

Rapport de la Commission ad hoc concernant le préavis 16 – 2024

Demande d'autorisation pour la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) sur les parcelles 4176 et 4178 à Pampigny pour la réalisation du projet Pampicentre

Madame la Présidente, Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux, chères et chers collègues.

La Commission ad hoc «Pampicentre» s'est réunie formellement à trois reprises en 2024, la première fois le 23 septembre à la salle du Conseil, la seconde le 9 octobre à la Maison de Commune et enfin le 3 décembre à la Salle du Conseil, afin de statuer sur le préavis municipal n° 16/2024.

Les trois fois, une importante délégation municipale emmenée par la syndique Maric Christine Gilliéron était présente, les débats étant menés par M. Claude Dumauthioz, municipal en charge du projet.

Pour la commission étaient présents les trois fois Cédric Jotterand, président-rapporteur, Caroline Nazroo, Sylvette Aubord, Jacky Bussy et Jean-Luc Favre. Justin Tardy et Cornelia Grandjean ont pris la peine de s'excuser le 23 septembre. La commission, par son président le 29 octobre, a également été reçu par la Municipalité afin d'être tenu au courant sur l'avancement de ce projet.

Lors de la dernière séance, qui conduit à ce rapport final, étaient présents les investisseurs - ou leurs représentants - (M. Fortès pour la partie Immobilier/Construction, M. Pittet et Mme Angiolini pour la partie «Denner»). Présents également le chef du Service technique Emmanuel Tinguely, M. Vago et son adjoint (Analyses immobilières, spécialistes DDP). Ces derniers ont présenté les points spécifiques du DDP et répondu à nos questions. Dans un souci de cohérence et vu l'importance de l'objet, six membres sur sept de la Commission des finances ont participé à cette partie initiale dans le but de bénéficier d'une information complète et identique.

Le contexte

Après avoir envisagé de réaliser ce projet en interne, la Municipalité explique avoir «procédé à une analyse détaillée des implications financières et opérationnelles», tout en cherchant à acquérir la parcelle voisine, selon le vœu exprimé par les commissions - et indirectement le Conseil - lors du vote du premier préavis.

Au terme de cette réflexion, l'Exécutif a décidé courant 2024 de changer son fusil d'épaule et de modifier sa stratégie de réalisation en optant pour la solution «déléguée» du DDP. Cette décision a été motivée par plusieurs facteurs, notamment la volonté de préserver la capacité d'investissement de la commune pour des projets d'infrastructures publiques essentielles à la collectivité, selon les mots du préavis municipal.

Ce changement radical de stratégie a longtemps laissé perplexe la commission, pour qui la fusion avait pour but de disposer d'une commune ambitieuse et de services capables de mener un tel projet à chef, celui-ci étant de plus connu depuis le début de la législature et censé en être la réalisation phare.

L'analyse

Après de longues délibérations et de nombreuses questions posées à tous les acteurs de ce dossier (en séance et par plusieurs courriels), la Commission a estimé que son mandat était cependant de se prononcer sur le préavis qui lui est soumis et de déterminer si le projet est conforme aux attentes de base, s'il peut répondre à une demande de la population et si possible lui apporter une plus-value dans son quotidien.

Les aspects financiers sont du ressort de la Commission des finances et si l'on en fait abstraction, la réalité est que Pampicentre correspond de manière très proche au programme proposé dès le départ par notre Municipalité, le tea-room et la boulangerie en moins, ce qui avait été annoncé en plénum et admis en cours de route par la commission, suite au préavis négatif rendu par l'étude de Gastroconsult.

Les faits

Il restait donc à notre commission le fait de se prononcer pour ou contre le projet, ni plus ni moins, puisque la Municipalité ne propose pas de plan B en cas de refus du préavis, soit une réalisation par ses soins. Le Conseil peut certes l'y contraindre mais en dehors des aspects financiers, nous avons la conviction – forgée au fil de nos échanges avec l'Exécutif - que l'équipe en place ne mènerait pas elle-même ce projet à chef à court ou moyen terme, arguant que ses services seraient débordés par cette réalisation ou que le climat financier qui se péjore n'est plus propice à une conduite interne, appréciations laissées à l'analyse de la COFIN.

Au final, en cas de refus de l'unique variante de ce préavis, Pampicentre pourrait de fait être retardé de plusieurs années, avec des conséquences négatives sur la pérennité du Denner et la remise en cause potentielle – faute de calendrier précis – des engagements de l'Ensemble hospitalier de la Côte (EHC), sans pour autant résoudre l'avenir de ces parcelles en plein centre d'un de nos villages. A ce propos, selon un PV transmis par notre Municipalité, l'EHC a confirmé son intérêt et son engagement pour une ouverture en 2027.

La stratégie

Le DDP n'est pas une inconnue pour la commune de Hautemorges avec plusieurs exemples «qui marchent». On ne peut pas préjuger du contraire ici mais il s'agit d'être conscient – après avoir posé plusieurs fois cette question – que le DDP s'accompagne d'une intention de la commune quant aux «activités» et types de logements souhaités, mais que le dernier mot reviendra à chaque fois logiquement aux investisseurs.

Il est en effet impossible de rendre obligatoire l'implantation d'une pharmacie si aucun pharmacien ne veut s'y implanter, ce qui vaut pour le reste, surtout durant 70 ans. Le préavis mentionne d'ailleurs clairement que la reconversion en logements est possible si le cabinet médical prévu devait un jour s'en aller - ou ne jamais arriver!

M. Gilles Vago, analyste financier qui conseille la commune dans ce dossier, nous a aussi rendu attentifs au fait de l'importance de la répartition des lots de la PPE prévue. En effet, au bout des 70 ans, au cas où la commune ne prolongerait pas le droit de superficie, l'affectation des bâtiments sera impactée par cette répartition (appartements, ou autres). Nous attirons l'attention de la Municipalité sur ce point à analyser en amont.

Sur le même sujet, la commission s'est assurée auprès de la notaire concernée qu'en cas de vente future d'un «espace» (appartement/commerce), la commune serait non seulement informée mais en mesure de faire valoir son droit de préemption inclus dans le DDP lors de chaque transaction.

La décision

Une fois ces éléments posés, la majorité de la commission estime que le projet répond aux critères annoncés avec un «supermarché local» modernisé, un cabinet médical polyvalent, une pharmacie, des logements et des places de stationnement, le tout au bénéfice de la population.

La commission est aussi sensible à la détermination et la prise de risque de Mme Angiolini et de M. Pittet, désireux de continuer de faire vivre un commerce de proximité dans un contexte économique difficile. L'investisseur immobilier, M. Pierre-Laurent Fortès (via ses sociétés et son associée CRGroup SA), s'est aussi montré très clair dans ses propos, connaisseur des enjeux locaux et visiblement motivé à faire de Pampicentre un lieu attractif.

C'est lui (sa structure) qui assurera la grosse majorité du risque entrepreneurial confié par la commune en échange d'un DDP de 70 ans et d'une redevance annuelle.

Hormis une commissaire qui déplore la perte de maîtrise sur un élément du patrimoine communal, l'absence de consultation citoyenne en amont et des nuisances probables dues à l'augmentation du trafic, la majorité de la commission estime que ce projet est cohérent dans son programme et positif pour Hautemorges et ses habitants, en plus de répondre aux objectifs municipaux de cette législature.

Pour ces raisons, la majorité souhaite dès lors donner un signal positif à la première réalisation majeure de Hautemorges, en formant les vœux suivants :

- Que les engagements pris devant la commission en décembre 2024 par les investisseurs le soient toujours lors de la mise en service de Pampicentre. Nous pensons en particulier à la volonté de proposer un centre médical au service de la population et une pharmacie, ainsi que des logements à des prix corrects, dans la fourchette annoncée, soit des loyers se situant entre 250 et 280 francs le mètre carré/annuel.
- Nous sommes bien conscients qu'une fois le DDP signé, la Municipalité perdra le contrôle décisionnaire sur le site, mais l'incitons à entretenir un esprit de collaboration avec l'investisseur immobilier en particulier, afin de lui rappeler si nécessaire les engagements ci-dessus.
- Enfin, nous comprenons que ce projet présenté par nos autorités comme «exceptionnel» le reste et que la solution de la «délégation» libère la Municipalité et ses services de ce projet si chronophage pour que les autres soient menés en interne par une commune de la taille et de la structure de Hautemorges, conformément aux buts qui ont conduit à sa fusion.

En conclusion,

Au vu de ce qui précède, en particulier les vœux et recommandations exprimés, la Commission ad hoc «Pampicentre» vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Hautemorges

- vu le préavis n° 16/2024
- ouï le rapport de la Commission ad hoc «Pampicentre»
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour

Décide :

De valider la demande d'autorisation pour la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) sur les parcelles 4176 et 4178 à Pampigny pour la réalisation du projet Pampicentre.

Le président-rapporteur
Cédric Jotterand

Une membre
Sylvette Aubord

Hautemorges, le 4 décembre 2024