

Préavis N° 14-2019 au Conseil communal

soumettant

l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Caisse intercommunale de pensions (CIP) d'une durée de 70 ans sur les parcelles N° 664 et 666 sises au chemin de Grand-Vigne 11 à Prilly;

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 donc 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.

Afin de valoriser ces parcelles, la Municipalité propose une solution permettant d'assurer une rentabilité à long terme sur ces parcelles sous la forme d'un droit de superficie.

2. Objets du préavis

Octroi d'un droit de superficie ou droit distinct et permanent (DDP) en faveur de la Caisse intercommunale de pensions (CIP) d'une durée de 70 ans sur les parcelles N° 664 et 666 dument réunies sises au chemin de Grand-Vigne 11 à Prilly. La rente proposée serait de CHF 148'000.00 par an dès l'entrée en vigueur et application du futur PGA, respectivement après signature de l'acte de vente du DDP. Cette dernière sera indexée à l'ISPC (indice suisse des prix à la consommation).

3. Processus de sélection

La Municipalité a mis en œuvre un appel d'offre ouvert à une large sélection d'investisseurs (promoteurs, coopératives, caisses de pensions). Il convient de préciser que les marchés publics ne s'appliquent pas pour des cessions immobilières de ce type. 11 investisseurs ont répondu à l'appel d'offre pour l'acquisition des parcelles 664 et 666, les montants proposés variaient de CHF 2'000'000.00 à CHF 5'000'000.00.

La Municipalité a retenu les 3 offres présentant le meilleur rapport entre la nature du projet et les conditions financières. Ces 3 investisseurs ont été auditionnés par la Municipalité afin qu'ils puissent présenter leur projet et répondre aux questions des Municipaux.

Au cours du processus de sélection et fort de l'expérience des communes voisines (Lausanne, Crissier, Le Mont-sur-Lausanne, etc...) en termes de valorisation du patrimoine, la Municipalité a évolué dans son approche et a souhaité obtenir des variantes permettant d'éviter d'aliéner ces parcelles. La solution de DDP est apparue comme évidente, cette dernière permettant de conserver la propriété du sol tout en générant des revenus fixes et durables. Elle permet également d'appliquer une politique du logement et de garder une maîtrise de ce qui sera réalisé sur les biens-fonds.

Il a donc été demandé aux prospects d'adapter leurs propositions sur un principe de rente sur une durée de 70 ans tout en introduisant une série d'exigences en matière de développement du projet, de collaboration avec les services communaux et de principes constructifs. Cette solution étant plus contraignante pour les investisseurs, seuls 2 des 3 candidats ont remis une proposition contenant une offre pour un droit de superficie. La Municipalité s'est déterminée pour la CIP (Caisse intercommunale de pensions), cette dernière présentant les meilleures conditions, garanties et réputation. Cette solution permet également un investissement et un partenariat direct avec l'institution en charge de la gestion des retraites des employés communaux.

4. Droit de superficie ou vente immédiate

Tout au long du processus de sélection des investisseurs, seule la vente immédiate a été retenue afin de ne pas biaiser le choix et de pouvoir avoir des offres comparables.

Dans un contexte où les taux d'intérêts sont extrêmement faibles, le coût de l'emprunt est largement au-dessous des moyennes historiques, il est préférable de bénéficier d'une rente (droit de superficie) que d'un capital unique privant la Ville de la propriété de son bien-fonds.

L'analyse de la Municipalité sur l'opportunité d'un droit de superficie a fait ressortir les avantages suivants d'un tel modèle :

- Conservation de la propriété du bien-fonds
- Rente annuelle indexée
- Clauses particulières ratifiées dans le contrat
 - Participation de la Ville de Prilly au développement du projet
 - Respect du label énergétique Minergie
 - Mise en place d'un Mandat d'études parallèles SIA 143
 - Participation de la Ville de Prilly au choix du projet (1 membre dans le jury)
 - Participation de la Ville de Prilly à la Commission de construction
 - Participation aux choix des premiers locataires, priorité aux Prillérans
 - Confirmation d'un mix locatif, prix et typologies
 - Mandat traditionnel, pas d'Entreprise Générale
 - Participation aux choix des entreprises et mandataires
 - Respect du Label Minergie

La Municipalité a décidé de privilégier l'octroi d'un droit de superficie par rapport à une vente immédiate.

5. Droit distinct et permanent de superficie (DDP)

Le droit distinct et permanent de superficie (DDP) comprendra, notamment les clauses suivantes :

Durée du droit	70 ans
Redevance	CHF 148'000.00 par an indexés sur l'ISPC
Frais de démolition	A charge de l'investisseur
Frais de dépollution	A charge de l'investisseur
Label énergétique	Respect du label Minergie
Garantie	Garantie de maintien de la valeur d'usage du bien construit sur la durée du DDP
Clauses particulières	Participation de Ville de Prilly au développement du projet
Valeur de retour	A définir selon expert

Le projet de DDP sera présenté à la commission du Conseil en charge du préavis.

6. Incidence financières

La redevance de CHF 148'000.00 par année sera portée dans les revenus du compte de fonctionnement dans le compte 4232.000.3500 dès l'entrée en vigueur du DDP (après signature de l'acte et entrée en vigueur du PGA).

Les droits de mutation et les frais de notaire sont à la charge du bénéficiaire du DDP.

7. 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° 14-2019,
- 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'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Caisse Intercommunale de Pension (CIP) d'une durée de 70 ans sur les parcelles N°664 et 666 sises au chemin de Grand-Vigne 11 à Prilly.

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