

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6-2022 au Conseil communal

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

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

Prilly, le 7 mars 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° 6-2022 s'est réunie à Castelmont, le 7 mars 2022, de 18h30 à 19h50, dans la composition suivante :

Olivier AMBLET, VER, Président de la commission
Florent HEROGUEL, VER
Sylvie KRATTINGER BOUDJELTA, LCVL, Rapportrice
José MIRANDA, PSIG
Olivier PILET, PSIG
Philippe SCHROFF, PLR
Antoine REYMOND, PLR

La Municipalité est représentée par Monsieur Maurizio Mattia et accompagnée de Messieurs Jean-Marc Etter, boursier, et Vincent Joliat, chef de service Domaines et Bâtiments.

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

M. le Municipal Maurizio Mattia informe les membres de la commission que certains commissaires ont pu visiter, avant la séance, la parcelle 1075 que la Municipalité projette de vendre. Il rappelle ensuite le contenu du préavis en y ajoutant les éléments suivants :

La parcelle se situe entre la route de Neuchâtel et l'Avenue de la Rapille. La société Immofonds Immobilien AG, propriétaire des deux parcelles voisines, a contacté la commune pour lui faire une 1^{re} offre. D'un côté, cette parcelle 1075 ne permet pas à la commune de construire un immeuble. D'un autre côté, Immofonds Immobilien AG est le seul propriétaire qui pourrait avoir un intérêt à acquérir cette parcelle. Cette vente leur permettrait de rénover les immeubles existants et de réaliser deux autres immeubles. Immofonds Immobilien AG est actuellement dans la phase d'étude de faisabilité du projet de construction.

La Municipalité ne souhaitait pas vendre cette parcelle à vil prix. Elle désirait aussi que des normes qualitatives soient respectées par rapport à ces futurs bâtiments. Par conséquent, elle

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6-2022 au Conseil communal

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

a fait, auprès des différents services, le tour des besoins de la commune. A Prilly, le prix du terrain augmente ainsi que le prix des loyers ; c'est pourquoi le fait de pouvoir disposer de logements d'utilité publique (LUP) - qui vont au-delà du taux prévu par le PGA et d'une garderie - est intéressant pour notre commune. Au niveau du bâti, nous avons aussi fait un certain nombre de demandes par rapport à la rénovation des bâtiments en vue d'une amélioration en termes énergétiques. La vente se fera une fois l'attribution du permis de construire effective.

La Municipalité souhaiterait aussi remettre de l'ordre au niveau cadastral. Le passage sous-voie de la gare du LEB est du domaine privé communal. Il devrait passer en domaine public. Quant au sentier de Sous-Mont, il devrait faire l'objet d'une servitude. De plus, le luminaire de ce sentier utilisé par de nombreux habitants, situé sur la parcelle 194 ne fonctionne pas. Vu le contexte, il est difficile de demander au propriétaire de le changer.

La valorisation du prix de 2,4 millions en regard du potentiel de construction de 1,5 correspond environ à 1000 francs le m². Ce prix semble correct dans l'environnement actuel.

À la suite de cette présentation, les questions suivantes sont posées par les commissaires :

Quel est l'impact au niveau de la péréquation de ce gain ?

Il n'y a pas d'impact péréquatif, car ce gain est exceptionnel.

Est-ce que ces 2,4 millions vont être attribués ? Est-ce qu'ils vont permettre de réduire la dette ? Est-ce qu'il y a des projets ?

Actuellement, il n'y a pas d'attribution particulière prévue pour les gains de ce projet de vente. Ce gain sera unique. Il faudra décider de l'affecter ou pas à une réserve.

Est-ce qu'il y a déjà eu des discussions sur les loyers relatifs à la garderie ?

Les investisseurs n'ont pas encore défini le projet. Ce préavis est un engagement à vendre. La commune peut sortir de ce contrat si les investisseurs ne respectent pas les éléments de l'accord.

Est-ce qu'il faut vraiment vendre ce terrain ? Est-ce qu'il ne faudrait pas le louer en droit direct de superficie (DDP) ?

Pour mettre en place un DDP, il faudrait réunir les parcelles ; soit la commune devrait racheter les deux parcelles et, ensuite, s'engager dans un concept de copropriété ; ce qui n'est pas possible ou du moins très compliqué. Il faudrait ensuite participer à la construction et nous ne disposons pas des ressources nécessaires.

Nous avons travaillé sur ces solutions, cependant, l'investisseur ne voulait pas réunir les parcelles. D'un autre côté, cette parcelle d'une superficie modeste avec une forte déclivité ne fait pas sens toute seule.

Un commissaire trouve dommage que la commune vende du terrain.

Nous avons, en revanche sur la base de la LPPPL, la possibilité d'acheter un terrain avec immeuble avec le droit de préemption. Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, la Municipalité voit passer les promesses de vente conclues. Elle pourrait activer son droit de préemption.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6-2022 au Conseil communal

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

Pourquoi ne pas avoir envisagé faire de cette parcelle un espace public ?

Nous avons fait venir un biologiste qui nous a proposé de faire une prairie sèche avec des pierriers. Toutefois, cela n'apporterait pas grand-chose à la population. La configuration de la parcelle la rend difficile à aménager. Sa déclivité est un des éléments qui justifie ce préavis.

Nous souhaiterions pouvoir être certains qu'il y aura bien une garderie.

Cela fait partie des conditions de vente. Nous sommes au stade de la négociation avec le propriétaire., dès lors que le projet ne correspondrait pas à nos intentions, nous pourrions renoncer à vendre ce terrain. En cas d'absence de vente, le projet de l'investisseur devrait être redimensionné à la baisse.

À la réception de leur demande d'achat, nous avons commencé des négociations. Nous estimons être allés au plus haut de la négociation. Nous avons fait beaucoup d'aller-retour pour y mettre des éléments : les LUP, la garderie sont des éléments qui ont été intégrés au fil des séances de négociation.

Au niveau du prix, nous sommes au prix du marché en sachant que c'est un terrain en pente et complexe. Nous avons essayé de tirer le maximum par rapport à cette vente. Il faut être conscient qu'aucun autre acheteur ne pourrait acheter cette parcelle.

J'ai compris qu'il y a une partie du prix qui a été échangé par rapport au LUP. Ici nous sommes dans du troc, est-ce que vous avez l'impression que ce prix est équitable ?

Cette vente nous semble être une solution gagnant - gagnant. À la réception de l'offre, nous avons engagé une négociation qui nous a permis d'augmenter le prix initialement proposé et d'obtenir des éléments supplémentaires qui correspondent à nos besoins.

Une réduction du prix de vente de Fr. 200'000 contre 5% de LUP supplémentaire nous a semblé un peu excessif. Cependant, le propriétaire a fait valoir qu'il ne pourra pas utiliser son droit à bâtir supplémentaire, lié à la construction de LUP, en raison du gabarit.

Est-ce que vous avez des outils pour calculer la rentabilité de l'immeuble et l'impact pour le propriétaire par rapport à la construction de LUP ?

Pour le calcul, c'est compliqué cela va dépendre de la typologie des logements prévus. Nous avons essayé de renégocier ce montant de Fr. 200'000.-. Pour le propriétaire, c'était une fin de non-recevoir.

Nous pouvons estimer que ce projet de construction pourrait proposer entre 30 et 40 appartements, dont environ 2 LUP supplémentaires. Le montant de Fr. 200'000, correspond à environ Fr. 5'000.- par année, soit environ Fr. 200.- par mois par LUP supplémentaire.

La commune s'est plutôt demandé si c'était intéressant d'avoir des LUP supplémentaires à proximité de la gare. Actuellement, il y a plein d'inconnus. Nous ne connaissons pas les surfaces qui seront utilisées pour l'habitation. Le plan financier avec le calcul des rendements supposés est établi par l'investisseur. Nous ne pouvons que l'estimer.

Comme déjà précisé, le nombre de LUP supplémentaire pour ce projet ne pourra être financé par une augmentation de la surface constructible.

La parcelle actuelle dispose d'une grande place de jeux. Est-ce que vous avez envisagé comme pour le « projet en Broye II » de faire en sorte que la place de jeux soit accessible au public ?

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6-2022 au Conseil communal

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

Sur la base de votre rapport, nous pourrions venir avec une proposition auprès du propriétaire.

Est-ce que vous avez calculé tous les coûts ou est-ce qu'il y a des coûts qui pourraient encore survenir ?

Il peut toujours y avoir des surprises. On ne pouvait pas intégrer la notion de servitude dans ledit préavis, car celle-ci concerne un autre propriétaire. Si, par chance, celui-ci était enclin à accepter de donner un droit de passage, il y aurait un coût supplémentaire ainsi que pour la mise à disposition d'un éclairage public. L'idée est de contacter ce propriétaire. Cependant, ces coûts seront mineurs.

Pourquoi vouloir que le passage sous-voie soit communal et ne pas faire en sorte que le propriétaire privé communal doive l'entretenir ?

Le passage sous-voie doit faire partie du domaine public, surtout si nous devons effectuer des travaux d'entretien.

Le bâtiment sera au standard de construction durable suisse (SNBS) version gold, ce standard semble inférieur au label Minergie-P ?

C'est le label choisi par Immofonds Immobilien AG. Ce standard tient compte notamment de l'énergie grise et de l'énergie d'exploitation. Il prend aussi en considération des critères sociaux. Un des éléments peut être compensé par un autre. Nous sommes au moins au niveau de Minergie, mais pas de Minergie-P. Ce label vient de la Direction générale de l'environnement (DGE). Cela donne une feuille de route au niveau de la construction. Il laisse plus de liberté que le label Minergie-P.

Quelle est la garantie juridique que les conditions soient par la suite réalisées ?

C'est une vente à terme avec pour condition que le permis de construire respecte les éléments posés dans le contrat ; dans le cas contraire, nous pourrions dénoncer la vente.

Qui est le propriétaire de la parcelle 206 ?

Notre commune en est aussi le propriétaire. Nous avons sur cette parcelle un écusson qui fait la fierté de notre commune.

Le parking souterrain devrait aller au-delà de l'emprise de la surface nécessaire au bâtiment construit. Dans la mesure où nous sommes juste en face d'un arrêt du LEB, pouvons-nous insister pour qu'ils utilisent un facteur 0,5 plutôt que 0,7 pour ce qui est de la norme VSS ?

Le promoteur a voulu se laisser de la liberté avec un facteur qui se situe entre 0,5 et 0,7 pour des raisons économiques. Sur ces éléments, le propriétaire a exprimé que c'était trop tôt pour un positionnement.

Le traitement de l'accès à la parcelle par les véhicules sera soumis à l'autorisation communale lors de la mise à l'enquête publique.

Un commissaire s'interroge si le propriétaire est conscient qu'il pourrait se retrouver confronté à de la molasse.

Dans les conclusions du préavis, on ne parle pas que nous aurons des frais.

Ces charges sont exceptionnelles. Ces éléments seront intégrés au budget 2023. La vente à terme pourrait intervenir en 2023 voire 2024.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6-2022 au Conseil communal

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

Lorsque l'ensemble des questions ont été posées, M. le Président remercie Monsieur le Municipal et Messieurs les chefs de service qui quittent la salle.

3. Délibérations et amendements

Les membres de la commission pensent que ce projet qui intègre un taux de 15% de LUP au lieu des 10% prévu par le PGA ainsi qu'une garderie est un projet satisfaisant. Ce projet crée des « impacts positifs nets » que ce soit au niveau social, environnemental et économique.

Cette parcelle, fortement en pente, située à proximité de la gare du LEB, peut ainsi être valorisée. Ce projet répond à la volonté fédérale et cantonale de densifier les villes en particulier à proximité des gares. Cette parcelle se situe d'ailleurs dans une zone d'habitation de forte densité.

Le montant de 2,4 millions est un apport financier intéressant pour la commune. Pour le plus grand nombre, il correspond à une bonne négociation. Cet apport pourrait aussi permettre à la commune de disposer d'un fond pour acquérir un autre terrain.

Un·e des commissaires s'interroge quant à savoir si la Municipalité a disposé de tous les outils nécessaires pour la négociation du prix et si seuls les LUP ont eu un impact sur l'obtention du prix négocié.

La vente de cette parcelle est soumise à conditions, notamment par rapport aux LUP et à la garderie. C'est une vente à terme. Les investisseurs paieront le jour où ils recevront le permis de construire et le permis de construire sera obtenu si ces derniers respectent les conditions du contrat.

Au préalable à ce projet, les aménagements extérieurs ont été étudiés et la proposition d'une prairie fleurie a été jugée peu satisfaisante.

En ce qui concerne le futur aménagement paysager, un des commissaires regrette la disparition de deux grands arbres, des thuyas.

Au vu de sa situation, les commissaires émettent le vœu que la place de jeux soit accessible aux habitants du quartier comme pour le Quartier En Broye 2.

Un·e des commissaires précise que la norme énergétique choisie est plus souple que Minergie-P. Elle comprend des aspects intéressants. Cette norme correspond au niveau Minergie.

Un·e des commissaires souhaiterait par rapport à la norme VSS que le facteur appliqué soit de 0,5 afin de ne pas déborder la base des immeubles et permettre une meilleure perméabilité.

Finalement, les membres de la commission relèvent que le Municipal ainsi que les chefs de service étaient bien préparés. Leurs explications étaient claires.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6-2022 au Conseil communal

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

4. Vote final

La commission passe ensuite au vote et c'est à l'unanimité qu'elle accepte le préavis tel que présenté.

La séance est levée à 19 h 50.

5. 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° 6-2022
- 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. 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 Recette exceptionnelle.

Au nom de la commission :

Olivier Amblet
Président

Sylvie Krattinger Boudjelta
Rapporteuse