



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

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 16.12.2024

Municipaux concernés : MM. Claude Dumauthioz et Fabrice Marendaz



Vue du sud-ouest, de la route de L'Isle (image non contractuelle)



1. Préambule	3
2. Nouvelle stratégie, mêmes objectifs	3
3. Acquisition des terrains	4
4. Projet réalisé par la Commune	4
4.1. Impact financier.....	4
5. Un DDP (droit distinct et permanent)	7
5.1. Fonctionnement	7
5.2. Avantages pour les collectivités publiques	7
5.3. Choix de l'investisseur	8
5.4. Conditions du DDP.....	8
5.5. Impacts financiers.....	10
6. Comparaison synthétique des deux variantes.....	11
7. Conclusion	11



Madame la Présidente,

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le projet Pampicentre, visant à créer un pôle de services au cœur du village de Pampigny, a fait l'objet d'une étude approfondie par la Municipalité. Initialement prévu pour être réalisé par la commune, comme présenté dans le préavis 05/2023, le projet a été repensé afin d'optimiser son financement et sa réalisation. Cette réflexion s'inscrit dans une volonté de gestion prudente des finances communales tout en permettant la concrétisation de ce projet important pour notre communauté.

2. Nouvelle stratégie, mêmes objectifs

Après une analyse détaillée des implications financières et opérationnelles du projet initial, la Municipalité a décidé de modifier sa stratégie de réalisation. 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.

L'étude menée par Gastroconsult a joué un rôle dans la redéfinition du projet Pampicentre. Cette expertise a mis en lumière la non-viabilité économique du projet initial de boulangerie et de tea-room indépendants compte tenu des investissements nécessaires et des revenus locatifs potentiels.

Ces conclusions ont amené à repenser non seulement une partie du contenu du projet, mais aussi son mode de réalisation. En effet, l'étude a souligné l'importance d'une approche plus flexible et financièrement prudente, capable de s'adapter aux réalités économiques du marché local. De facto, il en a découlé la suppression de la boulangerie et du tea-room du projet. Le tea-room sera remplacé par un coin café dans le nouveau Denner.

Ce préavis propose des modifications principalement sur des aspects financiers. Les orientations stratégiques du projet restent en effet globalement inchangées, comme le détaille le tableau ci-dessous.

<i>Objectifs initiaux</i>	<i>Objectifs actuels</i>
Centre médical (avec pharmacie)	Centre médical (avec pharmacie)
Agrandissement du Denner	Agrandissement du Denner
Boulangerie – Tea-room	Espace café dans Denner
Logements	Logements



3. Acquisition des terrains

L'acquisition des terrains s'est déroulée en deux étapes. Dans un premier temps, la Municipalité de Pampigny a acheté le bien-fonds 4176 (anciennement parcelles 176, 177 et 179) pour un montant de CHF 1'250'000.-. Dans un second temps, sous réserve de la validation du préavis 15/2024 par le Conseil communal, la parcelle 4178 sera acquise pour un montant de CHF 500'000.-. L'investissement total pour l'acquisition de ces terrains s'élèvera ainsi à CHF 1'750'000.-.

Le coût d'acquisition des terrains et les frais associés (assurances, intérêts financiers) étant constants quelle que soit l'option de valorisation retenue, ils ne sont pas intégrés dans les analyses financières ci-après.

4. Projet réalisé par la Commune

Suite à l'acquisition de la parcelle 4178 et de son bâtiment, qui nécessite des travaux de rénovation, la nouvelle estimation des coûts globaux de construction (construction, transformation et rénovation) est la suivante :

Objectifs	Prix CHF
Construction et transformation sur la parcelle n°4176 (estimée dans préavis 05/2023)	9'970'000.00
Rénovation sur la parcelle n°4178 (estimée par Bureau d'étude immobilière BL Sàrl)	2'138'000.00
Sous-total	12'108'000.00
Part Denner à déduire (construction magasin)	- 1'415'000.00
Total à charge de la commune	10'693'000.00
Arrondi	10'700'000.00

4.1. Impact financier

Une analyse de rentabilité a été réalisée en comparant le coût de l'opération aux revenus locatifs potentiels pour ce type d'immeuble. Le tableau ci-dessous présente une estimation des coûts financiers annuels.

Estimation des coûts annuels	taux	coûts de construction	CHF
Intérêts financiers (sur 50 ans)	2%	10'700'000.00	214'000.00
Fonctionnement, entretien, gérance	1%	10'700'000.00	107'000.00
Fonds de rénovation	1%	10'700'000.00	107'000.00
Remboursement dette (amortissement financier de l'emprunt sur 50 ans)	2%	10'700'000.00	214'000.00
		Charges annuelles	642'000.00

L'amortissement comptable est fixé à 0 %, car il s'agit de patrimoine financier.



Le tableau ci-dessous détaille les loyers estimés.

<i>État locatif estimé</i>	<i>m² ou place</i>	<i>CHF / m² ou place</i>	<i>CHF</i>
Surfaces de location	1'223	+/- 250.00	305'750.00
Places de parking en sous-sol	30	1'200.00	36'000.00
DDP Denner (utilisation du sol)			20'000.00
		Total des loyers	361'750.00

La marge totale est ainsi la suivante :

<i>Résultat</i>	<i>CHF</i>
État locatif estimé	361'750.00
Coûts annuels de fonctionnement (intérêts financiers, frais fonctionnement, gérance et fonds de rénovation)	- 428'000.00
<i>Résultat comptable annuel (déficit)</i>	- 66'250.00
Coûts annuels de financement (remboursement de la dette)	- 214'000.00
Marge totale (rendement financier)	- 280'250.00

Correspondance en point d'impôt (1 pt = 155'000.-)	1.8 point
---	------------------

D'après ces données, l'analyse révèle que, compte tenu des coûts d'investissement et des revenus locatifs potentiels, le projet nécessiterait un financement supplémentaire par le biais de l'impôt. Ce soutien fiscal sera de 1,8 point d'impôt, ce qui représente un montant de CHF 280'250.00. Si la commune se charge de sa réalisation, le projet n'est pas rentable et la commune serait contrainte d'augmenter les impôts pour le financer.

En cas de financement par la commune, cet investissement impacterait de façon significative notre capacité d'endettement.

En début de législature, une planification financière ainsi qu'un plafond d'endettement (CHF 58'900'000.00) ont été déterminés et acceptés par le Conseil dans sa séance du 13.12.2021 (préavis n° 09/2021).

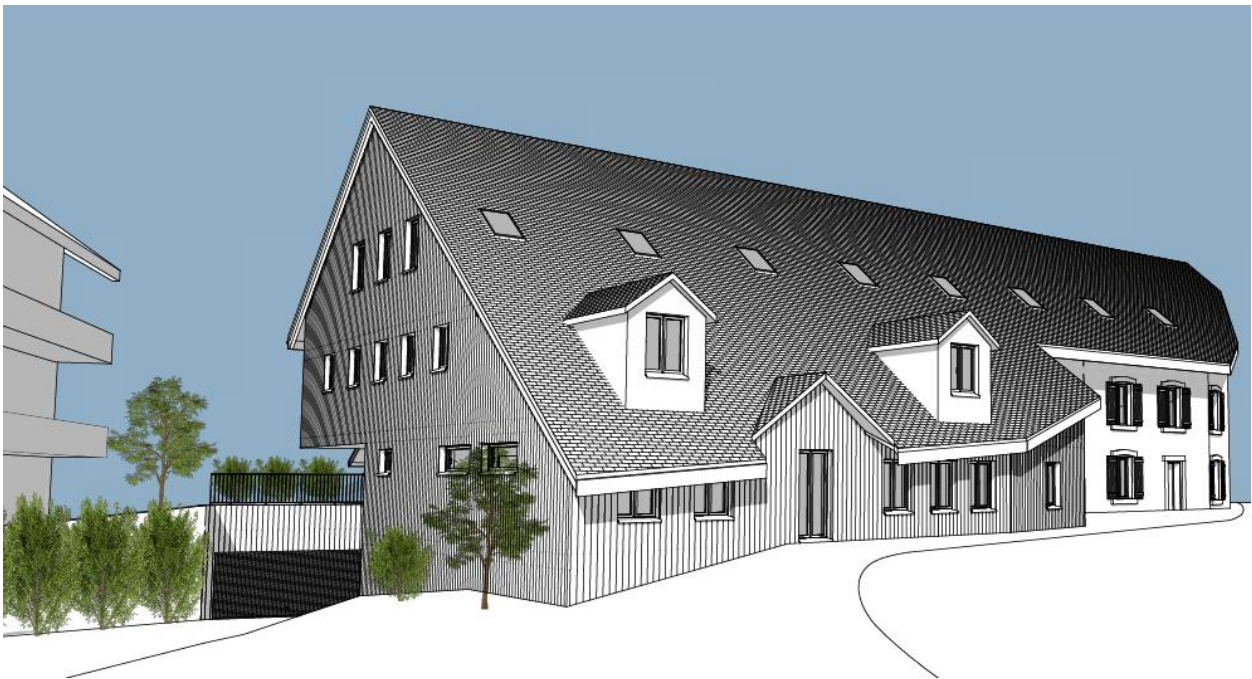
A titre de rappel, ce plafond d'endettement représente, selon les règles de calcul imposées par le Canton, le montant maximum d'emprunts que la commune pourrait engager selon son niveau de recettes. Il est à préciser que ce plafond ne peut être augmenté que si le niveau des recettes l'est aussi, à savoir, via une augmentation du taux d'impôt et autres émoluments. Pour l'exemple, le fait de baisser le taux d'impôt de 3 points diminuerait le plafond d'endettement de la prochaine législature de quelques CHF 1'125'000.00.



Ensuite, il s'agit de prioriser les investissements (considérés comme des emprunts) à réaliser afin que le total de ceux-ci ne dépasse pas le plafond d'endettement, sachant que la situation de l'endettement perdurera au changement de législature.

Ainsi, au 30.10.2024, le niveau d'endettement est de CHF 22'023'432.09. Selon la dernière version mise à jour du tableau des investissements retenus par la Municipalité, des investissements nécessaires (locaux scolaires, installations techniques pour l'épuration, l'eau potable, etc...), hors Pampicentre, sont planifiés jusqu'à fin 2027 pour un total de CHF 19'730'318.00. La Municipalité a estimé les besoins futurs entre 2028 et 2037 à quelques CHF 22'900'000.00 supplémentaires.

Il en résulte que les besoins futurs d'investissements dans des infrastructures scolaires, parascolaires ainsi que le renouvellement des infrastructures des réseaux (eau potable, épuration) sont déjà supérieurs au plafond d'endettement actuel (CHF 64'653'750.09 de besoins contre une limite à CHF 58'900'000.00). Au vu de ce qui précède, la Municipalité considère qu'il est préférable de ne pas mobiliser quelques CHF 10'700'000.00 de capacité d'endettement dans un projet tel que Pampicentre et ainsi de pouvoir honorer les besoins prioritaires relevés précédemment de Hautemorges, tout en laissant une marge de manœuvre pour la ou les législatures suivantes.



Vue du nord, de la route de L'Isle (image non contractuelle)



5. Un DDP (droit distinct et permanent)

C'est dans ce contexte que la Municipalité a décidé d'explorer de nouvelles options, dont la création d'un droit distinct et permanent (DDP), pour assurer la viabilité du projet tout en préservant les intérêts financiers de la commune et en conservant globalement les mêmes objectifs.

5.1. Fonctionnement

Le DDP est un outil juridique qui permet de dissocier la propriété du terrain de celle des constructions qui y sont érigées. Cette servitude accorde à une personne physique ou morale (le superficiaire) le droit de construire et d'exploiter des bâtiments sur le terrain d'autrui.

Dans le cas présent, la commune, en tant que superficiant, reste propriétaire du terrain qu'elle met à disposition contre une redevance annuelle, s'assurant ainsi un rendement régulier. Le superficiaire, de son côté, finance et réalise les constructions dont il devient propriétaire et en assure l'exploitation.

Cette solution permet à la commune de valoriser son patrimoine foncier tout en gardant la maîtrise de son développement à long terme.

5.2. Avantages pour les collectivités publiques

Cet outil juridique est particulièrement apprécié des collectivités publiques, qui peuvent à la fois conserver leur patrimoine immobilier et en obtenir un rendement. Cette nouvelle approche se justifie également par la nature même du programme prévu, orienté vers des activités à rendement économique (Denner, centre médical, logements). La commune doit préserver ses ressources financières pour des équipements qui ne rentrent pas dans cette logique économique (écoles, infrastructures publiques, etc.), dont les investissements futurs sont conséquents. Elle doit également assurer les services publics courants qui relèvent de ses attributions.

La nouvelle approche, basée sur la création d'un DDP, présente de nombreux avantages :

- Elle évite un investissement direct conséquent de la commune, préservant ainsi ses ressources financières pour d'autres projets de construction d'infrastructures publiques essentiels.
- Le superficiaire n'est pas soumis aux marchés publics et à l'organisation d'un concours d'architecture, ce qui simplifie la procédure.
- Elle décharge la commune de la gestion directe des travaux et de l'exploitation future des bâtiments, ainsi que des risques associés (notamment sur les parties commerciales), tout en lui permettant de conserver la maîtrise du foncier.
- Elle assure un revenu régulier à la commune via la rente du DDP, contribuant ainsi positivement aux finances communales sur le long terme.



Cette nouvelle stratégie permet donc de concilier la réalisation du projet Pampicentre avec une gestion prudente et responsable des ressources communales.

5.3. Choix de l'investisseur

Dans le cadre de cette nouvelle approche, la Municipalité a mené une démarche prospective auprès de deux types d'investisseurs potentiels :

- **Investisseur institutionnel** : une Fondation spécialisée dans les projets de logements abordables.
- **Investisseurs privés** :
 - C & R Group SA, une entreprise familiale qui œuvre dans l'immobilier régional depuis 40 ans.
 - M. Benjamin Pittet, propriétaire du magasin d'alimentation actuel (Denner).

Après une analyse approfondie des propositions reçues, le choix de la Municipalité s'est porté sur le partenariat entre C & R Group SA et M. Benjamin Pittet, et ce pour plusieurs raisons :

- L'investisseur institutionnel approché a décliné l'offre, jugeant la part de logements insuffisante dans le projet Pampicentre. La proportion de surfaces commerciales par rapport aux logements est trop élevée pour atteindre la rentabilité exigée par ce type d'investisseur.
- C & R Group SA reprend le programme mixte de Pampicentre, comprenant une extension du Denner, en partenariat avec Monsieur Benjamin Pittet, ainsi qu'un centre médical et des logements.
- C & R Group SA possède une expérience locale significative, notamment dans la transformation de bâtiments anciens, ce qui est particulièrement pertinent pour le projet Pampicentre qui implique la rénovation de la ferme Aubert.
- La taille restreinte de C & R Group SA permet une approche personnalisée et une réactivité appréciable dans la conduite du projet.

Ce choix permet donc d'allier l'expertise nécessaire à la réalisation du projet avec une sensibilité aux enjeux locaux et une flexibilité dans l'approche.

5.4. Conditions du DDP

Afin de négocier au mieux les conditions du DDP et de s'assurer que les intérêts de la commune soient préservés dans la durée, la Municipalité a mandaté un bureau spécialiste des DDP, externe au projet. Les principales conditions du DDP proposées ont été négociées avec C & R Group SA et M. Benjamin Pittet dans l'intérêt de la commune. Elles se présentent comme suit :

- **Durée** : le DDP sera conclu pour une durée de 70 ans. Cette période permet à l'investisseur d'amortir son investissement tout en garantissant un retour du bien à la commune aux conditions du DDP.
- **Superficie** : le DDP portera sur les parcelles 4176 et 4178 (sous réserve de l'acceptation du préavis 15/2024), englobant ainsi l'ensemble du périmètre nécessaire à la réalisation du projet Pampicentre.
- **Rente annuelle** : la rente est fixée à 4% de la valeur d'achat des biens-fonds 4176 et 4178. Cette rente permettra à la commune de bénéficier d'un revenu régulier tout au long de la durée du DDP.
- **Destination des bâtiments** : le DDP précise la destination des bâtiments conformément au projet Pampicentre.
- **Équipements spécifiques aux exploitants (centre médical et Denner)** : ils ne seront pas repris par la commune à l'échéance du droit. Cette clause vise à éviter la reprise d'installations potentiellement obsolètes, même si elles ont été correctement entretenues.
- **Dossier de demande d'autorisation de construire** : il sera transmis par C & R Group SA dans un délai de six mois à partir de la date de signature du DDP.
- **Superficiaires** : ils seront, d'une part, C & R Group SA / ou Marango Immo 4 SA et, d'autre part, M. Benjamin Pittet / ou une société du Groupe Denner.



Vue du nord-est (image non contractuelle)



Il a été également convenu des points suivants avec les investisseurs privés:

- Les investisseurs privés mentionnés ci-avant s'organiseront en PPE ;
- Les espaces seront loués au prix du marché ;
- Le centre médical (y c. la pharmacie) sera géré par l'Ensemble Hospitalier de la Côte (EHC). Si l'EHC ne signe pas le bail ou décide de quitter Pampicentre, et en l'absence de reprise du centre médical par un autre acteur, les surfaces prévues pour le centre médical seront réaffectées en logements ;
- La Municipalité sera consultée pour chaque phase importante du projet (avant-projet et projet) avant la mise à l'enquête publique.

Au terme des négociations avec les investisseurs privés, le programme Pampicentre initial est ainsi conservé, à l'exception de la boulangerie et du tea-room, dont l'étude Gastroconsult avait démontré le caractère déficitaire. La concrétisation de ce programme initial, notamment l'implantation d'un centre médical et l'agrandissement du magasin Denner, apportera des avantages majeurs aux habitants de Hautemorges. La solution du DDP offre par ailleurs des conditions financières avantageuses pour la commune, lui assurant une gestion durable de son patrimoine, comme le détaille le chapitre suivant.

5.5. Impacts financiers

La création du DDP aura plusieurs implications financières positives pour la commune :

- Rente annuelle : la commune percevra une rente annuelle de CHF 70'000.00, correspondant à 4% de la valeur d'achat des biens-fonds 4176 et 4178 (CHF 1'750'000.-).
- Économie d'investissement : en optant pour un DDP, la commune évite un investissement direct estimé à CHF 10.7 millions (hors extension Denner et acquisition des biens-fonds). Cette économie substantielle permet de préserver la capacité d'investissement de la commune pour d'autres projets prioritaires et finançables uniquement par une entité publique.
- Charges d'entretien : la commune n'aura pas à supporter les charges d'entretien et de rénovation des bâtiments pendant toute la durée du DDP, ces coûts incombant au superficiaire.
- Suivi du projet : il convient de prendre en compte l'implication du personnel communal dans les tâches relevant du Maître de l'Ouvrage, non incluse dans le budget de construction du projet. Cette implication est estimée à 0,3 équivalent plein-temps (EPT), soit une personne travaillant en moyenne 1,5 jour par semaine pendant toute la durée des travaux. Cette estimation s'appuie sur l'expérience acquise lors de la rénovation du bâtiment de la Croix du Moulin 2 à Apples, un projet exclusivement résidentiel d'un montant de CHF 2'800'000.-
- Annulation du crédit d'étude : le préavis 05/2023 pour un crédit d'étude de CHF 1.1 million sera annulé après validation du DDP par le Conseil communal. Les frais déjà engagés, notamment pour l'étude Gastroconsult et divers frais annexes (voir tableau ci-après), seront déduits de ce montant. Le solde non utilisé sera ainsi économisé.



<i>Études réalisées à ce jour</i>	<i>CHF TTC</i>
Étude Gastroconsult	22'671.75
Wolff Obrist architectes – Conseil pour préparation concours	4'488.90
Honoraire conseil spécialiste en DDP	1'500.00
Participation au projet	11'000.00
Divers	2'000.00
Total	41'660.65

La solution du DDP permet donc à la commune de bénéficier des retombées positives du projet Pampicentre tout en limitant son engagement financier et les risques associés.

6. Comparaison synthétique des deux variantes

Le tableau ci-dessous présente une comparaison synthétique des principaux aspects financiers entre les deux options : la réalisation du projet par la commune et la variante DDP.

<i>Aspect</i>	<i>Projet réalisé par la commune</i>	<i>Projet réalisé par tiers avec un DDP</i>
Investissement communal	CHF 10'700'000.00	CHF 0.00
Rendement annuel net pour la Commune	CHF -280'250.00 (voir p. 5)	CHF 70'000.00 (redevance DDP)
Risques financiers	Supportés par la commune	Transférés à l'investisseur
Gestion du projet	Par la commune	Par l'investisseur

7. Conclusion

Le projet Pampicentre représente une opportunité importante pour le développement et l'attractivité de notre commune. La solution du DDP proposée dans ce préavis permet de concrétiser plus rapidement ce projet tout en préservant les intérêts financiers de la commune. Elle permet de profiter d'une dynamique actuelle amenée par les partenaires du projet, notamment les gérants du magasin Denner.

Si le projet de DDP n'aboutit pas d'ici fin 2024, Denner envisage de se tourner vers une autre option, ce qui pourrait entraîner son départ du centre de Pampigny. Cette éventualité aurait des implications pour le projet Pampicentre et potentiellement pour la dynamique du centre du village. Il est recommandé au Conseil communal de prendre en compte ces informations dans ses délibérations sur le sujet.



L'approche innovante proposée dans ce préavis, basée sur un DDP, allie la réalisation d'un projet d'intérêt public avec une gestion prudente et responsable des ressources financières communales. Elle permet de créer un pôle de services au cœur de Pampigny sans grever les capacités d'investissement de la commune pour d'autres projets essentiels.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Hautemorges,

- vu le préavis municipal n°16/2024,
- ouï le rapport de la Commission ad hoc,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- d'autoriser la Municipalité à constituer un droit distinct et permanent (DDP) sur les parcelles 4176 et 4178 en faveur, d'une part, de C & R Group SA / ou Marango Immo 4 SA et, d'autre part, de M. Benjamin Pittet / ou une société du Groupe Denner, pour la réalisation du projet Pampicentre,
- d'accepter les conditions générales du DDP telles que présentées dans ce préavis, notamment une durée de 70 ans et une rente annuelle de 4% de la valeur d'achat du terrain,
- d'autoriser la Municipalité à finaliser et signer l'acte constitutif du DDP,
- d'annuler le préavis 05/2023 relatif au crédit d'étude pour le projet Pampicentre, sous déduction des frais déjà engagés.

Adopté par la Municipalité en séance du 4 novembre 2024.

POUR LA MUNICIPALITE

La syndique

Le secrétaire

M.-Chr. Gilliéron



J. Urben

M.-C. Gilliéron

J. Urben

Annexes

- Projet de constitution du DDP
- Étude Gastroconsult