurs, la Confédération et les cantons encouragent cette politique publique. Le canton de Vaud lutte contre la pénurie de logements et soutient la construction de nouveaux logements correspondant aux besoins de la population. Entrée en vigueur en 2018, la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif délimite le champ d'action et les outils à disposition du canton et des communes pour promouvoir le logement d'utilité publique. C'est pourquoi d'ailleurs, beaucoup de villes dans le canton visent la construction de 40 ou même de 50 % de LUP dans les années à venir.

Quant à la situation à Prilly très concrètement, Mesdames, Messieurs, comme le sol national, le terrain communal public ou privé aussi, est un bien précieux mais limité. Sur notre territoire communal de 2,2 km², nous avons 7200 habitations pour une population de 12500 habitants environ. Au niveau des LUP, actuellement, nous n'en avons aucun. Sur quatorze chantiers actuels, nous avons juste 100 LUP en voie de construction. La construction de 200 LUP en question, par la voie de la préemption, en collaboration avec une coopérative d'utilité publique, est une véritable opportunité. C'est un bon investissement qui ne coûte rien pour notre commune, mais qui portera ses fruits dans les années à venir.

Par rapport à la question du risque financier, Mesdames, Messieurs, dans l'état actuel, je vous rassure, la Municipalité avec les services des finances, travaille depuis un mois sur ce projet, sur ce préavis. Nous avons étudié les éventuels risques. Comme nous le savons toutes et tous, dans le business, dans le commerce, bien évidemment, il y a toujours des risques et il faut les mesurer, il faut travailler les risques et il faut les prévenir. Dans l'état actuel, nous estimons que notre ville prend un risque financier très faible avec ce projet. En effet, en plus de l'acompte initial pris en charge par la SCHL, nous avons obtenu une garantie additionnelle de 5 millions permettant de couvrir les éventuels frais de justice et les risques conjoncturels de macroéconomique découlant d'une éventuelle crise immobilière. Une crise immobilière est peu probable, mais elle ne peut pas être exclue, notamment en cas de hausse durable des taux d'intérêt à long terme non plus. Ainsi, même dans ce cas de figure peu probable, nous pensons que les risques financiers pour la ville de Prilly sont limités, voire très limités. Partant de ce constat, Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, nous vous demandons d'approuver ce préavis tel que présenté par la Municipalité. Je vous remercie.

Monsieur le Conseiller municipal Maurizio Mattia (VER) a la parole

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Beaucoup de questions. Je vais essayer d'y répondre méthodiquement et à toutes, de la manière la plus exhaustive possible. Tout d'abord, avant ça, j'aimerais juste faire une petite remarque concernant la commission. Les représentants de la Municipalité auraient bien voulu rester pour pouvoir assister à l'exposition des faits de la part des promettant acquéreurs, parce qu'on se doutait qu'il y aurait des choses qui allaient être dites, qui n'étaient pas forcément tout à fait correctes. Donc, en lisant le rapport de la Commission, on a pu constater un certain nombre de choses.

Première chose, les promettant acquéreurs ont eu 1h10 à disposition pour présenter leur « projet » et auxquels on n'a pas pu vraiment répondre. Donc, ce qui se passe, c'est qu'ils mettent en avant le fait que ça fait des années qu'ils discutent avec la Municipalité. C'est faux. Ça ne fait pas des années qu'ils discutaient avec la Municipalité. Le propriétaire actuel du terrain ou les propriétaires actuels du terrain ont effectivement pris contact avec le service de l'urbanisme puisqu'ils ont un terrain à disposition, un terrain qu'ils veulent valoriser. Pour savoir comment le valoriser, ils doivent savoir ce qu'ils vont pouvoir construire dessus. Pour faire cela, il faut un plan d'affectation. Donc oui, les propriétaires actuels, donc les vendeurs, dans le cas du préavis qui nous concerne, Les vendeurs ont eu des contacts avec les services de l'urbanisme depuis plusieurs années pour pouvoir définir le plan d'affectation qui va vous être présenté, parce que je rappelle que les plans d'affectation, ce n'est pas la Municipalité qui les signe, c'est le Conseil communal qui les décide. Donc, en tout cas d'avoir quelques pistes par rapport à ce plan d'affectation pour savoir ce qu'il est possible de construire sur ce terrain et à partir de là, on valorise le terrain, enfin, le marché valorise le terrain.

Après, la question est de savoir pourquoi, si on était vraiment intéressé à faire des LUP à cet endroit, on a mis 10, 15 % de LUP et non pas 80, 90, 100 % de LUP, puisqu'on veut faire des LUP. Les vendeurs auraient été super heureux d'apprendre qu'on ne voulait y faire que des LUP sur leur terrain et donc des appartements qui, finalement, ont un rendement moindre et donc que la valeur du terrain baisse assez drastiquement. A ce moment-là, je pense qu'ils auraient, eux, fait des recours assez violents, parce que là, on les spolie de quelque chose. La Municipalité a décidé d'attendre que le marché se fasse, le marché entre un vendeur, un acheteur sur la base d'un plan d'affectation en cours et à partir de là, il y a eu des conditions qui ont été établies dans l'acte de vente pour établir ce montant de 62 millions. Si on était intervenu avant, au lieu de 62 millions, c'était quoi ? 20 millions ? 30 millions ? Je ne suis pas sûr que les vendeurs auraient tellement apprécié et là, je pense qu'on aurait eu du mal à défendre ça devant la justice en disant : « oui, ce terrain -à, on le trouvait sympa et donc on a estimé que si on mettait dans le plan d'affectation 100 % de LUP, c'était bien pour la commune ».

Non, ce qu'on veut, c'est quand même respecter le vendeur qui a un terrain et un terrain qui effectivement est bien situé à une valeur importante. On a donc attendu que le marché se fasse pour savoir quelle était la valeur de ce terrain. Après, les promettant acquéreurs vous en dit que ça faisait donc des années qui discutaient avec la Municipalité. Ils sont venus effectivement une fois se présenter en Municipalité. Sinon, ils ont travaillé deux séances avec le service d'urbanisme et c'est tout. Donc, n'allez pas croire qu'ils vont perdre des heures et des heures de travail, parce que ce n'est pas le cas. Donc, il faut bien éviter de faire tout amalgame entre ce droit de préemption et le plan d'affectation. Il n'y a pas de projet à l'heure actuelle.

En vous entendant, on a l'impression que les promettant acquéreurs ont déjà tous les plans, ont déjà tous les devis, ils sont là, ils vont poser la grue la semaine prochaine. Ce n'est pas le cas.

On doit d'abord définir un plan d'affectation et à partir de là, il pourra y avoir des travaux sur les bâtiments qui vont être construits et à partir de là, il y aura un permis de construire et à partir de là, des grues vont arriver. Donc, c'est encore une démarche longue.

On nous reproche également d'intervenir au dernier moment. Malheureusement, c'est la LPPPL qui est faite comme ça. On ne peut préempter qu'à partir du moment où on a connaissance d'un acte de vente et on a 40 jours pour le faire, ce qui explique l'urgence dans laquelle on est ce soir. Donc, si on informe avant d'avoir connaissance d'un acte de vente, si on informe le vendeur, l'acheteur ou le promettant acheteur que la commune est intéressée, ça fausse le marché, soit parce que le vendeur va penser que la commune est probablement prête à acheter à n'importe quel prix et donc le prix sera surfait, soit parce que le promettant acquéreur pense que de toute façon, ça ne sert plus à rien qu'il fasse quoi que ce soit, parce que finalement il ne va pas acheter le terrain, soit il propose un prix ridicule et si ça marche, tant mieux, sinon tant pis. Donc, là aussi, la loi est faite ainsi pour éviter de fausser le marché.

Est-ce qu'on agit conformément à l'esprit de la LPPPL ? La LPPPL est là pour préserver et promouvoir le parc locatif et notamment pour aider à la construction de LUP. Alors, il nous semble en l'occurrence que c'est ce qu'on fait. Ce qu'on veut, c'est promouvoir, c'est créer des LUP, même si ce n'est pas nous qui investissons, même si on a un partenaire qui peut le faire, ça permettra effectivement d'offrir des logements à la population, des logements à loyer abordable.

Est-ce que notre façon de faire est légale ? Comme on l'a déjà dit, ce n'est pas tellement ici qu'on pourra trancher et comme je l'ai dit tout à l'heure, on a demandé à deux services cantonaux qui entre eux se contredisent. Donc, il y a une controverse à ce niveau-là. On a effectivement demandé un avis de droit à un avocat qui nous a expliqué les risques. Il suffit de lire la loi et de se dire ce que ça veut dire là derrière. Monsieur le Conseiller communal Antoine Reymond l'a fait. Effectivement, il y a des interprétations. La loi est neuve. Quelles sont les interprétations qu'on doit faire par rapport à ces textes ? Il n'y a pas de jurisprudence aujourd'hui. Est-ce qu'on fait juste ? Est-ce qu'on fait faux ? On estime que ce n'est pas à nous de trancher, c'est une question juridique. S'il faut aller devant un recours, ce sera un tribunal qui va décider, mais ce n'est en tout cas pas le lieu ici de décider, de savoir si vraiment on est dans la loi ou pas. Sur toutes les personnes qu'on a contactées, personne ne nous a dit que nous faisions juste ou que nous faisions faux.

Tout le monde nous a dit : « c'est possible, comme ça peut être retoqué. On ne peut pas vous dire ». Forcément, l'avis de droit reste assez prudent. C'est un avocat, il ne veut pas prendre de risque. S'il nous dit que nous pouvons y aller et que finalement, il y a un souci, c'est lui qui se retrouve un petit peu bête. Donc, il va simplement nous communiquer les risques que lui voit et nous indiquer ce qui pourrait arriver, mais tout en prenant ses précautions. À aucun moment, il nous a dit : « ce que vous faites, ça ne va pas fonctionner ». Il a juste dit : « ce que vous faites, ça pourrait amener à des recours », Est-ce que c'est une raison pour s'arrêter ? Des recours, on peut en avoir dans tous les domaines. Vous achetez une salade, il peut y avoir un problème juridique derrière. La vie est faite de contrats qu'on passe et de différentes décisions qui ont des conséquences juridiques. Elles peuvent toujours être remises en question. C'est la société dans laquelle on vit qui est comme ça et c'est tant mieux.

En ce qui concerne les questions concernant les dédommagements. Monsieur le Conseiller municipal Ihsan Kurt a déjà donné un début de réponse. Oui, on a imaginé que le marché allait peut-être se retourner, que dans les années qui viennent, le terrain vaudrait moins, qu'il peut y avoir plein de plein de choses qui peuvent arriver.

On ne sait pas de quoi demain sera fait. C'est pour ça qu'avec la SCHL, on a demandé une double garantie, puisque c'est la SCHL qui verse l'acompte de 5 millions et en plus de ces 5 millions, ils ont déjà fait une garantie bancaire de 5 millions. Cela veut donc dire qu'on a 10 millions à disposition pour si tout à coup le terrain perdait de la valeur, il se passe des choses, on ne peut plus construire et on a des dédommagements à faire. 10 millions sur 62 millions, il faut vraiment qu'il y ait un sacré retournement de marché. Si le marché immobilier se retourne de la sorte, je pense qu'on aura encore d'autres soucis à régler.

En ce qui concerne la question de la confidentialité de l'avis de droit, oui, on s'est posé la question en Municipalité. Quand on demande un avis de droit, c'est aussi pour pouvoir essayer d'anticiper ce que d'éventuels recourants pourraient nous reprocher. Mais si on diffuse cette information à tout le monde, le recourant n'a même plus besoin de réfléchir. Il sort l'avis de droit et se dit qu'il pourrait essayer d'attaquer sur ça, parce que ce sont les risques qui ont été identifiés. Alors forcément, on n'a pas envie que ça devienne public, parce que c'est un peu les cartes qu'on a en mains, on ne veut pas trop les dévoiler, mais j'imagine que si les d'éventuels recourants prennent un avocat, ils arriveront à peu près aux mêmes conclusions. Mais voilà, de nouveau, il n'y a rien de très inquiétant dans cet avis de droit. C'est juste une mise en garde sur les risques potentiels.

La parcelle de Corminjoz, si on a les deux parcelles, on pourrait peut-être aller plus vite. On a estimé, effectivement, c'est peut-être vrai, c'est peut-être faux, là aussi, l'avenir nous le dira. Si on a ce partenariat avec la SCHL, plus la parcelle communale à côté, sur laquelle on doit construire notamment une école, on a estimé qu'on pouvait peut-être se coordonner mieux, que si on a en face un promoteur dont finalement le but est de pouvoir avoir les logements les plus valorisables et les plus chers possible. Au final, on s'est dit que la logique n'était pas la même et que si on avait une société d'utilité publique avec qui discuter, on pourrait faire les choses plus vite.

On nous a aussi dit qu'on ne comprenait pas comment la SCHL pouvait intervenir dans le plan d'affectation, parce que c'est une entreprise privée. Je rappelle que c'est comme ça que ça fonctionne, puisque aussi, si les promettant acquéreurs étaient justement un petit peu sur le coup, c'était justement parce qu'ils travaillaient aussi par rapport à ce plan d'affectation. C'est actuellement comme ça que ça se fait. C'est vrai que ce n'est pas forcément la meilleure des façons. On pourrait se dire que la commune définit dans son coin ce qu'elle veut dans son plan d'affectation et ensuite, elle transmet ça aux propriétaires. Aujourd'hui, on a envie de travailler avec les propriétaires, on a envie de travailler aussi de manière plus collaborative, ce qui permet aussi, en parallèle, de pouvoir commencer à établir des idées, etc., donc c'est pour aller plus vite. C'est ce qui se fait de nos jours. Il n'y a rien d'étonnant là-dedans.

L'adjudication publique n'est pas faite. Non, parce qu'on n'a pas encore pris la décision. Effectivement, pour qu'il y ait une adjudication publique, il faut déjà que vous vous décidiez ce soir si vous voulez aller de l'avant avec ce préavis ou non. Donc, on ne peut pas adjuger publiquement avant que la décision n'ait été prise au sein de ce Conseil, vous le comprendrez aisément.

Je crois que je l'ai déjà dit, mais les promettant acquéreurs ont dit : si vous voulez plus de LUP, il fallait nous dire, on aurait pu mettre plus de LUP ». Mais de nouveau, cela aurait lésé le vendeur. Est-ce qu'il faut dire aux prometteurs acquéreurs qu'on souhaite 30 % de LUP ? Ils ne vont alors pas faire une offre à 62 millions, ça c'est clair. Ils font une offre moins chère, ils remplissent leur tableur Excel et voient que 62 millions, c'est trop cher. Donc, c'est pour ça qu'on a la chance aujourd'hui d'avoir un partenaire comme la SCHL qui est prête à mettre 25 millions à fonds perdus.

Je ne sais pas si vous vous rendez compte ce que ça veut dire ? C'est un investissement de 25 millions que nous fait une société coopérative pour pouvoir construire à Prilly. C'est un cadeau qui est fait à la commune. C'est comme ça qu'il faut voir les choses et je suis un peu surpris qu'on ne le comprenne pas et qu'on voie des aspects sur des questions juridiques, sur des questions où on n'a pas respecté les promettant acquéreurs. Non, je crois qu'on a vraiment une opportunité unique et ce serait vraiment très dommageable de la laisser passer.

De nouveau, je crois que j'ai aussi déjà dit, mais on a l'impression que les primo acquéreurs avaient un projet tout fait, tout ficelé et qu'ils pouvaient commencer à construire demain. Non, ils avaient juste un début de plan d'affectation avec quelques grandes directions qui avaient été données et c'est tout. Donc, on ne prend pas plus de retard si on change de société en cours de route.

Comment on va attribuer ces logements d'utilité publique ? L'accord qu'on a avec la SCHL, c'est que 50 % des logements seraient donnés en priorité à des prillérans. Selon quels critères ? Les critères ne sont pas très compliqués. En général, ce qui se passe, c'est qu'on veut quand même que les appartements soient correctement remplis. Donc, si vous êtes une personne seule, vous n'aurez pas un quatre pièces, il faut quand même être au moins trois personnes. Si vous êtes prilléran, vous êtes en priorité. Après, il y a la question qui se pose des parts sociales. C'est clair que si on a un nouveau bâtiment à Prilly avec des nouveaux logements qui s'ouvrent, il y aura la possibilité d'acheter des parts sociales. Si on a une part sociale qu'on vient d'acheter, et qu'en plus, on est prilléran, on peut se mettre sur la liste, en espérant qu'on ne reçoit pas non plus 12 500 à vouloir aller habiter à la SCHL.

Après, on est sur des questions plus philosophiques, finalement. Est-ce que des LUP amènent de la mixité ? Est-ce que les appartements ne seront pas trop petits ? C'est vrai que dans le préavis et à la Commission, on parlait de 200 appartements, c'est un peu moins. Si vous faites la division par 200 ou 190 et quelques, ce n'est pas le même chiffre. L'idée, c'est d'avoir une variété d'appartements, mais c'est la même. Les mètres carrés constructibles sont les mêmes, que ce soit la SCHL ou que ce soit les promettant acquéreurs initiaux. C'est le plan d'affectation qui définit le nombre de mètres carrés constructibles que l'on va avoir sur cette parcelle. Après, à partir du nombre de mètres carrés que vous avez, il y a la possibilité de faire des grands appartements, des petits appartements, des moyens appartements. Ce qu'on voit, c'est que si on a une coopérative avec des loyers abordables, avec des prix qui sont définis pour tous les immeubles à environ 250 francs le mètre carré, vous pouvez faire une zone avec plein de typologies différentes. Vous pouvez aller du studio au cinq pièces, six pièces et ça reste quand même des loyers qui sont acceptables, pour autant qu'on ait quand même un petit peu de moyens, si on prend un six pièces et qu'on est une famille nombreuse. Comme je l'ai dit tout à l'heure, on veut les remplir ces appartements.

Aujourd'hui, qu'est-ce qu'on voit sur le marché de la PPE ? Parce qu'on a l'impression qu'on est en train de casser le marché de la PPE sur Prilly.

Je vous invite à regarder les promotions qu'il y a actuellement. La PPE se porte très bien sur Prilly, il y a plein de constructions et c'est beaucoup de la PPE. Donc si vous voulez acheter un appartement, n'hésitez pas, il y a plein de choses intéressantes sur Prilly. J'ai regardé une promotion encore aujourd'hui, on est à 15 000 francs le m² ! Qui peut se payer un quatre pièces de 100 m² à 15 000 francs le m², soit à 1500000 francs ? 100 m² pour un quatre pièces, ce n'est pas gigantesque, ça fait 1500000 francs. Ce n'est en tout cas pas le jeune couple qui vient de se marier et qui attend son premier enfant, je vous fais la famille traditionnelle.

Non, ce n'est pas possible, parce qu'il faut mettre au moins 20 % de fonds propres, donc aller trouver 300 000 francs. Peut-être que l'héritage de la grand-mère, que sais-je ? Mais pour une famille classique de classe moyenne, c'est compliqué de sortir 300 000 francs. Vous ne pouvez pas compter sur le deuxième pilier, parce que si vous avez 30 ans, ce n'est pas à 30 ans que vous avez un deuxième pilier incroyable. Donc, qui va vous donner ces 300 000 francs ? La famille, peut-être, ce n'est pas un héritage, c'est un don. Non, sinon ce n'est pas possible. Donc, où vont aller ces gens ? Pas à Prilly. Les promoteurs ne sont pas complètement idiots, ils vont se dire : « difficile à 1500000 francs le 100 m², qu'est-ce qu'on fait ? On fait des appartements plus petits, parce que peut être qu'un million ou 1,2 millions, ça part, et on aurait peut-être plus de chances de vendre l'appartement. Donc, on va faire des appartements plus petits ».

C'est exactement ce que vous disiez, Monsieur Schroff, c'est qu'on a des appartements qui sont petits et qui s'adressent finalement toujours aux mêmes personnes. Vous avez mentionné les logis de Prilly, c'est un bon exemple, parce que d'un côté, le côté sympathique où on a le pré, alors c'était effectivement des trois pièces et des quatre pièces. A titre personnel, je cherchais un cinq pièces, mais il n'y avait pas de cinq pièces. Je me suis dit qu'on pouvait combiner peut-être un trois pièces, plus un deux pièces. Non, ce n'est pas possible, alors on se contentera de ne pas y aller. Donc, le plus grand aux logis de Prilly, c'était un quatre pièces et tous les appartements qui sont du côté de la route, parce que du côté de la route, ce n'est quand même pas très sympa, ce sont des petits appartements, des une pièce, deux pièces qui sont vendues à qui ? À des gens qui ont un peu de moyens, qui ont en général un peu d'argent sur leur troisième pilier ou encore que le troisième pilier, ça ne marche même pas, qui ont un peu d'argent de côté. Il se disent qu'ils vont investir, parce que les taux d'intérêt sont bas et ils achètent un ou deux pièces et le louent. Mais je le loue à qui ? Je le loue à un prilléran qui va venir tous les soirs de match supporter le LHC ? Pas sûr. A quelqu'un qui va venir sur les bords du terrain pour supporter son fils qui court derrière le ballon ? Pas sûr non plus. Ça va être une personne seule ou éventuellement un couple qui vont rester là une année, deux ans ou trois ans en cherchant quelque chose de bien plus sympa, soit loin, parce que quand même, si on va un peu dans le Gros de Vaud, on trouve une petite villa, un truc plus sympa ou un appartement avec un jardin bien plus sympa. Ça va être un étudiant qui est là quelques mois. Ce sont des personnes qui ne vont pas s'intégrer dans la commune. Ce sont des personnes qui ne vont pas vouloir mettre de la vie et je ne crois pas que c'est ce qu'on veuille.

Je ne crois pas qu'on veuille faire de Prilly une cité dortoir, mais c'est ce qui se passe avec le marché actuel. Il ne faut pas se leurrer, c'est ce qui se passe, c'est ce qu'on voit. Donc là, avec une proposition comme celle que nous fait la SCHL, ce sont des appartements de toutes tailles qui s'adressent à tout type de personnes. On a l'impression aussi que si on a des logements d'utilité publique, on va forcément perdre en contribuables, en recettes fiscales.

Non, les gens vont penser qu'ils peuvent avoir un appartement qui est quand même neuf, qui sera bien construit, parce que des coopératives comme la SCHL construisent pour des décennies, voire des siècles. Ils construisent bien, ils n'ont pas juste à vendre et à se débarrasser du produit en se disant que s'il y a des problèmes qui apparaissent, il faut juste que ça tienne les délais de garantie et qu'après, ce n'est plus leur problème. Ils construisent bien, ils construisent donc pour durer, ils construisent des logements de tailles multiples et à des prix abordables. Qui ne veut pas ça ? Qui à Prilly ne cherche pas un appartement bien construit et pas trop cher ? Si vous avez des noms, je suis preneur après le Conseil. Mais je pense qu'on est tous intéressés par ça. C'est juste le meilleur rapport qualité prix qu'on a aujourd'hui pour se loger.

Donc, est-ce que ça veut dire que ce sont des personnes qui sont des assistés sociaux qui vont aller là ? Non, ce sont des gens qui vont juste se dire, je peux avoir un appartement abordable, qui est sympa, qui est bien situé, qui est à Prilly, c'est cool, j'y vais, même si je gagne bien ma vie. Pourquoi est-ce que je dois aller acheter un appartement en PPE à 1 500 000 francs pour avoir un quatre pièces ? Je vous pose la question, Messieurs, Dames.

Les dernières questions qui ont été posées, c'est peut-être une méthode cavalière pour les autres coopératives, mais je ne crois pas. Je ne crois pas vraiment. Les autres coopératives sont à mon avis très attentives à ce qui se passe ce soir, parce qu'elles se disent qu'effectivement, il y a peut-être une interprétation, une façon de voir la LPPPL qui permettrait à plusieurs coopératives d'avoir des biens. Parce qu'aujourd'hui, ce qui est rare, c'est le terrain. Il faut trouver des terrains pour construire des logements. Tout le monde veut des terrains, y compris les coopératives. Se dire qu'on peut finalement peut-être regarder avec des communes dans quelle mesure on peut nous aussi apporter notre contribution pour créer des logements d'utilité publique. Je ne crois pas que les coopératives vont trouver que la méthode était cavalière.

Idéologie politique aussi. On a dit que c'était une idéologie politique. Mais non plus, je n'ai pas l'impression. L'idéologie politique, c'est de croire que le marché peut tout faire, y compris en matière de logement. Le logement, c'est quand même quelque chose de très particulier. C'est un besoin vital. On ne peut pas faire une concurrence comme pour des smartphones, ce n'est pas déplaçable. Un logement n'est pas déplaçable. On ne peut pas déménager comme ça en se disant : « je n'aime, je déménage ». Non, ça ne se passe pas comme ça non plus. C'est compliqué et donc on essaie de trouver le logement qui nous convient plus ou moins et en général, on y reste. Ce n'est pas une concurrence parfaite. A partir de là, il faut une régulation. C'est la raison pour laquelle, on a un droit du bail qui est quand même en défense du locataire. C'est la raison pour laquelle, on a cette LPPPL. Le but est effectivement de pouvoir avoir un marché du logement qui sorte un peu de tout l'aspect spéculatif.

Est-ce que j'oublie des choses ? Je crois que j'ai vraiment essayé de répondre en tout cas à toutes les remarques et les questions qui ont été posées et je terminerai quand même par cette conclusion, on vous rappelant que la population prillérane a voté pour la LPPPL à 66 %. Deux tiers des prillérans ont accepté la loi et il y a eu une initiative fédérale en 2020 où c'est même 68 %, si je ne dis pas de bêtises, donc on est presque à sept prillérans sur dix. Si on veut offrir quelque chose à la population qui attend de ce Conseil, qui attend de ses autorités qu'elles répondent finalement à un besoin, c'est bien de pouvoir lui offrir des logements d'utilité publique à loyer abordable. C'est la raison pour laquelle, je vous invite, d'une part à rester et d'autre part, à voter pour ce préavis. Je crois que la population prillérane, nos enfants, les retraités, la classe moyenne en général vous en saura gré. Je vous remercie.

Monsieur le Président du Conseil prend la parole

Le constat est là. Une bonne partie de la salle est en train de partir, sinon est partie. Alors c'est simple. Il faut voir maintenant si le quorum est toujours là et il faut 37 personnes dans la salle pour pouvoir voter valablement. Nous allons faire le décompte rapidement pour voir combien nous sommes, combien vous êtes dans la salle et décider. Je prie donc les scrutateurs de compter le nombre de personnes qui restent dans la salle. Il faut 37 personnes, le quorum est fixé à 37 personnes au minimum.

Les scrutateurs comptent les personnes présentes.

Monsieur le Président du Conseil prend la parole

Actuellement, nous sommes 34. Donc, le quorum n'est apparemment pas là. Quelqu'un veut prendre la parole ?

Monsieur le Conseiller Blaise Drayer a la parole

Mesdames et Messieurs les Conseillers et Conseillères, Messieurs et Mesdames de la Municipalité,

J'invite personnellement le Bureau à reconvoquer tout le monde pour demain, après-demain et tous les jours qui suivront, jusqu'à ce qu'il y ait le quorum et je demande aussi au bureau de ne pas payer les gens qui sont venus jusqu'à maintenant et qui sont partis. Merci.

Monsieur le Président du Conseil prend la parole

La parole est-elle demandée ? Monsieur Amblet, à vous la parole.

Monsieur le Conseiller Olivier Amblet (VER) a la parole

Merci Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Quelle honte ! Mon Dieu ! C'est une démocratie ici. Il y a eu des élections, voilà vos représentants. Bon, je ne suis pas complètement à 100 % au clair avec le règlement, mais je propose que s'il y a le moindre doute que le quorum soit en fait inférieur et respecté, nous procédions quand même au vote et puis après il sera annulé s'il s'avère que le quorum est réellement inférieur. Comme je le dis, je ne suis pas absolument sûr, donc c'est à vous de décider. Mais vraiment, j'espère que cela fera réagir la population ou en tout cas les journaux.

Monsieur le Président du Conseil prend la parole

L'article 59 dit clairement que si le quorum n'est pas atteint, le vote est nul et la séance est levée. Alors, je vous propose donc de lever la séance et le Bureau statuera sur la suite. Merci à vous, bonne soirée.

15 septembre 2022 – Heure : 22h15