

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis n° 18-2021

Relatif à

- la demande d'autorisation générale de procéder à des acquisitions et aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas et pour un total maximum de CHF 200'000.- par année, charges éventuelles comprises
- la demande d'autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de CHF 10'000'000.- pour l'ensemble de la législature, uniquement dans le cadre des objets répondant aux critères de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

**Au Conseil communal
De et A
1008 Prilly**

Prilly, le 12 octobre 2021

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Composition et fonctionnement de la commission

La commission ad'hoc chargée d'examiner le postulat n° 18-2021 s'est réunie à Castelmont, le 12 octobre 2021, de 18h30 à 20h25, dans la composition suivante :

- Madame la conseillère Nolwen Favé confirmée présidente
- Monsieur le conseiller Fabien-Thierry Deillon
- Monsieur le conseiller Maurice Genier
- Monsieur le conseiller Yan Giroud
- Monsieur le conseiller Théo Milliez
- Monsieur le conseiller Vincent Zodogome
- Monsieur le conseiller Henri-Pascal Mombelli nommé rapporteur

La Municipalité est représentée par :

- Monsieur le Syndic Alain Gilliéron
- Monsieur le Conseiller Municipal Ihsan Kurt
- Madame Isabelle Neuhaus Alghisi secrétaire municipale

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

Madame la présidente accueille et salue les représentants de la Municipalité ainsi que Madame la Secrétaire municipale.

M. le Syndic nous fait remarquer que le présent Préavis a déjà été présenté une fois et a été retiré pour être corrigé. En effet, la première version demandait une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles jusqu'à concurrence de CHF 10'000'000.- par

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis n° 18-2021

cas. Cette version ayant peu de chance d'être acceptée par le Conseil, la Municipalité a revu son texte et finalement demande une autorisation non plus pour CHF 10'000'000.- par cas mais pour la totalité de la législature.

Si la commune désire poursuivre une démarche qui favoriserait la création de « Logements d'Utilité Publique » (LUP), ce ne sont pas des maisons individuelles qu'il s'agit d'acquérir mais bien de petits immeubles de 4 à 8 appartements par exemple.

Actuellement, la commune reçoit grosso-modo une proposition par semaine pour des objets où elle pourrait faire valoir son droit de préemption. Mais la plupart du temps ce ne sont que de petites maisons individuelles avec une surface de terrain inférieure à 1'500 m2.

A ce stade, il est bon de rappeler le contenu de l'Article 31 de la LPPPL :

Art. 31 Principe

1. Les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bienfonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée.
2. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - il doit viser la création de LUP ;
 - il doit répondre à une pénurie au sens de l'article 2 dans le district concerné ;
 - la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1500 m2, sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.
3. Le droit de préemption ne peut s'exercer en cas de vente à ses descendants, à ses pères et mères, à ses frères et sœurs, à ses demi-frères et demi-sœurs, à son conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin.

Les objets répondant à l'Article 31 ci-dessus sont donc relativement rares, le montant demandé de CHF 10'000'000.- est parfaitement justifié par le coût de la construction sur le territoire communal.

La commune n'a pas la vocation de gérance d'immeubles. Mais les bâtiments qui pourraient être dignes d'intérêts pour la création de LUP seraient acquis par la commune et ensuite revendus à une coopérative d'habitation ou une SI pour autant que le principe de l'Article 31 soit respecté.

Questions :

Etant donné que le délai du droit de préemption ne dure que 40 jours, il est donc illusoire de réunir le Conseil pour voter une prise de décision quant à un achat éventuel. Ne serait-il pas possible de charger la CoFin d'analyser le projet et finalement de prendre la décision de procéder à l'acquisition ou non ?

Réponse : la CoFin ne peut se substituer au Conseil et de toute façon le délai est trop court.

Le montant de CHF 10'000'000.- a-t-il été défini par comparaison avec d'autres communes ?

Réponse : le montant a été défini par le coût de l'immobilier à Prilly. Il est vrai qu'une comparaison avec les autres communes a été faite et Prilly reste dans la moyenne. A titre d'information, Lausanne est à CHF 70'000'000.-.

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis n° 18-2021

En cas de revente, serait-il possible de réaffecter le produit de la vente à un nouvel achat ou l'autorisation n'est valable que pour une seule dépense ?

Réponse : on peut effectivement imaginer que le produit de la vente soit réaffecté à un achat futur.

Il est alors souligné qu'en cas de revente la Municipalité devra passer devant le Conseil avec un préavis pour obtenir l'autorisation de vente. Le Conseil décidera alors de l'usage du produit de la vente.

Le but du présent préavis est-il d'augmenter le nombre de LUP sur le territoire communal ?

Réponse : oui clairement.

Serait-il judicieux d'augmenter le montant à CHF 15'000'000.- ou même jusqu'à CHF 20'000'000.- ?

Réponse : une augmentation du montant disponible nous permettrait le cas échéant d'acquérir un deuxième immeuble durant la présente législature.

Il est clair que le montant nécessaire à une acquisition proviendrait d'un emprunt et non de liquidités disponibles.

D'autre part, la commune ne bénéficie pas de conditions d'achat privilégiées et afin de ne pas léser le vendeur, la transaction se fera au prix du marché.

3. Délibérations + amendements

Point 1 : La commission estimant que le premier sujet du préavis n'est que la continuation de la situation ayant prévalu lors des deux législatures passées, il est accepté sans autre délibération par 6 oui et une abstention.

Les discussions portent alors sur le deuxième sujet du préavis qui lui est présenté pour la première fois et qui donnera à la commune la possibilité d'acquérir un bien immobilier jugé nécessaire.

Un des commissaires nous fait remarquer que CHF 10'000'000.- est une somme bien trop importante car elle vient s'ajouter à toutes les sommes déjà octroyées à la Municipalité. Selon ses dires il ne faut pas donner un blanc-seing à cette dernière mais bien imposer que ce genre de décisions passent automatiquement devant le Conseil.

Un autre avis est que la CoFin soit automatiquement questionnée à ce sujet, qu'elle analyse de façon précise la situation financière et finalement donne son aval.

Un troisième avis est que la somme de CHF 10'000'000.- n'est pas suffisante pour être efficace, il faudrait soit la doubler ou trouver un compromis intermédiaire. Il serait bon de se souvenir que le PGA fixe un taux de 10% pour les LUP.

Un autre intervenant estime que CHF 10'000'000.- est au contraire largement suffisant et que de toutes façons les LUP n'attirent pas de bons contribuables.

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis n° 18-2021

Concernant le **point 2** du préavis, des propositions d'amendements sont effectuées :

Un premier amendement est proposé, demandant que la somme de CHF 10'000'000.- soit augmentée à CHF 15'000'000.-.

Ce premier amendement est accepté par 5 oui, 1 non et 1 abstention.

Un second amendement est proposé, demandant que la CoFin soit activée systématiquement à l'intérieur du délai de préemption de 40 jours et qu'elle donne un préavis favorable ou non à la Municipalité.

Ce deuxième amendement est refusé par 3 oui, 1 abstention et 3 non dont la voix de la présidente.

Un troisième amendement est proposé, demandant qu'il soit ajouté en toute fin du point 2 du présent préavis : (LPPPL), Article 27 alinéa 1 à savoir :

LPPPL, art. 27, al 1 - Les logements d'utilité publique (ci-après : LUP) sont :

- a. les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (ci-après : LL);
- b. les logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'article 32, alinéa 2 LL;
- c. les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt;
- d. les logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique

Le troisième amendement est accepté par 4 oui, 2 non et 1 abstention.

Un contre-amendement est proposé, demandant la suppression pure et simple du deuxième sujet.

Le contre-amendement est refusé par 1 oui, 4 non et 2 abstentions.

Le point 2 amendé est alors :

2. d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de **CHF 15'000'000.- (quinze millions)** pour l'ensemble de la législature, uniquement dans le cadre des objets répondant aux critères de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), **article 27 alinéa 1** ;

L'amendement est accepté par 5 oui, 1 non et 1 abstention.

Le **point 3** des conclusions est accepté à l'unanimité.

Point 4 : un amendement est proposé, demandant la suppression du point 4 afin que les frais d'honoraires externes soient inclus dans le coût d'acquisition du bien.

L'amendement est refusé par 1 oui, 4 non et 2 abstentions.

Le point 4 est finalement accepté par 6 oui et 1 non.

Les **points 5, 6 et 7** sont acceptés par 6 oui et 1 non.

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis n° 18-2021

4. Vote final

La commission passe ensuite au vote et c'est à 5 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention qu'elle accepte le préavis tel qu'amendé.

La séance est levée à 20h25.

5. Conclusion

En vertu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Prilly,

- Vu le préavis municipal n° 18-2021,
- 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 d'étudier le préavis n° 18-2021

Décide

d'accorder à la Municipalité, pour la durée de la législature allant du 1er juillet 2021 au 30 juin 2026, les autorisations générales suivantes :

1. de statuer sur les acquisitions et aliénations d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- par cas et au maximum CHF 200'000.- par année, charges éventuelles comprises ;
2. d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières jusqu'à concurrence de **CHF 15'000'000.- (quinze millions)** pour l'ensemble de la législature, uniquement dans le cadre des objets répondant aux critères de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), **article 27 alinéa 1** ;
3. de porter les objets acquis à l'actif du bilan de la comptabilité communale sous la rubrique du Patrimoine financier, au maximum à leur prix de revient selon les dispositions de l'alinéa 1 de l'article 26 du Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom);
4. de prendre acte que les frais d'honoraires de mandataires externes, dans le cadre des objets répondant aux critères de la LPPPL, seront absorbés par le budget de fonctionnement ;
5. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou par l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement adopté par le Conseil communal ;
6. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières aux meilleures conditions ;
7. de dire qu'en fin de législature les présentes autorisations générales courent jusqu'à l'adoption des nouvelles autorisations générales fixées par les autorités communales de la nouvelle législature, mais au plus tard jusqu'au 31 décembre de l'année de renouvellement intégral des dites autorités.

Au nom de la commission :

Nolwen Favé Présidente

Henri-Pascal Mombelli, rapporteur