

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

**Au Conseil communal
de et à
1008 Prilly**

Prilly, le 12 septembre 2022

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Composition et fonctionnement de la commission

La commission ad'hoc chargée d'examiner le préavis n° 13-2022 s'est réunie en salle 1-2 à Castelmont, le 6 septembre 2022 de 19h00 à 22h30, dans la composition suivante :

- Monsieur Louis RIVIER (LCVL), président
- Monsieur Yan GIROUD (SOC), rapporteur
- Monsieur Georges BORER (PLR)
- Madame Nolwen FAVÉ (VER)
- Monsieur Sylvain FERNANDEZ (VER)
- Monsieur Jean-Michel PIGUET (SOC)
- Monsieur Antoine REYMOND (PLR)

PRÉAMBULE

Le préavis 13-2022 a été adressé aux Commissaires de la présente commission le 2 septembre 2022 par Madame la Secrétaire municipale Isabelle Neuhaus Alghisi, accompagné d'un courrier de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) daté du 31 août 2022 et intitulé « Offre ferme pour le rachat de la parcelle 1364 en vue d'y construire des logements d'utilité publique au sens de l'art. 27 LPPPL ».

La Commission a été convoquée en urgence par le Président provisoire le 3 septembre 2022 pour le 6 septembre 2022 à 19h00 en salles 1-2 de Castelmont.

Par courrier et courriel adressés le 5 septembre 2022, les sociétés Realitim III SCmPC, Equitim Fondation de placement et HRS Investment SA, primo-acquéreuses de la parcelle 1364, ont informé le Président du Conseil communal qu'elles se mettaient à disposition pour présenter leur projet immobilier à la Commission traitant le présent préavis, faisant référence à l'art. 55 du Règlement du Conseil communal prévoyant qu'un tiers puisse être entendu par une commission du Conseil (voir annexe).

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

Le 5 septembre 2022, la Commission a accepté de les auditionner lors de sa séance du 6 septembre 2022. Par souci d'équité, elle a demandé à la Municipalité de pouvoir auditionner un représentant de la SCHL afin que cette dernière puisse également lui présenter son projet.

Monsieur le Président provisoire ouvre la séance à 19h00. Lui-même et le rapporteur sont confirmés à l'unanimité dans leurs fonctions.

Le Président propose de structurer la séance de la Commission de la manière suivante :

- Audition des représentants de la Municipalité.
Quinze minutes de présentation, puis questions des commissaires.
- Audition du représentant de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) en présence des représentants de la Municipalité.
Quinze minutes de présentation, puis questions des commissaires.
- Premier débat, bref.
- Audition des représentants de Realitim, Equitim et HRS Investment SA, promoteurs immobiliers primo-acquéreurs de la parcelle 1364.
Quinze minutes de présentation, puis questions des commissaires.
- Débat global sur le préavis.
- Fin de la commission vers 21h00.

La Commission accepte à l'unanimité de procéder de la sorte.

Avant d'accueillir les représentants de la Municipalité, le Président rappelle avec insistance l'obligation de confidentialité sur les débats au sein de la Commission à laquelle sont astreints les membres de ladite commission.

À 19h10, la Commission accueille la Municipalité qui est représentée par Messieurs Maurizio MATTIA et Ihsan KURT, accompagnés de Monsieur Vincent JOLIAT, chef du service des domaines et bâtiments.

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

MM. les Municipaux Maurizio MATTIA et Ihsan KURT rappellent que la parcelle faisant l'objet du présent préavis est la dernière parcelle importante non construite de la commune. Dès que la Municipalité a eu connaissance du projet de vente, elle est entrée en discussion avec la SCHL qui, contrairement à la Commune de Prilly, aurait les moyens financiers de racheter le terrain et d'y construire de logements d'utilité publique (LUP). Après évaluation du dossier et négociations avec la Banque cantonale vaudoise, la SCHL s'est déclarée

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

intéressée à s'associer avec la Commune afin d'y réaliser deux cents appartements à loyer abordables (LLA), un APEMS et/ou une crèche-garderie, ainsi qu'un espace collectif destiné aux habitants du quartier.

La Municipalité a défini des conditions à une éventuelle préemption de sa part sur la parcelle 1364 : qu'il n'y ait ni risques ni engagements financiers de sa part. La SCHL a accepté ces conditions et s'est engagée à prendre en charge les éventuels frais de justice, à verser des garanties importantes et à assumer les frais administratifs, notamment de notaire, liés à l'opération.

La Municipalité a alors décidé d'exercer son droit de préemption, comme l'y autorise la loi cantonale vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), de manière à garantir des logements accessibles à la population.

Selon M. le Municipal MATTIA, cette décision a été prise après avoir été mûrement réfléchie. L'entrée en vigueur de la LPPPL étant récente, de nombreux aspects de cette loi restent encore flous et il n'existe pas encore de jurisprudence la précisant. Aussi, la Municipalité a demandé un avis de droit à un avocat spécialisé en droit de la construction et des marchés publics, que la Commission a pu consulter de manière confidentielle. Compte tenu des difficultés d'interprétation de certains articles de la LPPPL, l'avis de droit ne peut répondre à toutes les questions juridiques posées par l'exercice du droit de préemption par la Commune dans ce dossier. Aussi, face aux incertitudes qui planent sur l'application de la LPPPL, il est à envisager qu'en cas de préemption les primo-acquéreurs recourent en justice. Néanmoins, si le risque qu'un tribunal remette en question la faisabilité juridique du projet n'est pas nul, il est qualifié de faible. Cela dit, en cas de contestation de la préemption en justice, la Commune ne prend aucun risque financier, ce dernier étant intégralement pris en charge par la SCHL. La garantie financière des éventuels frais de justice et autres, pris en charge par SCHL, est un élément rassurant pour la Commune.

Par ailleurs, la SCHL, qui a récemment célébré son centième anniversaire, est un partenaire fiable et sérieux qui gère déjà de nombreux logements coopératifs dans le canton de Vaud et particulièrement dans la région lausannoise.

Il est relevé que le projet de la SCHL sur la parcelle 1364 ne prévoit pas de logements sociaux de type logements subventionnés destinés à une population précarisée, mais des logements à loyer abordables (LLA) destinés à la classe moyenne : familles et couples principalement. Or, ces catégories d'habitants seraient nécessaires dans notre commune afin qu'elle ne devienne pas une cité dortoir périphérique de Lausanne. Ce vers quoi tend malheureusement la tendance actuelle avec la multiplication des propriétés par étage (PPE) avec des prix au m² qui explosent, une formule qui n'attire plus les familles ni les personnes qui s'investissent dans les activités locales de la commune.

Le projet de la SCHL est un projet unique – et certainement le dernier possible de cette envergure dans notre commune – de mettre 200 LUP à disposition de la population prillérane. Cette dernière soutient d'ailleurs massivement le développement des LUP, comme l'ont démontré les résultats de la votation du 12 février 2017 sur la LPPPL, acceptée à 65.99% à Prilly. Plus récemment, l'initiative fédérale pour « Davantage de logements

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

abordables », passée en votation le 9 février 2020, a même été acceptée par 68.4 % de la population prillérane.

Un-e Commissaire aimerait savoir ce que dit l'avis de droit.

Municipalité : Selon l'avis de droit, la loi sur les marchés publics ne s'applique pas dans le cas présent malgré le montant important du préavis, car la Commune préempte pour revendre sans délai un bien foncier ; elle n'acquiert aucun bien, ni service de la part d'un prestataire.
D'autre part, qu'une commune préempte pour revendre sans délai un bien foncier à une société coopérative en vue de la construction de LUP, si elle peut interroger au regard de la LPPPL, a néanmoins déjà un précédent à Montpreveyres (VD) où le Conseil général a effectué la même opération en faveur de la SCHL au mois de février 2022¹ ; opération qui a été validée par le Préfet. Mais à nouveau, l'entrée en vigueur de la LPPPL est récente et il n'y a pas encore de jurisprudence.

Un-e Commissaire aimerait savoir si cet avis de droit donne plutôt un feu vert ou orange à l'exercice du droit de préemption par la Commune.

Municipalité : L'avis de droit donne un feu vert. Les conclusions de cet avis données oralement étaient par ailleurs plus optimistes sur la faisabilité juridique du projet que celles qui ressortent du document écrit.

Un-e Commissaire demande s'il serait possible de consulter l'avis de droit. Cela serait important pour que la Commission puisse étayer sa décision. Cette Commissaire relève de plus que l'art. 30 §2 LPPPL mentionne que « le bien-fonds ainsi acquis par l'autorité est voué sans retard à la construction. La commune le met à disposition notamment par l'octroi d'un droit de superficie ou réalise la construction elle-même ». Cette personne demande si dans le cas présent l'impératif « sans retard » est respecté. Elle demande aussi si la revente de la parcelle à la SCHL est bien conforme à la loi, cette dernière parlant de « l'octroi d'un droit de superficie ».

Un-e autre Commissaire, faisant référence aux art. 37 et 38 LPPPL, demande ce qui se passerait en matière de droits de réméré et d'emption si le projet n'était pas réalisé dans les trois ans. Ces dispositions lui semblent « acrobatiques ». Il-elle estime également qu'il serait utile à la Commission d'obtenir l'avis de droit demandé par la Municipalité, car certains

¹ PREAVIS MUNICIPAL N° 1/2022 - Acquisition et aliénation des parcelles 5, 6 et 248 via le droit de préemption en faveur de la construction de logements à loyer abordable et de la réfection de la place de jeux du 21 février 2022 - disponible sur: https://www.montpreveyres.ch/site/wp-content/uploads/2022/02/Preavis_1_2022_Acquisition-et-alienation-des-parcelles_5_6-et-248.pdf - consulté le 12 septembre 2022 [ndr]

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

points semblent en contradiction avec la loi. Le préavis lui semble être un « tour de passe-passe ».

Un-e troisième Commissaire demande pourquoi la Municipalité ne propose pas un droit de superficie.

Municipalité : Les question d'ordre juridique qui sont posés ci-dessus n'ont pas de réponses affirmatives dans l'avis de droit. La LPPPL recourt régulièrement à des notions vagues ou non exclusives. L'art. 35 §2 par exemple mentionne que la Commune met le bien-fonds acquis « à disposition [d'un tiers] en principe par l'octroi d'un droit de superficie ou réalise la construction elle-même ». Comment doit être interprété le « en principe » ? Si la loi privilégie le droit de superficie, cette formulation ne semble toutefois pas restrictive, mais ouvre d'autres voies, d'autres solutions sont envisageables. Et quelle autre solution qu'un droit de superficie peut être envisagée qu'une revente ? Quant à savoir pourquoi la Commune ne propose pas un droit de superficie à la SCHL, c'est qu'elle n'a simplement pas les moyens d'acquérir le terrain. Une telle opération ferait exploser le plafond d'endettement, ce qui n'est pas envisageable.

*À ce stade, **la Municipalité accepte de transmettre l'avis de droit aux membres de la Commission pour consultation et pour leur pleine et entière connaissance, à la condition expresse qu'une confidentialité absolue soit observée sur ce document et qu'aucune utilisation n'en soit faite en dehors de la Commission.** Il leur est alors transmis par e-mail séance tenante.*

Un-e Commissaire s'inquiète la durée éventuelle de la procédure en cas d'action en justice des primo-acquéreurs contre la préemption.

Municipalité : Il est relevé qu'il n'est pas sûr qu'une action en justice soit entreprise. Cela irait d'ailleurs à l'encontre des intérêts du vendeur qui pourrait intervenir auprès des primo-acquéreurs afin de ne pas retarder la vente de son terrain. Mais si on devait se diriger vers une solution judiciaire, il faudrait compter entre trois et cinq ans avant d'avoir une décision définitive, si on prend en compte d'éventuels recours jusqu'au Tribunal fédéral. La Municipalité a toutefois bien en tête cette éventualité, aussi s'est-elle parée contre les risques en demandant une garantie de cinq millions de francs à la SCHL visant à assurer les frais de justice et d'avocats.

Un-e Commissaire souhaite savoir où en est le plan d'affectation de Corminjoz et quand il sera prêt à être adopté par le Conseil communal.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

Municipalité : Le plan d'affectation est actuellement en cours de développement et devrait passer devant le Conseil d'ici trois ans. Cela a été discuté avec la SCHL, qui est d'accord avec cette planification.

Un-e Commissaire souhaite savoir ce qu'il en est de la coordination entre ce projet et celui de Corminjoz Sud.

Municipalité : La volonté de la Municipalité de construire de manière urgente une école à Corminjoz Sud est réaffirmée. Elle estime que, dans l'hypothèse où la SCHL deviendrait propriétaire de la parcelle Nord, la coordination entre les deux projets Corminjoz Nord et Sud serait simplifiée et qu'ils pourraient donc être réalisés plus rapidement.

Un-e Commissaire demande s'il existe un plan d'affectation actuellement pour la parcelle 1364.

Municipalité : Confirme qu'il n'y a pas de plan d'affectation existant pour cette parcelle. L'acte de vente laisse d'ailleurs ouvert cet aspect-là.

Vincent JOLIAT : Monsieur le Chef de service apporte quelques précisions techniques :
- Le contrat tel qu'il est rédigé est une promesse de vente conditionnelle. Selon la pratique habituelle, l'acquéreur ne paie le terrain qu'au moment où le permis de construire est délivré et non à la conclusion du contrat.
- Pour Corminjoz, il existe une MPGA (modification du règlement du plan général d'affectation) qui date de 2009, mais aucun plan d'affectation (PA) n'a été réalisé depuis, il n'en existe qu'une ébauche. Cela devra être défini dans le plan de quartier.

3. Audition du représentant de la SCHL et discussion, en présence de la municipalité.

À 19h45, Monsieur Daniel Brülhart, chef du Service des bâtiments de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne, est invité à rejoindre la Commission afin de présenter le projet de développement de LUP de la SCHL proposé à la Municipalité pour la parcelle 1364.

Il rappelle que la SCHL vient de fêter ses 100 ans d'existence et qu'elle est principalement active dans la région lausannoise. Son but est d'offrir des logements à loyer abordable hors du marché spéculatif. Ainsi, grâce à son statut de société coopérative sans but lucratif, la SCHL offre à ses sociétaires des loyers plus bas que ceux présents sur le marché libre. Elle est reconnue d'utilité publique par l'Office fédéral du logement (OFL) et fournit dans ce sens un appui aux communes désirant utiliser le droit de préemption pour créer des logements d'utilité publique. La SCHL est la plus grande coopérative d'habitation de Suisse en nombre de parts sociales et la quatrième en nombre de sociétaires.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

Il relève que le projet pour Corminjoz, composé à 100% de LUP, vise la création d'env. 200 logements à loyers abordables (LLA). Ces logements sont destinés aux personnes de la classe moyenne et le projet n'intègre aucun logement à loyer modéré (LLM), c'est-à-dire subventionné.

La SCHL a étudié l'éventualité de réaliser ce projet sur la base d'un droit de superficie, mais est arrivée à la conclusion qu'il n'était pas possible d'amortir un tel montant en 90 ans.

Il déclare que la SCHL est transparente sur les prix de ses loyers, qui sont les mêmes au m² pour l'ensemble des habitants d'un même immeuble. Le prix des loyers des immeubles neufs à la SCHL tourne autour des CHF 250.00 / m² / an (contre env. CHF 350.00 / m² / an sur le marché libre) et restent stable à long terme, car les immeubles ne sont pas soumis à la spéculation. De plus, les charges sont facturées à prix coûtant et le loyer n'est pas revu à la hausse à chaque changement de locataire.

Autre point important, la SCHL verse ses excédents dans un fonds de péréquation des loyers d'env. 33 millions de francs qui est utilisé lorsque c'est nécessaire. Les habitants d'un immeuble n'ont donc pas d'augmentation de loyer en cas de rénovation, comme cela est le cas sur le marché libre.

Un-e Commissaire relève que le prix du terrain est de 62 millions de CHF = env. 3'064.-/m²

Daniel BRÜLHART : La SCHL est prête à mettre 25 millions de CHF à fonds perdu pour faire baisser l'incidence foncière de l'opération. Ainsi, le terrain ne reviendrait qu'à env. 1'829.- / m².

Un-e Commissaire demande s'il est possible d'augmenter la densité d'habitant dans le projet.

Daniel BRÜLHART : Cette décision relève de la Commune, pas du porteur du projet. En l'état, la densité prévue actuellement est de 0.91. Mais si on augmente légèrement la densité à 1.2, il devrait être possible de descendre le loyer aux alentours de 245.-/m² grâce aux économies d'échelle.

Un-e Commissaire relève que la mixité sociale est un des objectifs importants des projets au niveau de notre Commune et s'inquiète d'un projet 100% LUP qui lui semble contraire à ce principe de mixité.

Daniel BRÜLHART : Les LUP qui sont proposés dans le projet sont des logements à loyers abordables (LLA), qui sont ouverts à tous les publics. Il n'y a pas de critère particulier pour accéder à ce type de logements, si ce n'est de devenir sociétaire. On y trouve donc une grande diversité sociale : des familles, des couples, etc. La mixité se trouve donc naturellement respectée.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

Un-e Commissaire demande s'il serait envisageable pour la SCHL d'inscrire des logements protégés (LP), qui font cruellement défaut à Prilly, ou si le 100% LUP ne peut concerner que des LLA.

Daniel Brülhart : Il confirme que cela serait envisageable, si c'est le souhait de la Commune.

Un-e Commissaire demande dans quelle mesure les habitants actuels de Prilly seraient favorisé pour l'obtention de ces appartements.

Daniel BRÜLHART : Actuellement, la SCHL propose de réserver 50% des appartements à des habitants actuels de Prilly ou des personnes qui y travaillent, mais elle est prête à en discuter avec la Commune. Il précise qu'il y a néanmoins des conditions d'attribution. Par exemple, les appartements de 4 et 5 pièces sont réservés aux familles avec enfants. Il n'est pas nécessaire d'être déjà sociétaire pour bénéficier d'un logement à la SCHL ; on peut le devenir en entrant dans le logement.

Un-e Commissaire rappelle qu'il faudra attendre au moins trois ans avant d'avoir un plan d'affectation (PA). Est-ce un problème pour la SCHL ?

Daniel BRÜLHART : Le contrat de vente prévoit que l'acheteur peut le résilier si le PA n'est pas légalisé d'ici 2032. Le propriétaire ne perçoit qu'un acompte de cinq millions de francs à la signature, puis le solde seulement à la délivrance du permis de construire.

Municipalité : La Municipalité relève que dans la LPPPL, les LUP sont contrôlés par le Canton durant 25 ans. Passé ce délai et à moins que l'obligation de LUP ne soit stipulée dans le PA, les appartements reviennent sur le marché libre, ce qui n'est pas le cas avec la SCHL dont les loyers sont constants sur la durée, bien au-delà des 25 ans inscrits dans la LPPPL.
La Municipalité relève par ailleurs que le projet doit encore être avalisé par le Conseil d'administration de la SCHL.

Daniel BRÜLHART : Qui vient de consulter son *smartphone* informe la Commission que le Conseil d'administration de la SCHL l'informe à l'instant que le projet a reçu son aval, ainsi que celui de la Banque cantonale vaudoise (BCV).

Un-e Commissaire s'interroge sur le montant des loyers qui seront pratiqués à Corminjoz.

Daniel BRÜLHART : donne le montant des loyers oralement, mais s'engage à transmettre un tableau les précisant.
Ce qui est fait à l'ensemble de la Commission par e-mail le 7 septembre 2022 (extraits) :

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

Projection des loyers SCHL à Corminjoz

Suite à notre discussion d'hier soir et comme convenu, je vous transmets les loyers SCHL des constructions neuves Minergie-P-ECO (CHF 250.- par m² par année), qui sont prévus dans notre plan financier [avec les conditions connues de ce jour] :

Appartements Type	Surface Moyenne	Loyer mensuel net	Charges (estimation)	Loyer mensuel brut
1 pièce	40 m2	CHF 833	CHF 60	CHF 893
2 pièces	55 m2	CHF 1 146	CHF 90	CHF 1 236
3 pièces	75 m2	CHF 1 563	CHF 120	CHF 1 683
4 pièces	95 m2	CHF 1 979	CHF 150	CHF 2 129
5 pièces	115 m2	CHF 2 396	CHF 180	CHF 2 576

À noter que le plafond LUP permet actuellement de faire des loyers à CHF 271.- par m² par année, nous nous tenons donc bien en dessous du barème cantonal.

M. le Président remercie Messieurs les Municipaux, Monsieur le Chef de service et M. le représentant de la SCHL qui quittent la salle à 20h10.

4. Audition des représentants de Realitim III SCmPC, Equitim Fondation de placement et HRS Investment SA, et discussion

À 20h10, les représentant des sociétés promettant-acquéreuses de la parcelle 1364 sont invités à rejoindre la Commission afin de présenter leur vision du projet immobilier, selon leur demande écrite du 5 septembre 2022 faisant valoir l'application de l'art. 55 du Règlement communal. Se présentent :

- Monsieur Daniel MOSER, administrateur délégué, représentant de *Realitim III SCmPC* et de *Equitim Fondation de placement* ;
- Monsieur Patrick CARVALHO, responsable des acquisitions chez *Realitim III SCmPC* et *Equitim Fondation de placement* ;
- Monsieur Thierry MÜLLER, membre de la direction générale et responsable Réalisation Suisse romande chez *HRS Real Estate SA*.

Monsieur Daniel MOSER insiste sur l'importance de ce projet pour eux, affaire sur laquelle il dit travailler depuis longtemps. Il propose une présentation de leur projet dans un premier temps, accompagnée d'une présentation PowerPoint, et suivie de réponses aux questions des Commissaires.

Il rappelle que les sociétés qu'ils représentent ont signé un acte de vente de la parcelle 1364 le 10 août 2022 avec l'hoirie Brot-Pahud pour un montant non négligeable de CHF

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

62'000'000.00 et un engagement de réaliser un certain pourcentage de LUP et de logements libres.

S'accompagnant de la présentation PowerPoint qui sera transmise le lendemain aux Commissaires, M. CARVALHO expose leur projet.

Pour sa réalisation, trois entreprises se sont associées :

Equitim Fondation de placements est spécialisée dans le développement de nouveaux projets immobiliers et a pour mission de développer, réaliser puis exploiter exclusivement des LUP (Logements à loyers abordables et des logements protégés) et des infrastructures publiques pour la classe moyenne et est surtout active dans le canton de Vaud, où elle gère plusieurs projets. Ses investisseurs sont 5 caisses de pension vaudoises et régionales, soit : la Fédération vaudoise des entrepreneurs (FVE) ; la Fondation de Prévoyance de la Romande énergie ; le Centre Patronal ; Previva ; la Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle CIEPP. La fondation Equitim garantit ainsi le recours à des entreprises locales et régionales sur leurs chantiers.

HRS Investment SA qui intervient comme co-investisseurs dans le développement et la réalisation du projet.

Realitim III SCmPC qui est active et spécialiste dans le développement de nouveaux quartiers durables et d'affectation mixtes en Suisse romande et particulièrement dans le Canton de Vaud. Elle développe ses projets durables en étroite collaboration avec les services communaux et cantonaux et dès la phase de plan d'affectation initial et garantit le recours à des entreprises locales sur leurs chantiers.

Le but d'Equitim étant de construire des LUP, M. MOSER ne comprend pas que la commune veuille préempter cette parcelle pour justement y créer des LUP, alors que la notion d'utilité publique est très présente chez Equitim, qui de plus travaille à 100% sur fonds propres, sans cautionnement communal ni subventions. En ce qui concerne les critères d'attribution des logements, Equitim les définit avec la Commune.

Il relève les points forts de leur projet : la solidité financière de leur entreprise grâce au partenariat avec des caisses de pension ; le développement de logements à loyers abordables (LLA), un développement réalisé par eux-mêmes, hommes du métier ; la collaboration avec des entreprises locales irréprochables ; s'ils ne sont pas reconnus par l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) car ils réalisent leurs projets en fonds propres, la notion d'utilité publique reste très présente dans leur philosophie ; ils sont prêts à discuter avec la Commune pour que les logements créés soient attribués uniquement à des prillérans.

M. MÜLLER précise que HRS Holding SA est une société suisse active en Suisse, qui affiche un chiffre d'affaire d'env. 1.2 milliard de CHF et qui travaille avec 80% d'entreprises locales.

M. MOSER informe la Commission qu'ils négocient et discutent depuis longtemps avec l'hoirie Brot-Pahud et la Municipalité, avec qui ils travaillent ensemble sur ce projet. Le

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

premier contact avec le Service de l'urbanisme datant du 15 octobre 2020, plusieurs échanges ont eu lieu depuis :

1. 15.10.2020 – Confirmation des souhaits/objectifs de la Commune par le service de l'Urbanisme.
2. 28.06.2021 : Confirmation des souhaits/objectifs de la Commune par la Municipalité (et du service de l'Urbanisme le 8.07.2021).
3. 02.07.2021 – Reconfirmation par le service de l'Urbanisme du % de LUP minimum exigé par la Commune et le bonus lié à la réalisation de LUP.
4. 22.03.2022 – Séance de présentation/démarrage entre le service Urbanisme + acquéreurs de la parcelle + représentant vendeurs.
5. 22.03.2022 - Transmission du projet de la convention « Accord-Cadre », à signer entre la Commune et les investisseurs, pour le développement de la parcelle communale et la 1364 avec les investisseurs privés.
6. 16.05.2022 – Validation par la Municipalité du principe de développement des deux PA (parcelle communale et investisseurs privé).
7. 14.06.2022 – Séance COPIL du PA CORMINJOZ avec le Service de l'Urbanisme + HRS + REALITIM + EQUITIM + PLAREL².
8. 29.08.2022 – Séance COPIL planifiée avec service urbanisme : annulée le jour même par le service urbanisme et replanifiée au 13.09 puis annulée.

M. MOSER met en avant les échanges « en toute bonne foi » avec le Service de l'urbanisme et la Municipalité, notamment le projet d'accord-cadre, tout en insistant sur la collaboration et les « engagements respectifs » avec le Service de l'urbanisme et la Municipalité, en particulier la décision municipale du mois de mai 2022. Lors des rencontres avec le notaire, ils ont clairement senti avoir le plein soutien de la Commune sur ce projet. Une démarche participative est par ailleurs prévue en automne 2022 et le choix d'un partenaire pour la mise en place de cette démarche est en phase de finalisation par la Commune et les investisseurs privés. Il met enfin l'accent sur la séance du Comité de pilotage (COPIL) du 29 août 2022 qui a été reportée deux fois avant d'être annulée, alors que le planning avait été validé par le Service de l'urbanisme.

M. CARVALHO précise que le planning pour la réalisation des deux plans d'affectation (PA Communal pour la parcelle 834 et PA pour parcelle 1364) a été validé en mai 2022 par le Service de l'urbanisme et conformément à la décision de la Municipalité du 16 mai 2022. Il fait également mention que selon le projet d'accord-cadre transmis par la Commune, le pourcentage de LUP pour la parcelle 834 communal serait de minimum 40% et que pour la parcelle 1364 des investisseurs privés le pourcentage de LUP minimum souhaité par la Commune est de 10%.

M. MOSER relève encore que tout était déjà prêt pour la réalisation du projet au moment de l'acte de vente. Il ne comprend pas cette préemption, alors qu'il considère leur consortium comme un partenaire fiable.

De plus, de son point de vue, la LPPPL n'a pas été faite pour que les communes préemptent au dernier moment, après plusieurs années de travail des promettants-acquéreurs sur un

² PLAREL SA - architectes et urbanistes associés

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

projet, pour réaliser un même projet de création de LUP. De l'avis de leurs avocats, cela serait même illégal.

Un-e Commissaire s'enquiert des prix des logements envisagés sur cette parcelle.

M. MOSER : Le prix des LUP sera conforme au barème officiel du Canton.

Un-e Commissaire demande ce qu'il en sera du prix des autres logements, hors LUP, qui représentent 85% des logements du projet.

M. MOSER : Les promoteurs souhaitent garantir une certaine mixité sociale, en tenant compte des 15% de LUP que comporte le projet. Au départ, ils pensaient intégrer entre 10 et 30% de LUP, mais la Commune n'en a finalement exigé que 15%. Pour autant, les promoteurs sont disposés à ouvrir à nouveau une discussion sur ce sujet.

Un-e Commissaire demande ce qu'il est prévu comme chemin d'accès, s'il est déjà défini.

M. MOSER : Le projet n'est actuellement pas abouti et doit encore être développé par un plan d'affectation. Seule une étude de faisabilité a été réalisée pour l'instant et ils envisagent de lancer, notamment, un concours d'architectes pour le préciser.

M. MÜLLER : Insiste sur la question du climat de confiance entre promoteurs immobiliers et communes. Des engagements ont été pris avec le vendeur et vis-à-vis de la Commune. Il considère que l'exercice du droit de préemption par cette dernière « bafoue le lien de confiance » qui s'est établi et a, lui a-t-il semblé, été construit sur la transparence. Il s'interroge sur l'avenir des promoteurs immobiliers privés qu'il estime très sombre si ces pratiques se généralisent. Aucun promoteur ne voudra plus travailler avec les communes dans ces conditions.

M. MOSER : Les promoteurs ne comprennent pas cette décision de la Commune de préempter. Ils se sentent « évincés » d'un projet qui leur tient à cœur et ne comprennent pas les raisons d'un revirement aussi soudain de la part de la Municipalité.

Un-e Commissaire relève que la question est à poser à la Municipalité et non à la Commission, qui n'a pas la réponse, car elle est ici uniquement pour discuter du préavis.

Un-e Commissaire repose la question concernant le prix des 85% des logements hors LUP.

M. MOSER : Les autres logements seront en loyers libres. Les conditions de base sont discutées avec le Service de l'urbanisme. Mais si la Commune estimait

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

que cela répondrait à ses objectifs de mixité sociale et qu'elle le demandait, ils seraient prêts à faire du 100% de LUP.

M. MÜLLER : Il estime qu'ils ont développé un projet en fonction des demandes de la Commune et que cela ne peut pas leur être reproché. Il regrette par ailleurs que le vendeur ne soit pas présent à cette séance, car il a aussi des intérêts financiers dans ce dossier.

Un·e Commissaire demande s'ils ont le sentiment que les « règles du jeu » ont changé du jour au lendemain.

M. MOSER : Il confirme effectivement ce sentiment.

Un·e Commissaire demande si les logements hors LUP seront en location ou en PPE.

M. MOSER : Confirme qu'il y aura aussi des PPE. Le propriétaire actuel a exigé que rien ne distingue les LUP des logements en marché libre, ce à quoi ils se sont engagés. Certains bâtiments seront destinés aux LUP, d'autres aux logements du marché libre. Leur volonté est de réaliser une transition en douceur avec les immeubles environnants.

Un·e Commissaire demande comment est envisagé le développement du quartier dans son ensemble.

M. MOSER : Le développement du quartier n'est pas encore défini, mais dépendra du plan d'affectation. En outre, une démarche participative est prévue pour le préciser.

Un·e Commissaire relève que sur son site internet Realitim III SCM se fixe des objectifs de rendement net annuel de l'ordre de 8 à 10% sur ses projets immobiliers. De tels rendements sont-ils aussi attendus du projet de Corminjoz ?

M. MOSER : Il précise qu'il ne s'agit que de rendements liés au foncier, car Realitim ne concerne pas les immeubles, et que les montants investis le sont en fonds propres. Il explique de plus que les rendements auxquels il est fait mention sur leur site Internet ne sont pas des rendements immobiliers que nous pouvons usuellement calculer pour des immeubles de rendement, mais des taux de rendement interne (TRI) spécifique à l'activité de la SCmPC, qui ne sont pas comparables. Chez Equitim, les taux de rendement sur les immeubles sont de l'ordre de 2,5 à 3%.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

Un-e Commissaire s'étonne du nombre important de société qui gravitent autour de Fundim SA, et au sein desquelles on retrouve toujours peu ou prou les mêmes administrateurs. Il-elle s'étonne de cette constellation de sociétés et souhaite des précisions pour mieux comprendre ce qui les lie.

M. MOSER : Il précise que c'est toujours la même équipe qui gère les projets développés par Realitim SCmPC et Equitim Fondation de placement. Realitim est une société en commandite de placements collectifs (SCmPC), qui selon la loi a une durée de vie limitée à 8 ans maximum. Il précise également que la constitution d'une SCmPC est soumise à autorisation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (Finma).

M. MÜLLER : Il relève qu'un des critères exigés des repreneurs par le propriétaire est de travailler avec des personnes et des entreprises stables.

Un-e Commissaire aimerait avoir une estimation de la durée d'un éventuel recours en justice.

M. MOSER : Il pense qu'il faut s'attendre à plusieurs années de procédure si on doit aller jusqu'au Tribunal fédéral (TF). Mais il faut effectivement s'attendre à un recours au cas où la Commune exercerait son droit de préemption sur la vente de cette parcelle. Pour sa part, et tout en soulignant qu'ils ne sont pas venus accompagnés de leurs avocats à cette séance, il en fait une question de principe, car il estime qu'une telle préemption d'une part ne serait pas correcte et d'autre part qu'elle violerait l'esprit de la LPPPL. Il est également possible selon lui que le propriétaire se sente lésé et recourt de son côté.

M. MÜLLER : Selon son expérience, il faut compter 6 à 8 mois pour connaître de la recevabilité du recours, puis un an pour une décision du Tribunal cantonal et encore 8 à 12 mois pour avoir celle du TF.

Un-e Commissaire demande à M. MOSER en quoi l'exercice de ce droit de préemption ne serait pas conforme à l'esprit de la LPPPL.

M. MOSER : Selon lui, la LPPPL, qui doit permettre la réalisation de LUP, définit deux critères : 1. que la commune ait la capacité financière de réaliser le projet ou 2. qu'elle mette le bien-fonds à disposition d'un tiers par le biais d'un droit de superficie pour le réaliser si elle n'a pas cette capacité. La LPPPL ne prévoit pas le droit de préemption pour ensuite « refiler » l'acquisition du terrain et la réalisation à quelqu'un d'autre. Pour lui, il s'agit là de concurrence déloyale qui d'une part ne saurait

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

être acceptée et d'autre part annoncerait la mort des acteurs
immobiliers privés.

M. le Président remercie Messieurs les représentant de Fundim SA, Realitim III SCmPC, Equitim Fondation de placement et HRS Real Estate SA qui quittent la salle à 21h20.

La Commission reprend séance à 21h30 après une courte pause.

5. Délibérations et amendements

M. le Président propose de structurer la discussion en séparant le fond de la forme, ce qui est accepté à l'unanimité.

La première question est celle de la saisine de la Commission des finances (COFIN) sur ce préavis, au regard de l'art. 43 du Règlement du Conseil communal. Or, considérant que la SCHL prend en charge tous les frais liés à l'exercice de ce droit de préemption, y compris les frais de notaire et de justice et qu'elle avance d'importantes garanties, la Commune ne débourse pas un franc. Il ne semble donc pas justifié que la COFIN se détermine sur ce préavis, même si un doute subsiste.

Une autre question qui se pose est liée aux garanties financières perçues par la Commune de la part de la SCHL : les montants concernés seront intégrés aux finances communales et en ressortiront bien un jour. Que se passera-t-il à ce moment lors d'un décaissement ? Est-ce que la COFIN devra se prononcer ? La Commission est d'avis que si la question est légitime, ce n'est pas à elle d'y répondre aujourd'hui même s'il apparaît évident que la COFIN devra être saisie le jour venu au vu des montants en cause.

Un·e Commissaire se demande pourquoi ces avances ont été prévues. La réponse est que la Commune devra avancer des frais de notaire, de justice, d'avocat, etc. qui seront à charge de la SCHL en cas d'acceptation du présent préavis. La SCHL les verse à la Commune à titre de garanties. Une incertitude plane cependant sur la compétence du Conseil communal sur l'utilisation de ces 5'000'000.00 CHF.

Un·e Commissaire s'interroge sur la compatibilité du préavis avec l'art. 30ss LPPPL, car le projet de la Municipalité ne met pas le terrain à disposition d'un tiers via un droit de superficie et aucun appel d'offre public n'a été effectué. Il·elle relève que les primo-acquéreurs ont travaillé de bonne foi et en bonne entente avec le Service de l'urbanisme et ne peut accepter qu'ils soient ainsi évincés en dernière minute. Selon lui·elle, l'avis de droit révèle de graves problèmes juridiques, qui sont atténués dans le préavis. D'où un sérieux problème de probité et de fragilité juridique pour la Commune. Car comment des entreprises peuvent-elles travailler durant deux ans en collaboration avec notre Commune, respecter les conditions et les critères qui leur sont demandés, et que la Municipalité change de partenaire quelques mois à peine après avoir donné son accord de principe à cet achat ?

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

Concernant la soumission de l'opération aux dispositions légales sur les marchés publics, un-e Commissaire relève que les biens-fonds ne sont pas concernés.

Un-e Commissaire rappelle que l'on est face à deux projets, l'un avec 100% de LUP, l'autre avec seulement 15%. La question qui se pose est pourquoi le Service de l'urbanisme n'a imposé que 15% de LUP aux primo-acquéreurs, alors qu'il aurait pu être bien plus exigeant. Il y a là un réel problème.

Un-e Commissaire estime qu'à la lecture de l'avis de droit, le projet de la Municipalité est trop risqué, voir même rédhibitoire. Il-elle émet de sérieuses réserves, tant morales que juridiques, vis-à-vis de la manière dont ont été traités les primo-aquéreurs, ainsi que plus globalement sur la mise en œuvre du présent préavis : il ne pourra donc le soutenir.

Un-e Commissaire regrette que l'avis de droit nous ait été transmis tardivement, en cours de séance, ce qui ne nous a pas permis de prendre connaissance de ses dix pages d'analyse juridique. La Commission en est réduite à en extraire des passages rapidement survolés pour étayer ses arguments, sans pouvoir forcément tenir compte du contexte général même si le paragraphe 5 ainsi que la Conclusion sont précis en la matière.

Les positions des soutiens et des opposants au préavis étant bien tranchées et de nombreuses questions juridiques soulevées ne trouvant pas de réponse dans l'immédiat ou menant à des interprétations divergentes, le Président décide de passer au vote. Aucun amendement n'est proposé.

Après le vote final, un débat nourri s'engage sur la confidentialité de l'avis de droit demandée par la Municipalité. À l'unanimité, la Commission est favorable à ce que ce document soit transmis par courriel à l'ensemble des membres du Conseil communal, pour usage personnel uniquement, en vue de la séance du 15 septembre 2022. Il nous apparaît en effet nécessaire pour les débats que les membres du Conseil soient pleinement informés de l'analyse développée dans ce document. Le Président en fera la demande à la Municipalité dans les meilleurs délais.

Le lendemain, le Président transmettait à la Municipalité sa demande de faire parvenir l'avis de droit aux membres du Conseil. La Municipalité, par la « plume » de la secrétaire municipale, a rejeté cette demande et nous a instamment prié de ne pas transmettre ce document à des tiers : « La Municipalité n'autorise pas la diffusion de la note (...). Loin de l'intention de la Municipalité de vous (= la Commission) dicter le contenu de votre Rapport mais nous attendons de votre part que ne soient pas communiqué dans votre Rapport des éléments qui pourraient ensuite se retourner contre les intérêts de la Commune. ».

Rapport de la commission chargée de préavis sur le 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

6. Vote final

La commission passe ensuite au vote et c'est à 4 voix pour, 3 voix contre et aucune abstention qu'elle a accepté le préavis tel que présenté.

La séance est levée à 22h30.

7. Conclusions

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° 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 commission :

Louis RIVIER, président

Yan GIROUD, rapporteur

Annexe : courrier du 5 septembre 2022 adressé à Monsieur Vincent ZODOGOMÉ, président du Conseil communal de Prilly, par de Realitim III SCmPC, Equitim Fond de placement et HRS Investment SA.

Par courrier et courriel
Conseil communal de Prilly
M. Vincent Zodogome
Président
Rte de Cossonay 42
1008 Prilly

Votre interlocuteur
Daniel Moser
021 566 59 06 dmoser@fundim.ch

Lausanne, le 5 septembre 2022

Monsieur le Président du Conseil,

Nous nous permettons de vous interpeller au nom des sociétés Realitim III SCmPC, HRS Investment SA et Equitim Fondation de placement qui ont signé avec l'hoirie Brot une vente à terme sur la parcelle 1364 de Prilly, au chemin de Corminjoz.

La Municipalité nous a appris par courrier recommandé du 31 août, et confirmé lors d'une entrevue avec une délégation municipale le 2 septembre dernier, qu'elle envisageait que la Commune exerce un droit de préemption sur cette parcelle pour 62 millions et qu'une séance extraordinaire du Conseil communal avait été convoquée. Nous désirerions fortement pouvoir être entendus par la commission en charge d'étudier ce dossier, afin de vous présenter la qualité du projet que nous entendons développer, qui a été mis sur les rails avec le Service de l'Urbanisme de la Commune en vue d'assurer une mixité sociale et une intégration avec le projet d'école et de logement sur la parcelle communale contiguë.

Nous précisons que les échanges avec la Commune qui nous ont permis d'aboutir à la signature de l'acte mentionné ci-dessus ont toujours été menés en prenant en considération les intentions communales, en particulier en ce qui concerne les logements d'utilité publique (LUP) de type Logements à loyer abordable (LLA). Les bases de planification arrêtées dans les conditions de l'acte prévoient ainsi une saine mixité sociale conforme à la politique du logement qui nous a été communiquée. Nous nous réjouissons d'autant plus de développer un projet dans cet esprit, les études de faisabilité que nous avons faites ayant démontré que le nouveau quartier qui pourrait voir le jour sur ce site sera très qualitatif, respectant les exigences les plus ambitieuses en matière de durabilité et d'intégration. Ces objectifs communaux sont parfaitement partagés par les trois partenaires qui se sont associés dans ce but. Ainsi nous confirmons notre volonté de collaborer ouvertement avec la Commune, en trouvant ensemble des solutions qui correspondent à nos objectifs communs, que ce soit du point de vue social, urbanistique et architectural, environnemental et énergétique, ou même en matière de propriété foncière.

L'article 55 du Règlement du conseil permet à une commission d'entendre des tiers et nous nous mettons à disposition pour envoyer un ou deux représentants au moment qui lui conviendra et pour la durée qu'elle jugera utile, afin qu'elle soit complètement informée de l'alternative à une acquisition par la commune. Vu l'importance de cette décision non seulement pour la Commune de Prilly, mais aussi pour nous, cette possibilité d'être entendu nous paraît essentielle.

Dans l'attente de votre retour et en vous remerciant par avance de la suite que vous ne manquerez pas de donner à la présente, nous restons à votre entière disposition pour toute question et vous adressons, Monsieur le Président du Conseil communal, nos salutations respectueuses.

**Pour Realitim III SCmPC
et Equitim Fondation de Placement**



Daniel Moser
Adm. délégué



Patrick Carvalho
Resp. Acquisitions

**HRS Investment SA
P.P.
HRS Real Estate SA**



Thierry Müller
Resp. développement
Immobilier SR

Copie à : Municipalité de Prilly