

Préavis N° 13-2019 au Conseil communal

soumettant

l'acquisition, par la Commune, de la parcelle N° 664 sise au chemin de Grand-Vigne 11 à Prilly, propriété de la Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA, en vue de la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Caisse Intercommunale de Pension (CIP);

Date proposée pour la séance de la Commission des finances :

**Vendredi 1^{er} novembre 2019, à 18h00
Castelmont, salle 3**

Délégués de la Municipalité : Maurizio Mattia et Antoine Reymond

Prilly, le 14 octobre 2019

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le 25 septembre 2017, la Municipalité soumettait au Conseil Communal le préavis 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. Le même jour, le Conseil Communal autorisait la cession de la parcelle N° 666 à la Société Immobilière Sous le Collège SA.

Les multiples contraintes techniques et financières liées à la réalisation du projet d'immeuble mentionné au paragraphe précédent obligeaient la Municipalité à renoncer à l'élaboration de ce développement.

Les immeubles sis sur les parcelles 664 et 666 sont actuellement mis à disposition de l'ALJF (Association pour le logement des jeunes en formation) par le biais d'un contrat de confiance accordé par la Ville jusqu'au 31 décembre 2019. Cette solution a été mise en place, notamment pour éviter tout risque de squat de l'immeuble.

Fort de ce qui précède et dans l'objectif de valoriser les biens-fonds, la Municipalité propose une solution permettant d'assurer une rentabilité à long terme tout en gardant la maîtrise du foncier; un droit distinct et permanent.

2. Objets du préavis

Acquisition de la parcelle 664 (1'277 m²) sise au chemin de Grand-Vigne 11 à Prilly, propriété de la Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA pour un montant de CHF 3'200'000.00. Ce montant correspond au prorata par m² de surface, soit (1'277 m² / 1'983 m²) de CHF 5'000'000.00, montant offert par l'une des institutions intéressés par l'acquisition des deux parcelles (664 et 666) réunies totalisant 1'983 m², soit CHF 2'521.00 au m².

Consécutivement à cette acquisition, les parcelles 664 et 666 pourront être réunies afin d'obtenir une seule parcelle de 1'983 m² qui sera la propriété de la Ville. La Commune de Prilly pourra alors octroyer un droit de superficie assurant un revenu pérenne dans les comptes de fonctionnement. A cet effet, le préavis 14-2019 est présenté au Conseil Communal pour approbation.

Le montant de CHF 3'200'000.00 versé à la Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA, 100% détenue par la Ville pour le rachat de la parcelle 664 permettra à la Société Immobilière de répondre aux objectifs suivants :

- a) Assurer la pérennité du patrimoine de la SI en permettant une planification et un financement des travaux de rénovations à mettre en œuvre
- b) Acquisition de la part de copropriété N° 594-1 (1/10) de l'immeuble sis à l'Avenue de la Confrérie 36 à Prilly pour un montant de CHF 658'000.00, soit 10% de la valeur estimée par la société e2i selon leur rapport du 18 mai 2018.

3. Stratégie de Société Immobilière - Sous le Collège SA

Le Conseil d'administration de Sous le Collège SA a défini une stratégie visant à entreprendre des rénovations lourdes sur ces immeubles sis à Prilly (Avenue de la Confrérie 36, Avenue de la Confrérie 23, Chemin de la Combette 26-28, Route du Chasseur 24). Ces travaux deviennent indispensables pour maintenir la valeur des immeubles et conserver les revenus de locations. Les rénovations s'inscrivent dans le cadre de la politique énergétique de la Ville et seront menées avec l'objectif de respecter des standards énergétiques reconnus. Le raccordement des bâtiments de l'Avenue de Confrérie 36 au chauffage à

distance CadOuest SA entreprit ce printemps corrobore la mise en application de la stratégie énergétique du Conseil d'Administration.

Au niveau financier, le Conseil d'Administration étudie un modèle permettant d'avoir accès à des prêts bénéficiant de conditions préférentielles.

4. Avenue de Confrérie 36 - part de copropriété N°594-1 (1/10)

L'acquisition de la part de copropriété N°594-1 (1/10) de l'immeuble sis à l'Avenue de la Confrérie 36 par la SI entre également dans l'application de la stratégie de son Conseil d'administration. En effet, l'accès au financement à des conditions préférentielles nécessite de répondre à certaines contraintes, notamment celle d'être l'unique propriétaire du bien concerné et ceci afin de bénéficier des conditions préférentielles sur l'entier du bien.

Le préavis N° 15-2019 "cession de la part de copropriété N°594-1 (1/10) de l'immeuble sis à l'Avenue de la Confrérie 36 à Prilly, propriété de la Ville de Prilly à la Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA", est soumis à l'approbation du Conseil communal dans cette optique.

5. Incidences financières

La dépense de CHF 3'200'000.00 majorée des frais de notaire (achat et regroupement de parcelles) estimés à quelque CHF 25'000.00 sera financée par la trésorerie courante ou par le recours à l'emprunt. L'amortissement sur du patrimoine financier n'est pas nécessaire si la valeur a atteint le prix de revient.

Cette transaction sera exonérée des droits de mutations selon l'article 3 alinéa 1 let. abis de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD).

L'impôt sur les gains immobiliers s'applique selon l'article 61 alinéa 1 let c de la Loi sur les impôts cantonaux (LI) étant donné que la société Sous le Collège SA est exonérée de l'impôt sur le bénéfice. L'impôt sur les gains immobiliers devrait s'élever à 7% de la différence entre l'estimation fiscale et la valeur de transaction, soit CHF 218'950.00 à charge de Sous le Collège SA. Cet impôt pourrait être partiellement ou totalement réduit en vertu de l'application de l'article 101 LI relatif au emploi. En effet, les travaux envisagés dans les autres immeubles de la SI permettront de revendiquer ce emploi. Une demande auprès de l'Administration cantonale des impôts sera déposée dans ce sens.

Les revenus de fonctionnement découlant du droit de superficie seront de CHF 148'000.00 par an.

La charge financière pour cet objet sera de CHF 48'400.00 d'intérêts au taux de 1.5%, elle figurera sous la rubrique 3909.000.3500 «Bâtiments locatifs». Néanmoins, il convient de préciser que les taux actuels pour un emprunt communal à 10 ans oscillent entre 0.00% et 0.30% ramenant cette charge à moins de CHF 10'000.00 par an.

Après acceptation du présent préavis par le Conseil communal, la somme des crédits d'investissement votés depuis le début de la législature 2016-2021 se monterait à CHF 33'625'640.45.

6. Conclusions

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

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N° 13-2019,
- ouï le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

- d'accepter l'acquisition de la parcelle N°664 sise au chemin de Grand-Vigne 11 à Prilly, propriété de la

Société Immobilière (SI) Sous le Collège SA, en vue de la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Caisse Intercommunale de Pension (CIP);

- d'octroyer un crédit d'investissement de CHF 3'225'000.00 destiné l'acquisition de ladite parcelle;
- de faire figurer sous la rubrique 3909.000.3500 «Bâtiments locatifs» les intérêts relatifs aux dépenses découlant de ce crédit

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 14 octobre 2019.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillièron

J. Mojonnet

Annexe : Extrait du registre foncier de la parcelle 664
Plan de situation

Préavis 13-2019**Acquisition de la parcelle 664, chemin de Grand-Vigne 11****CHF****3'225'000.00***Montant du crédit soumis à approbation*

Estimation financière nette	3'225'000.00
Coûts totaux	3'225'000.00
Participations de tiers	0.00
Subventions	0.00

Durée	1 mois	ou	0 ans
Début des travaux	01.12.2019	Fin des travaux	31.12.2019

Estimation des charges annuelles totales				48'400.00
Amortissements	3311.000.6110	0.00	0 ans	0.00
Dépenses de personnel				0.00
Maintenance annuelle				0.00
Intérêts passifs calculés au taux moyen	3909.000.6110	1.50%		48'400.00

	<i>Avant préavis</i>	<i>Préavis</i>	<i>Après préavis</i>
Investissements 2016-2021			
Total des crédits votés de la législature	30'400'640.45	3'225'000.00	33'625'640.45
Total des recettes attendues	-16'773'415.00	0.00	-16'773'415.00
Total des investissements nets	13'627'225.45	3'225'000.00	16'852'225.45

Emprunts				
Total des emprunts	14.10.2019	72'000'000.00	0.00	72'000'000.00
Plafond d'endettement 2016-2021	21.11.2016	93'000'000.00	0.00	93'000'000.00
Disponible		21'000'000.00	0.00	21'000'000.00

Cautionnements				
Total des cautionnements engagés	31.12.2018	26'115'636.15	0.00	26'115'636.15
Plafond de cautionnement	21.11.2016	46'500'000.00	0.00	46'500'000.00
Disponible		20'384'363.85	0.00	20'384'363.85

Approbation du préavis par la Municipalité :	14.10.2019	Approbation du préavis par le C.C. :	
--	-------------------	--------------------------------------	--