

Préavis N° 13-2022

visant à

l'acquisition et à l'aliénation de la parcelle 1364, pour une valeur de CHF 62'000'000, via le droit de préemption, en faveur de la construction de logements à loyer abordable

Date proposée pour la séance de Commission :

Mardi 6 septembre 2022 à 19h
Salle 1-2 de Castelmont

Délégués de la Municipalité :
Maurizio Mattia et Ihsan Kurt

Prilly, le 2 septembre 2022

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but d'obtenir l'autorisation de procéder à l'acquisition de la parcelle 1364 via son droit de préemption et de l'aliéner en faveur de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL).

2. Contexte

Lors de sa séance du 22 août 2022, la Municipalité a pris connaissance de l'instrumentation d'un acte de vente à terme, conditionné à l'entrée en vigueur du plan d'affectation « Zone de Corminjoz A » et à l'obtention des permis de construire permettant la réalisation de 18'400 m² de surface brute de plancher de la parcelle n° 1364 de la Commune de Prilly, pour un prix de CHF 62'000'000.- (soixante-deux millions de francs). Cet acte a été transmis à la Commune le 12 août 2022.

A la suite de l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020 des dispositions relatives au droit de préemption (articles 31 et suivants de la LPPPL¹, les communes (ou subsidiairement l'Etat) bénéficient, à certaines conditions, de la possibilité d'acquérir en priorité un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP). Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées initialement entre le vendeur et l'acheteur.

Pour pouvoir exercer le droit de préemption, trois conditions cumulatives doivent être respectées au sens de l'art. 31 al. 2 LPPPL :

1. Il doit viser la création de logements d'utilité publique (LUP) ; les LUP sont les catégories de logements énumérées à l'art. 27 LPPPL (logements bénéficiant d'une aide à la pierre, logements protégés destinés aux personnes âgées, logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt, logements à loyer abordable) ;
2. Le bien-fonds se situe dans un district soumis à pénurie ; il y a pénurie de logements lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1.5 % (moyenne sur 3 ans) ; un arrêté fixant la liste des districts touchés par la pénurie de logements est publié annuellement. Pour le district de l'Ouest lausannois, le taux de vacance est de 1.23 %, cette condition est donc remplie ;
3. La surface de la parcelle doit être d'au moins 1'500 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. La parcelle n° 1364 se trouve dans un périmètre compact et a une surface de 20'229 m², cette condition est donc également remplie.

Les communes disposent d'un délai de 40 jours à compter de la notification de l'avis par le propriétaire. Conformément, à l'article 32, al. 3 LPPPL, la Commune a entendu les parties impliquées.

Par suite du Conseil communal du 8 novembre 2021, la Municipalité dispose d'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).

En l'occurrence, cette autorisation générale ne vaut pas, le montant de CHF 15'000'000.- étant largement dépassé. Dès lors, le présent préavis est soumis au Conseil afin qu'il se prononce sur cette transaction particulière. Il ne s'agit pas d'une nouvelle demande générale. Le courrier adressant l'acte de vente à terme ayant été transféré à la Commune le 12 août dernier, le délai de 40 jours échoit avant le Conseil

¹ Loi sur la préservation et de la promotion du parc locatif

communal du 26 septembre, raison pour laquelle la Municipalité a dû convoquer un Conseil extraordinaire urgent.

3. Opportunité

La Municipalité de Prilly est régulièrement informée des actes de vente sur lesquels elle pourrait actionner son droit de préemption. A ce jour, elle a mené quelques études, mais elle n'y a jamais fait recours. En effet, les objets qui lui ont été soumis sont régulièrement des objets de petites tailles ne permettant pas de développer des projets immobiliers intéressants. D'autres opportunités ont été abandonnées en raison notamment de complication dues à l'acte de vente lui-même (actes combinés impliquant plusieurs transactions immobilières ou autres difficultés administratives). La Municipalité reste très attentive à ces opportunités et discute régulièrement avec des partenaires qui pourraient investir avec elle.

L'acte de vente de la parcelle n° 1364 a été transmis à la Municipalité en date du 12 août 2022. S'agissant d'une parcelle conséquente - une des dernières libres de toute construction - proche d'une parcelle communale à développer, mais nécessitant un investissement très important et allant au-delà des capacités financières de la Commune, la Municipalité a eu des contacts avec la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) qui peut répondre à l'obligation de créer des logements d'utilité publique (en l'occurrence des logements à loyer abordable). Un accord permettant de créer des logements à loyer abordable sans engagement financier de la Commune a été trouvé et est expliqué au point 5 ci-dessous. Les logements à loyers abordables ne nécessitent aucune aide de la part de la commune, ils sont simplement plafonnés et indexés selon des critères fixés dans le règlement vaudois d'application de la LPPPL. Un barème est publié chaque année par le service cantonal compétent.

4. SCHL

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne est une des plus grandes coopératives d'habitation de Suisse. Elle a été fondée il y a plus de 100 ans (en 1920) et a comme but principal d'améliorer les conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de favoriser, par une action commune, les intérêts économiques de ses membres en leur procurant, avec ou sans le concours des pouvoirs publics, des habitations à des conditions avantageuses. Les statuts prévoient que les logements sont réservés aux coopérateurs. Toute personne peut acquérir des parts sociales.

Reconnue d'utilité publique, la SCHL a l'obligation de réinvestir ses bénéfices dans de nouveaux projets, ce qui lui assure une assise financière importante. En tant que coopérative, la SCHL appartient à ses membres et défend ainsi une vision sociale et des valeurs permettant une qualité de logements reconnue.

5. Processus et engagements réciproques

Le présent préavis propose au Conseil communal deux choses : l'acquisition de la parcelle n° 1364 au moyen de l'utilisation du droit de préemption, d'une part, et la revente de cette parcelle à la SCHL afin que celle-ci utilise son potentiel constructible pour aménager des logements à loyers abordables, d'autre part. Ce processus en deux temps permet à la Commune de s'assurer que les logements construits seront accessibles à la population prillérane tout en ne mettant pas en danger la capacité d'investissement de la commune. Plusieurs garanties ont été demandées et obtenues de la part de la SCHL.

Concrètement, la Municipalité qui exerce son droit de préemption reprend le contrat de vente tel quel en se substituant au promettant-acquéreur. Dès que les conditions de l'acte de vente seront remplies, elle revendra immédiatement la parcelle à la SCHL.

L'acte de vente à terme prévoit le versement d'un acompte immédiat de CHF 5'000'000 et le paiement du solde lors de l'entrée en force du permis de construire. La SCHL s'engage à avancer cet acompte. Elle paiera également directement le vendeur lors de la réalisation.

En raison du décalage possible jusqu'à l'entrée en force du permis de construire, la Commune a demandé à la SCHL une garantie de CHF 5'000'000.- supplémentaires dans le cas où les conditions de l'acte de

vente ne pourraient être remplies et où la SCHL renoncerait. Cela permet à la Commune d'avoir des garanties financières, ce qui rend le risque financier global peu élevé. Ce cas reste très peu probable.

En plus du prix du bien-fonds, la SCHL s'est engagée à prendre en charge les frais suivants : charges foncières, frais de mutation et actes notariés ainsi que les frais engagés par les acquéreurs évincés. Elle assumera financièrement également tous les frais (frais de justice, frais d'avocats, dépens et autres) en cas de litige entre le vendeur et/ou le tiers-acquéreur et la Ville de Prilly.

6. Avantages

La Municipalité voit ici une occasion unique de développer des logements pour la classe moyenne. En effet, la parcelle n° 1364 permet actuellement la construction de 18'400 m² de surface brute de plancher, soit environ 200 logements. Ces logements seraient tous à loyer abordable, c'est-à-dire 20% à 30% inférieur aux prix du marché. Face à la montée des prix de l'immobilier sur le territoire prillérain, ce projet permettrait d'apporter un bol d'air bienvenu aux ménages et de détendre les prix aux alentours.

Par ailleurs, la SCHL ne construit que des bâtiments de grande qualité énergétique et apporte un grand soin aux aménagements extérieurs. Elle s'engage ainsi à atteindre au minimum le label Minergie P-Eco et à installer un maximum de panneaux photovoltaïques. De plus, la coopérative prête une attention particulière aux espaces publics environnant ses bâtiments et s'est aussi engagée à investir pour des espaces communs de qualité (en matière de biodiversité ou d'espaces de jeux, par exemple).

La SCHL mettrait également à disposition une surface de 300 m² de locaux en faveur de la Commune en y ajoutant une participation de CHF 500'000.- dans le but d'aménager des espaces pour la collectivité. Le loyer serait similaire à celui des appartements, soit CHF 250.-/m²/an. A titre de comparaison, sur le marché libre, pour des locaux similaires, le prix s'élève plutôt aux environs de CHF 335.-/m²/an, non aménagés.

La SCHL a également proposé que, en dérogation du règlement de la coopérative, les personnes habitant ou travaillant à Prilly soient privilégiées lors de la première mise en location pour une moitié des logements, le reste étant attribué aux membres de la coopérative, selon les statuts de la SCHL. Pour mémoire, toute personne peut devenir coopératrice de la SCHL.

Le partenariat avec la SCHL évitera également d'engager des moyens financiers communaux, ce qui n'aurait pas été possible au vu du plafond d'endettement.

7. Risques et Incidences financières

Les risques encourus, identifiés par l'avocat-conseil de la Commune, sont liés à l'incertitude juridique qui entoure cette loi, entrée récemment en vigueur et notamment à un éventuel recours des promettants-acquéreurs. La question de l'application éventuelle des marchés publics n'est pas totalement exclue.

La Commune se substituera aux tiers-acquéreurs et à ce titre devra leur rembourser les frais qu'ils ont déjà engagés. Elle devra également payer les frais de notaire et de mutation et avancer l'acompte de CHF 5'000'000.-. Cependant, la SCHL s'est déjà engagée à couvrir tous ces frais, y compris à avancer ces décaissements. Il en résultera donc que l'incidence financière nette sera en principe nulle.

8. Conclusion

L'exercice du droit de préemption sur une parcelle importante permettant la construction de près de 200 logements à loyer abordable est un grand pas vers une politique du logement durable et à loyers accessibles. La densification générale que permet le nouveau PGA entraîne une hausse de la valeur des terrains. De plus, le marché immobilier actuel, très spéculatif, a fait augmenter drastiquement le prix des appartements, mettant en péril le logement de la classe moyenne. Cette hausse profite aux propriétaires fonciers et aux promoteurs ; elle représente toutefois un danger pour la mixité et la cohésion sociale, surtout dans un contexte général d'inflation économique et de pénurie de logements.

L'arrivée à terme de 200 logements à loyer abordable dans une zone centrale de Prilly permettra de faire baisser cette pression tout en offrant des logements neufs, de grande qualité et bénéficiant d'espaces extérieurs conviviaux. Enfin, la Municipalité s'est assurée de limiter au maximum ses risques financiers et de les faire reposer sur les épaules de son partenaire, la SCHL.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Communal, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal n°13-2022 ;
- ouï 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. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'acquisition de la parcelle n° 1364 via son droit de préemption, pour une valeur de CHF 62'000'000, décrit à l'article 31, al 1 et 2 LPPL, aux mêmes conditions que la promesse de vente et d'achat conditionnelle et droit d'emption du 10 août 2022 ;
2. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'aliénation de la parcelle n° 1364 en faveur de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) selon les conditions énumérées dans son offre ferme, datée du 31 août 2022.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

A. Gillièron



La Secrétaire

Neuhaus Alghisi

Annexes : - Plan de situation
- Offre ferme de rachat de la SCHL

