

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12-2017 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

Au conseil communal

De et A

1008 Prilly

Prilly, le 14 septembre 2017

1. Composition et fonctionnement de la commission

La commission ad'hoc chargée d'examiner le préavis n° 12-2017 s'est réunie à Castelmont, le 11 septembre de 19h30 à 20h40, dans la composition suivante :

Rebecca JOLY, Les Verts (confirmée présidente)
Liviu-Ioan BOLDEA, UDC
Christian BURDET, PS
Maurice GENIER, PLR (rapporteur)
Sylvie KRATTINGER BOUDJELTA, PS
Christian MAILLARD, PLR
Philippe MAROLF, PLR

La Municipalité est représentée par Messieurs Maurizio MATTIA et Antoine REYMOND.

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

En préambule, un commissaire souhaite avoir des informations sur la Société Immobilière et son fonctionnement.

Monsieur Mattia expose la situation actuelle et le projet à Grand Vigne tout d'abord. Actuellement, il y a deux parcelles ; il y a intérêt à pouvoir fusionner les 2 parcelles afin de construire un immeuble permettant de répondre aux besoins en logements, écoles et APEMS dans le quartier. Il y avait plusieurs variantes autres que celle choisie par le projet (soit transfert de la parcelle à la SI Sous le collège SA). La variante « droit de superficie » a été éliminée car elle ne permettait pas de fusionner les parcelles. La solution avec un seul propriétaire a été retenue ; le choix se portait ensuite sur une propriété communale ou de la SI. Plusieurs raisons vont en faveur de la SI : les aspects fiscaux, de fonctionnement et en particulier pour la gestion (actuellement par la société Gérim) ainsi que pour les investissements. La SI est une SA totalement en mains de la Commune. Son Conseil d'administration est composé par les membres de la Municipalité, présidé par M. Mattia ; le syndic en est le secrétaire. La Commune en tant qu'unique actionnaire garde ainsi le contrôle, elle devient locataire pour les locaux qu'elle utilise.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12-2017 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

Si tout va bien, les travaux seront terminés dans deux à trois ans. Ceci est à mettre en relation avec la durée de la location du pavillon scolaire à Corminjoz. La procédure habituelle de mise à l'enquête sera conduite par la SI.

Monsieur Reymond complète la présentation en informant que l'administration cantonale des impôts n'a pas encore pris sa décision quant à l'exonération fiscale ou non de la transaction, ce qui déterminera si l'on passe par une vente ou une donation. Toutefois, dans les deux variantes, l'impact financier est limité. La transaction se fait devant notaire, quelle que soit la variante retenue.

Suite à cette présentation les questions suivantes sont posées par les commissaires :

La mixité n'entraîne-t-elle pas des risques, jeunes et moins jeunes, logements pour des familles et écoles ? De plus la typologie est différente dans la construction entre logements et salles de classe ou de rythmique.

La mixité est en général source de stabilité. Un appel d'offres pour une étude par un architecte a été fait. La SI actuelle a peu de logements pour les familles, plutôt des studios. Par ailleurs, deux classes d'école existent déjà aujourd'hui sur cet emplacement, le bruit est surtout lors des récréations donc durant la journée. Le nombre d'appartements n'est pas encore connu, l'étude est au stade des surfaces. Le but est d'aller sur le gabarit maximum, correspondant au nouveau PGA, bien qu'il ne soit pas encore en vigueur ; car d'ici la mise à l'enquête, le nouveau PGA devrait être adopté sinon en vigueur.

Y a-t-il des risques avec les locataires actuels par rapport au début des travaux ?

Non, il s'agit de jeunes en contrats de confiance (prêt à l'usage). Ceci pour éviter des squatters.

Quelles sont les conséquences en cas de dissolution de la SI ?

Les 5 municipaux sont les administrateurs, avec des rôles différents par rapport à la Municipalité. Il n'y a actuellement pas d'actions auprès de privés. **(Selon les statuts datés du 19 décembre 1994 de la SI Sous le Collège SA reçus sur demande de la Commission le lendemain de la séance, l'art.30 précise que la dissolution est de la compétence de l'assemblée générale, l'actif restant après le paiement des dettes sociales étant affecté au remboursement des actions à concurrence de leur valeur nominale).**

Selon les statuts, les actions peuvent être vendues mais seulement avec l'accord du Conseil d'administration et avec un droit d'achat prioritaire. Comme c'est la commune qui est propriétaire des actions, c'est en principe le Conseil communal qui est compétent pour

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12-2017 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

acquérir ou vendre des parts dans des sociétés immobilières, mais cette compétence a été déléguée au début de la législature à la Municipalité pour un montant maximal de 100 000 CHF par année.

Quelle est la vision, les droits, les bénéfices de la SI ?

La SI Sous le Collège SA possède 5 bâtiments (Grand-Vigne 11, Combette 26-28, Confrérie 23, Confrérie 36A-36B, Chasseur 24). **A l'occasion de ce préavis, une information générale sera faite au Conseil communal.** A relever que la SI a un côté social, le but étant de couvrir les coûts avec un bénéfice minime. La COFIN reçoit chaque année le rapport de la fiduciaire. Selon les statuts, *la société a pour but la construction de bâtiments à but social, avec l'aide des pouvoirs publics, la gestion de ces immeubles ainsi que toutes les opérations en rapport avec le but social.*

Pourquoi la Commune n'obtient-elle pas plus d'actions, suite à cette session, dans le but de valoriser les actifs afin de faciliter les crédits bancaires ?

Il n'y aura effectivement pas plus d'actions. La valorisation des actifs dans le bilan communal est faite selon les règles suivantes : Les actions de la SI font partie du patrimoine financier de la Commune (A l'actif du bilan 2016, compte n° 9120 : Montant capital SI 196 000.- CHF). Et selon le Règlement de la comptabilité communale, à l'Art. 26.1c : « Le bilan comprend à l'actif : les titres et placements à revenu fixe au maximum de leur valeur nominale... »

Le Conseil a voté les plafonds d'endettement et de cautionnement. Mais qu'en est-il de la décision de cautionnement de cet ouvrage ?

Le plafond de cautionnement a été effectivement fixé. Le cautionnement de cet ouvrage devrait faire l'objet d'une demande de la SI et passer devant le Conseil. La Municipalité apportera des éléments complémentaires sur ce point lors de la séance du Conseil. En votant les conclusions de ce préavis, le cautionnement n'est pas validé.

Quatre classes sont-elles suffisantes ?

En utilisant au maximum les bâtiments existants, cela devrait suffire pour nos besoins. 4 classes correspondent aux possibilités de la parcelle.

Qui a la compétence de fixer les besoins de la Commune dans cette construction ?

Le but est bien de bâtir pour les besoins de la commune (écoles, APEMS).

La commune n'a pas besoin d'investir directement, mais peut fixer ses besoins en tant que locataire. Les frais de location apparaîtront dans les comptes et seront validés par le budget.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12-2017 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

Lorsque l'ensemble des questions ont été posées, Madame la Présidente remercie Messieurs les Municipaux, qui quittent la salle.

3. Délibérations

La discussion de la commission porte sur les points suivants :

La mixité entre les fonctionnements de logements par rapport à des écoles. Les infrastructures ne sont pas les mêmes, et influencent dès la construction les équipements de l'immeuble. Une certaine flexibilité entre les classes et les logements serait souhaitable pour le futur, dans la mesure du possible.

Une copropriété serait encore plus difficile, à cause de la double casquette de la Municipalité (à la fois organe exécutif de la commune et conseil d'administration des SI), donc pas judicieuse. La constitution d'un droit de superficie sur une parcelle fusionnée aurait nécessité une double action (vente de la parcelle de la SI à la commune puis constitution du droit de superficie à la SI). En conséquence, la cession de la parcelle paraît adéquate.

Ce mode de faire a pour corollaire une absence de vision sur le projet. Toutefois en cas de demande de cautionnement, des indications seront données. Pas de participation au choix architectural, mais il en est de même pour des réalisations conduites par la commune.

La question du nombre de classes nous incite à être attentifs à l'évolution de la population et des enfants à Prilly. De plus, les 3 niveaux de la commune nécessitent de répartir les collèges sur le territoire, surtout pour les premières années.

Globalement, la valeur ajoutée de ce préavis est de nous amener à s'intéresser à la SI. Une information au Conseil communal sur le fonctionnement de la SI sera donc bienvenue, en complément aux quelques éléments du rapport de gestion.

4. Vote final

La commission passe ensuite au vote et c'est à l'unanimité qu'elle accepte le préavis tel que présenté.

5. Conclusions

En vertu de ce qui précède, nous vous demandons, 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,

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12-2017 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

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.

Au nom de la commission :

Rebecca JOLY, Présidente

Maurice GENIER, rapporteur