

**Préavis N° 06-2022
au Conseil communal**

relatif à la vente de la parcelle 1075 de Prilly à Immofonds Immobilien AG

Date proposée pour la séance de Commission :

**Lundi 7 mars 2022 à 18h30
Salles 1&2 de Castelmont**

Délégué de la Municipalité : Maurizio Mattia

Prilly, le 22 février 2022

Monsieur Le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

La Commune de Prilly est propriétaire depuis 1972 de la parcelle 1075. Cette parcelle en pente de 1'618 m² comprend à ce jour un passage public à pied reliant l'avenue de Chantegrive au passage sous-voies de la route de Neuchâtel, ainsi qu'un talus en herbe.

L'objet du présent préavis porte sur la vente de cette parcelle au propriétaire des parcelles voisines 216 et 217, la société Immofonds Immobilien AG, au prix de CHF 2'400'000.-, avec constitution d'une servitude publique de passage à pied et d'une cession au domaine public communal sur un total d'environ 586 m².

2. Contexte

2.1 Etapes d'établissement de l'offre

En date du 4 mai 2021, le propriétaire des parcelles voisines 216 et 217, la société Immofonds Immobilien AG, a informé la Ville qu'elle avait réalisé une étude de faisabilité sur ses parcelles, afin de rénover les 2 immeubles existants et densifier les parcelles, suite à l'entrée en force du nouveau PGA.

En date du 5 octobre 2021, et après plusieurs discussions avec nos services, Immofonds a fait une offre d'achat à la Ville pour tout ou partie de la parcelle 1075, au prix de CHF 2'100'000.-.

Suite à la négociation engagée par le service Domaines & Bâtiments, Immofonds a accepté de monter son offre d'achat à CHF 2'400'000.- pour l'achat de la totalité de la parcelle 1075. Cette négociation intègre de plus l'ensemble des conditions additionnelles détaillées ci-après, en particulier au chapitre 3.

En date des 21 décembre 2021 et 31 janvier 2022, Immofonds a transmis un complément d'offre tenant compte des éléments précités.

2.2 Présentation de l'acheteur

La société « Immofonds Immobilien AG » est propriétaire des bâtiments depuis leur construction en 1962 et souhaite valoriser ce patrimoine, tout en conservant et améliorant la qualité de vie de ses locataires en place depuis de nombreuses années.

IMMOFONDS a été créé en 1955 et compte parmi les dix plus grands fonds immobiliers cotés en bourse en Suisse. Le fonds investit exclusivement dans des valeurs immobilières suisses, principalement dans des immeubles résistants à la conjoncture dans les centres urbains et les agglomérations ayant un potentiel de croissance économique. La politique d'investissement se concentre sur la croissance qualitative du portefeuille immobilier. L'objectif d'investissement déclaré du fonds est la préservation durable de la valeur tout en distribuant un rendement attractif. Immofonds Asset Management AG, en tant que direction du fonds et gestionnaire d'actifs, gère et développe le portefeuille d'IMMOFONDS selon une stratégie prudente. La société s'appuie sur des experts en immobilier disposant d'une longue expérience et d'un vaste savoir-faire sur le marché immobilier suisse.

2.3 Description du projet de l'acheteur

Dans un souci écologique et de maintien du tissu social, la société Immofonds souhaite si possible conserver les immeubles existants. Le projet consiste en l'assainissement énergétique de l'enveloppe des bâtiments, la surélévation et l'amélioration de la production de chaleur des deux immeubles existants. En cas d'achat de la parcelle 1075, le projet de construction de deux immeubles de logements sera soumis à la Commune. Ces deux bâtiments pourraient constituer un R+4 avec sous-sol.

Immofonds souhaite mettre à disposition des locataires des extérieurs de qualité en ajoutant des jardins aux appartements des rez-de-chaussée ainsi que maintenir les espaces de jeux. Des haies vivantes dont les essences auront été choisies avec soin maintiendront la biodiversité en place, tout en l'améliorant. L'aménagement extérieur des nouveaux bâtiments pourra se faire en coordination avec la Commune pour conserver une cohérence avec le talus aval.

L'ajout des deux nouveaux immeubles permettrait de rationaliser les surfaces actuelles consacrées au stationnement grâce à la construction d'un niveau souterrain de parking.

La construction de nouveaux logements permettrait la mise à disposition de logements d'utilité publique (LUP), en partie.

Immofonds souhaite si possible conserver les locataires en place et trouver des solutions pour maintenir un cadre de vie agréable le temps des travaux de rénovation.

Le projet de construction des deux nouveaux immeubles pourrait faire l'objet d'un concours dont la Commune pourrait être partie prenante. Son rôle serait encore à définir.

La parcelle 1075 est la propriété de la Commune de Prilly.

Elle est au bénéfice d'une zone d'affectation d'habitation de forte densité bien que le terrain soit très pentu. Une servitude de passage public sera à établir pour les parcelles 1075 et 216.

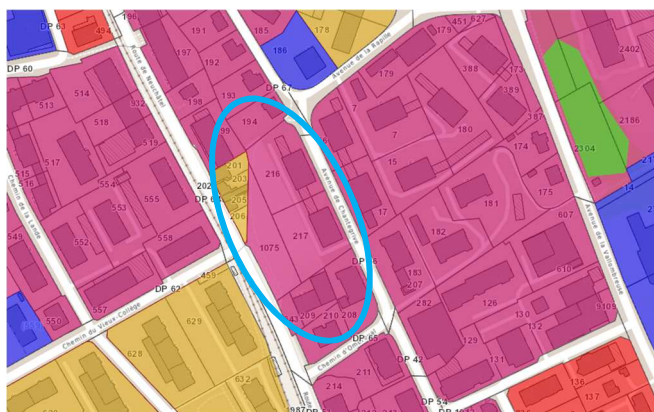


FIGURE 1 : REPÉRAGE DES PARCELLES. SOURCE : GUICHET CARTOGRAPHIQUE CANTONAL

De par sa disposition et sa déclivité, la parcelle 1075 est difficilement constructible. Actuellement non utilisée, la partie haute de la parcelle 1075 pourrait accueillir deux nouveaux immeubles de logement, à cheval sur les parcelles 216 et 217.



FIGURE 2 : VUE ACTUELLE DE LA PARCELLE 1075 DEPUIS LA ROUTE DE NEUCHÂTEL.

Comme indiqué sur le plan ci-dessous, les possibilités constructives au sein même de la parcelle 1075 sans fusion avec une parcelle voisine se limitent à la zone bleue foncée et sont très contraignantes, notamment :

- Faible largeur (- de 10 m)
- Forte déclivité (10 m de différence entre le point le plus bas du plus haut)
- Difficulté d'accessibilité

Au vu de ces éléments, il paraît peu probable de pouvoir vendre cette parcelle à des tiers ou de réaliser un bâtiment pour la Commune. Ces éléments démontrent que la cession de cette parcelle au propriétaire voisin est une bonne solution pour le développement harmonieux du site.

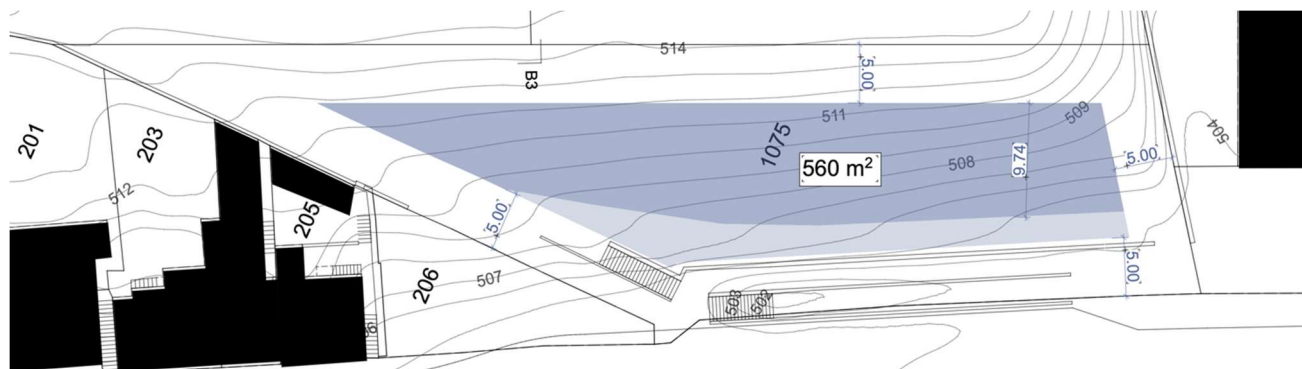


FIGURE 3 : POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTION (LIMITÉES) SUR LA PARCELLE 1075 EN TANT QUE PARCELLE UNIQUE.

3. Proposition et conditions d'achat négociées

Après négociation entre le service Domaines & Bâtiments tenant compte notamment des différentes demandes et besoins de la Commune et la société Immofonds Immobilien AG, le contenu de la proposition d'achat est décrit ci-après.

Parcelle vendue : parcelle 1075 de Prilly, de 1'618 m².



FIGURE 4 : PARCELLE 1075 AVEC DÉTAIL DE L'EMPRISE LAISSÉE À L'USAGE PUBLIC (ZONE ORANGÉE).

Servitude publique et cession au domaine public : la surface orangée d'environ 586 m² ci-dessus sera laissée à l'usage public et fera d'une part l'objet d'une servitude publique en faveur de la Ville de Prilly pour le cheminement piéton rejoignant le chemin de Chantegrive et d'autre part d'une cession au domaine public pour le passage sous-voies et le trottoir dans la partie basse de la parcelle. De plus une servitude de passage public complémentaire sur la parcelle 216 d'Immofonds sera établie car elle est manquante à ce jour. Les aménagements se trouvant actuellement sur ce cheminement seront conservés en l'état. L'éclairage public doit cependant être remis en état à la charge de la Commune. La Commune pourra également profiter de ce projet pour chercher à inscrire à ses frais une servitude de passage public sur la parcelle 194 attenante.

Conditions de vente : signature d'une vente à terme emption, conditionnée à l'obtention du permis de construire, au respect par Immofonds Immobilien AG de l'ensemble des points et engagements stipulés dans son offre d'achat datée du 3 février 2022 et repris dans le présent préavis ainsi qu'à la radiation de la mention « Restrictions droit public propriété » en relation avec le nouveau tunnel ferroviaire. Les frais d'acte seront à la charge de l'acheteur.

Prix : CHF 2'400'000.- pour la totalité de la parcelle. En cas d'entente entre la Commune et l'acheteur, le processus d'achat sera soumis à l'approbation du Comité Construction d'Immofonds.

Label énergétique : Les nouvelles constructions de Immofonds répondront au label « SNBS Gold ».

Normes de stationnement : Au vu de l'emplacement du projet, Immofonds est prêt à réduire les normes de stationnement VSS à 0.5 ou 0.7 par 100 m², afin de favoriser la mobilité douce.

Concept énergétique : Immofonds a la volonté de développer un projet exemplaire d'un point de vue énergétique. Toutefois, et sachant que les conditions d'achat de la parcelle 1075 ne sont pas encore validées entre parties, aucune étude n'a encore été réalisée. Il est donc encore trop tôt pour dire quel concept énergétique sera le plus optimal pour ce projet, que ce soit pour la partie thermique ou pour la partie photovoltaïque. Ces éléments seront développés avec l'équipe de mandataires qui sera mise en place après signature de la vente à terme.

Mobilité électrique : Immofonds s'engage à respecter a minima la norme SIA 2060 Infrastructures pour les véhicules électriques dans les bâtiments. La plupart des places de parc comprendront des réserves dans la structure, afin de brancher une borne de recharge selon les besoins. A ce stade, il n'est toutefois pas prévu d'équiper l'intégralité des places avec des bornes de recharge.

Places 2 roues (vélo) : Afin de minimiser le ratio des places de parc pour véhicules, Immofonds s'engage à réaliser suffisamment de places pour 2 roues. Le règlement y relatif sera respecté.

Aménagements extérieurs : Immofonds s'engage à réaliser des aménagements extérieurs de qualité, en plantant des arbres résilients au dérèglement climatique. Elle s'engage également à maximiser la couverture végétale de la parcelle pour les parties non construites. Ces éléments devront tenir compte de l'implantation d'un parking souterrain sur une partie de la parcelle.

Immofonds Immobilien AG s'engage, dans la mesure du possible, à planter des arbres majeurs en surcompensation du cadre réglementaire, afin de rendre les espaces verts, autour du bâtiment, exemplaires. Ces arbres devraient pouvoir cohabiter avec les jardins et une haie vive. Pour la partie en pente de la parcelle 1075, un entretien extensif pourrait être demandé (prairie sèche ou fleurie avec le moins d'intervention possible).

Centre de vie enfantine : Immofonds s'engage à intégrer dans son projet un centre de vie enfantine de 400 à 500 m², pouvant se trouver sur 2 niveaux (rez et 1^{er}), qui serait loué par la Ville de Prilly. Les questions relatives aux places de dépose devront notamment être clarifiées, afin de se trouver si possible sur le domaine public. Le loyer pratiqué pour ces surfaces devra être validé par les 2 parties.

LUP

Immofonds Immobilien AG s'engage à réaliser des LUP essentiellement pour les familles, soit plus de 2/3 des surfaces LUP sous forme de 3-4 pièces.

Immofonds doit réaliser 15% de LUP logements d'utilité publique alors que la réglementation en vigueur n'en impose que 10% (loyers abordables) pour les nouvelles surfaces construites. D'après les tests effectués à ce stade par le mandataire d'Immofonds, le fait d'augmenter le % de LUP à 15% ne permet pas de pouvoir utiliser les bonus de SPD, tenant compte des contraintes de la parcelle (servitude publique, talus, accès, etc.).

4. Future cession au domaine public

Afin de s'assurer que le passage sous-voies reste la propriété de la Commune, La Municipalité propose que le passage sous-voies, ainsi que le mur de soutènement, indiqués en jaune sur le plan ci-dessous, puissent être cédés en finalité au domaine public communal. Pour ce faire, il est proposé que Immofonds acquiert la totalité de la parcelle 1075, afin de bénéficier de ses droits à bâtir, et qu'ensuite elle cède ce bien-fonds d'environ 204 m² gratuitement au domaine public communal. Une convention signée entre la Commune et Immofonds permettra de confirmer que les droits à bâtir issus de ce bien-fonds sont définitivement attribués à la parcelle de Immofonds. Les frais d'acte notarié et de géomètre relatifs à cette cession seront à la charge de la Commune.



5 Planning général

La société Immofonds étant un fonds immobilier soumis aux règles de la FINMA, elle ne peut pas acheter des terrains sans permis de construire en force. En conséquence, une vente à terme, conditionnée à l'obtention du permis de construire, ainsi qu'à la radiation de la mention numéro ID.007-2016/000718 qui est nécessaire. Immofonds à la volonté d'avancer rapidement dans ce projet, et d'organiser si possible un concours d'architecture.

6. Aspects financiers

6.1 Coûts à charge de la Commune et frais pérennes

Les frais de notaire et de géomètre pour les différentes servitudes sur les différentes parcelles et cessions au domaine public par morcellement sont estimés à CHF 15'000.-.

La mise à jour et l'entretien de l'éclairage public du chemin piéton, qui est actuellement laissé à l'abandon faute de convention et/ou de servitude à un coût unique estimé à CHF 30'000.- et un coût d'entretien pérenne annuel de CHF 800.-.

Le nettoyage et le déneigement ont un coût pérenne estimé à CHF 3'300.- annuel (sur divers postes de machines et personnel).

La parcelle 1075 étant totalement amortie dans les livres de Prilly, il en résultera un gain comptable exceptionnel.

Budget de fonctionnement		2022	2023	2024	2025	2026
Montant en CHF arrondis à la centaine						
<i>Intérêts</i>						
Charge d'intérêts						
<i>Amortissements</i>						
Charge d'amortissements						
<i>Autres charges</i>						
Honoraires	3185.000-3000		15 000			
Electricité	3123.000-4310		300	300	300	300
Entretien systématique	3143.002-4310		800	800	800	800
Améliorations EP	3143.003-4310		30 000			
Nettoyage et déneigement Divers comptes section 4300			3 300	3 300	3 300	3 300
<i>Total charges fonctionnement</i>		0	49 400	4 400	4 400	4 400
<i>Autres recettes</i>						
Recettes exceptionnelles	4399.000-3000		2 400 000			
<i>Total recettes fonctionnement</i>		0	2 400 000	0	0	0
<i>Total charges fonctionnement net</i>		0	-2 350 600	4 400	4 400	4 400

6.2 Coûts et recettes du projet

L'offre de base de CHF 2'400'000.- représente un prix au m² de CHF 2'307.-/m² pour la partie constructible de 1040 m², ce qui correspond au prix du marché actuel à Prilly en considérant l'augmentation de 5% de LUP.

Comme indiqué ci-dessus, l'encaissement de ce montant ne pourra avoir lieu qu'à l'obtention du permis de construire, escompté pour 2023 (pour autant que la vente à terme puisse se signer rapidement).

7. Durabilité

Les nouvelles constructions de Immofonds répondront au label « SNBS Gold », pour une construction ingénieuse et durable de haute qualité. Ce label suisse principalement pratiqué, à ce jour, en Suisse allemande devient peu à peu également une référence en Suisse romande et a de grandes chances de s'imposer sur tout le territoire.

Cette vente permettra une utilisation rationnelle d'une parcelle située en zone urbaine tout en garantissant des extérieurs et une végétalisation de qualité.

L'augmentation négociée de la part de LUP à 15% s'inscrit également dans une démarche sociale d'accès au logement pour les catégories les moins favorisées.

8. Conclusion

Après passage en revue du présent projet par les différents services de la Ville et négociation avec l'acheteur, la Municipalité soutient ce projet de vente et de développement, afin d'apporter de nouveaux logements qualitatifs à la population et d'aménager ce site de manière harmonieuse. Cette vente permettrait également à la Ville de réaliser une bonne opération financière.

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

Le Conseil communal de Prilly

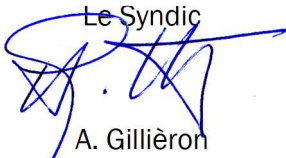
- vu le préavis municipal N° 06-2022,
- où le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. de vendre la parcelle 1075 de Prilly à Immofonds Immobilien AG, pour le prix de CHF 2'400'000.-, aux conditions décrites dans le présent préavis, et avec 15% de logements LUP, avec constitution d'une servitude publique pour le passage existant;
2. de porter le produit de la vente au compte 4399.100-2000 Recettes exceptionnelles.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 21 février 2022.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

A. Gillièron

La Secrétaire

I. Neuhaus Alghisi