

## **Préavis N° 12 - 2017 au Conseil communal**

sollicitant

l'approbation de la cession de la parcelle N° 666, propriété de la Commune de Prilly, à la Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA, en vue de la construction d'un nouvel immeuble mixte locatif/école/APEMS après démolition de l'immeuble Grand-Vigne 11 sis sur la parcelle N° 664, propriété de la SI Sous le Collège SA

Date proposée pour la séance de la Commission :

**Lundi 11 septembre 2017 à 19h00**  
**Castelmont, salle 3**

Délégués de la Municipalité : Maurizio Mattia et Antoine Reymond

Prilly, le 21 août 2017

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **1 Objet du préavis**

Le développement actuel de la Commune engendre des besoins croissants en logements, écoles et APEMS. La Municipalité a identifié que les parcelles N° 664 (Grand-Vigne 11) et N° 666 offraient de grandes possibilités d'optimisation, par la construction d'un immeuble au programme mixte de logements et d'école/APEMS.

Ces deux parcelles sont adossées l'une à l'autre. La parcelle N° 664 est la propriété de la Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA et la parcelle N° 666 est la propriété de la Ville de Prilly.

Des bâtiments sont actuellement construits sur celles-ci : un immeuble de logements et un petit garage sur la parcelle 664 et un pavillon scolaire abritant deux classes sur la parcelle 666. Le pavillon n'est plus aux normes et des classes supplémentaires sont nécessaires pour la Commune. L'immeuble de logements nécessiterait de très importants travaux de rénovation.

Après une étude comparative de différentes variantes, la décision a été prise de démolir ces bâtiments, de fusionner les deux parcelles et de construire un nouvel immeuble avec un programme mixte composé de logements familiaux à loyers modérés, d'équipements scolaires et d'une structure APEMS répondant aux besoins actuels de la Commune.

Outre des logements, le cahier des charges de ce bâtiment comprend donc 4 salles de classes et les équipements associés nécessaires (salle des maîtres, salle de dégagement, salle ACT-ACM, locaux sanitaires, techniques et nettoyages, circulations verticales et horizontales). Il contiendra également une salle de rythmique avec vestiaires et un APEMS pour 24-30 enfants. La surface de construction restante permettra de créer des logements familiaux, aux loyers modérés (non subventionnés).

Afin de pouvoir optimiser la surface habitable autorisée, le nouveau bâtiment devra être construit sur les deux parcelles réunies en une seule. En effet, la réglementation (distance aux limites, surface constructible, etc.) est plus favorable pour une seule grande parcelle que pour deux petites.

Dès lors, le présent préavis a pour objet de demander au Conseil communal d'autoriser la cession de la parcelle N° 666 (propriété de la Ville de Prilly) à la Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA afin de permettre la fusion des deux parcelles.

Il en résultera que la future construction sera conduite par la SI, qui en deviendra propriétaire. La Commune sera locataire des locaux scolaires et parascolaires.



Parcelles 666 et 664

## 2. Avantages

En plus de pouvoir utiliser au mieux la surface constructible, cette cession suivie d'une fusion des parcelles dispose des avantages suivants :

- Il y a une simplification des démarches administratives et financières, ainsi que de l'ensemble du projet.
- La Commune reste complètement maîtresse de la parcelle, puisqu'elle est le seul actionnaire de la SI.
- Cela n'impacte pas son patrimoine, étant entendu que la valeur de la parcelle cédée se retrouve dans la valeur des actions détenues par la Commune.
- La Commune n'a pas à s'occuper de la gestion d'un immeuble d'habitation, mais continue à déléguer cette tâche à la SI.
- La dette de la Commune ne s'alourdira pas avec la future construction.
- La Commune versera un loyer pour l'utilisation des locaux. Les charges seront donc stables et les éventuels futurs travaux de rénovation n'impacteront pas son budget.

## 3. Impact fiscal

La parcelle 666 a une surface totale de 706 m<sup>2</sup>. Cette parcelle est inscrite dans le patrimoine administratif de la Ville de Prilly. Son estimation fiscale est par conséquent à «0».

La forme de cette cession (aliénation ou donation) sera fonction de la décision prise par l'Administration Cantonale des Impôts quant à l'exonération partielle ou totale des impôts liés à cette transaction immobilière. Une demande d'exonération totale a d'ores et déjà été adressée à l'Administration Cantonale des Impôts. Le processus d'examen est en cours.

Si une exonération totale n'est pas nécessairement acquise, nous pouvons sans doute compter sur une exonération partielle de l'impôt cantonal. La décision sera fonction de la qualification admise par l'Administration Cantonale des Impôts (ACI) pour ce transfert.

Si le droit de mutation doit s'appliquer selon l'ACI, l'exonération partielle porterait uniquement sur la partie du terrain où sera construit le bâtiment scolaire. L'ACI prendrait comme valeur de référence un prix de transaction moyen pratiqué dans la zone géographique concernée pour calculer l'impôt sur la partie du terrain non exonérée. Dans la pratique, ce prix de transaction moyen est sensiblement inférieur au prix du marché.

Compte tenu de ces 2 paramètres (exonération partielle et prix moyen inférieur au marché), le montant de l'impôt serait sans doute inférieur à CHF 10'000.-.

#### **4. Incidences financières**

Dans le canton de Vaud, tous les frais relatifs à une transaction immobilière, soit les droits de mutation, les frais du Registre foncier et les honoraires du notaire sont normalement pris en charge uniquement par l'acquéreur. Dans le cas de ce préavis, les frais seront ainsi supportés par la SI Sous le Collège SA.

Il n'y donc pas d'incidences pour le budget de la Ville de Prilly.

Pour la SI Sous le Collège SA, ces frais porteront sur les honoraires de notaire et les frais de mutation au Registre foncier. Ces frais n'excéderont pas CHF 4'000.-.

Dans l'éventualité d'une exonération partielle décidée par l'ACI, le montant de l'impôt à supporter par la SI Sous le Collège SA sera sans doute inférieur à CHF 10'000.- compte tenu des indications mentionnées sous chiffre 3 ci-dessus.

#### **Conclusions**

La réunion de ces deux parcelles est nécessaire afin de pouvoir avancer sur le projet et ainsi permettre la démolition et reconstruction d'un nouveau bâtiment scolaire et de logements sur les parcelles en question.

Pour ce faire, la solution la plus adéquate est la cession de la parcelle communale à la société immobilière.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

#### **Le Conseil communal de Prilly**

- vu le préavis municipal N° 12-2017,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

#### **décide**

d'autoriser la cession de la parcelle N° 666 propriété de la Commune de Prilly à la Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA, en vue de la construction d'un nouvel immeuble mixte locatif/école/APEMS après démolition de l'immeuble Grand-Vigne 11 sis sur la parcelle N° 664, propriété de la SI Sous le Collège SA.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 21 août 2017.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillièron

J. Mojonnet