



Municipalité de Pampigny

Au Conseil communal de

P A M P I G N Y

Pampigny, le 8 août 2017

**Rapport N° 1-2017
concernant le retrait de la commune
du projet de construction sur la parcelle N° 114
située au centre du village**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1 PREAMBULE

Dans sa séance du 27 mars 2017, le Conseil communal a décidé d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 50'000.00 pour la réalisation d'une étude de faisabilité et d'opportunité concernant la participation de la commune au projet de construction sur la parcelle N° 114 située au centre du village.

Pour rappel, la construction de 4 immeubles d'habitation (39 appartements et 2 surfaces commerciales) ainsi que d'un parking souterrain sur 2 étages, le 2ème sous-sol étant à usage commercial – public, a été mise à l'enquête publique.

La commune envisageait l'achat de 2 immeubles et du parking public pour un coût global estimé à Fr. 13'000'000.00.

2 DEROULEMENT DE L'ETUDE

Dans le but de faire une analyse complète de la situation, la Municipalité s'est entourée de différents partenaires, à savoir :

- un bureau d'architecte chargé d'une part, de contrôler la conformité du dossier de mise à l'enquête, et d'autre part, de conseiller la commune sur les contraintes techniques de cette construction
- un bureau d'études immobilières mandaté pour déterminer la valeur vénale des deux immeubles et du parking public
- un bureau de conseil en immobilier et finance compétent en matière de rendement et d'investissement immobilier
- un bureau d'architecte qualifié pour étudier la possibilité de créer un abri de protection civile pour les besoins communaux.

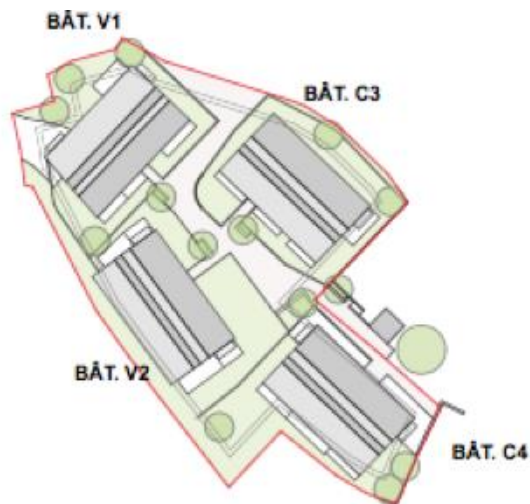
De plus, afin de connaître les différentes possibilités et conditions actuelles de financement, la Municipalité a également soumis ce projet à trois établissements bancaires ainsi qu'à une société de courtage sur le marché monétaire.

3 ELEMENTS DETERMINANTS DE L'ETUDE

Coût du projet

Lors du préavis établi en début d'année 2017, un prix global de Fr. 13'000'000.00 avait été évoqué. Ce chiffre n'étant qu'une estimation, il n'était pas définitif.

Pour nous permettre une analyse plus fine de la situation, le promoteur immobilier s'est donc basé sur les coûts négociés des chantiers de la dernière année et nous a fait une proposition de vente pour les 2 immeubles (C3 et C4), le parking public et un abri PC pour un prix total de Fr. 14'550'000.00.



Une 2ème variante comprenant un seul immeuble, le parking public et l'abri PC nous a été proposée au prix de Fr. 9'080'000.00. Enfin, une 3ème variante comprenant uniquement le parking public et l'abri PC nous a été offerte pour le montant de Fr. 3'700'000.00.

Etat locatif prévisionnel des logements et des surfaces commerciales

Afin de déterminer le rendement immobilier et le taux de capitalisation de ces immeubles, un état locatif prévisionnel des logements et des surfaces commerciales a été déterminé par le bureau d'études immobilières.

Il est à rappeler qu'un des critères souhaités par la Municipalité était la fixation de prix de location abordable, de l'ordre de Fr. 220.00 à Fr. 230.00 le m2 par année. Toutefois, les qualités de construction et les types d'appartements proposés étant intéressants et relativement rares sur le marché actuel, le bureau d'études immobilières a pris en considération des loyers légèrement plus élevés, mais restant raisonnables à leur avis. Les prix de location des appartements, hors charges et places de parc, ont été définis comme suit :

- loyer mensuel de 1.5 pièces : entre Fr. 880.00 et Fr. 980.00 (moyenne de Fr. 252.00/m2)
- loyer mensuel de 2.5 pièces : entre Fr. 1'050.00 et Fr. 1'500.00 (moyenne de Fr. 239.00/m2)
- loyer mensuel de 3.5 pièces : entre Fr. 1'900.00 et Fr. 2'100.00 (moyenne de Fr. 253.00/m2)
- loyer mensuel de 4.5 pièces : entre Fr. 1'950.00 et Fr. 2'200.00 (moyenne de Fr. 251.00/m2)

Quant aux surfaces commerciales, le loyer mensuel est évalué entre Fr. 750.00 et Fr. 820.00 (moyenne de Fr. 175.00/m2).

Le revenu locatif pour les deux immeubles s'élève dès lors à Fr. 377'040.00 par année.

Enfin, le loyer mensuel des places de parc dévolues aux appartements est estimé à Fr. 130.00, ce qui représente un état locatif annuel de Fr. 42'120.00.

Détermination du taux de capitalisation

Le taux de capitalisation correspond au rapport entre le revenu locatif et le prix de vente des immeubles. Il permet d'évaluer le retour sur investissement.

Les différents établissements bancaires consultés nous ont confirmé être très attentifs au taux de capitalisation réalisé. Un taux de 4.75 % est à l'heure actuelle considéré comme acceptable. Certains établissements demandent toutefois un taux de 5 %, voire 5.4 % au plus.

Dans notre cas, en prenant en considération le revenu locatif total de Fr. 419'160.00 (appartements et places de parc) ainsi que le prix de vente des deux immeubles de Fr. 10'850'000.00, on obtient un taux de capitalisation de 3.8 %, valeur qui est considérée comme très faible.

Sachant qu'à ce taux, il y a lieu de soustraire les différentes charges d'exploitation et d'entretien correspondant à environ 1.3 %, il subsisterait dès lors un taux de 2.5 % pour le paiement des intérêts bancaires et le rendement sur les fonds propres investis.

Financement par les établissements bancaires

Plusieurs établissements bancaires ainsi qu'une société de courtage ont été approchés afin de connaître les conditions de financement d'une telle construction.

Au vu de la situation actuelle du projet, aucune offre ferme n'a pu nous être communiquée. Toutefois, lors de différents entretiens, nous avons pu obtenir quelques informations sur leurs exigences.

Tout d'abord et comme indiqué ci-dessus, tous les établissements ont particulièrement insisté sur la faiblesse du taux de capitalisation déterminé. De plus, selon leurs expériences, le prix des loyers leur semblait assez élevé en regard de la région, de l'augmentation actuelle du nombre d'objets mis sur le marché ainsi que de la baisse de l'immigration.

Concernant les fonds propres, si certains établissements demandent l'apport d'au moins 20% pour les immeubles et 35 % pour le parking public, un établissement pourrait entrer en matière pour le financement complet du projet. Toutefois, dans tous les cas, un amortissement annuel de 1% à 2% serait exigé.

Si à l'heure actuelle, les taux d'intérêts indicatifs sont de 1% à 1.6% pour un taux fixe à 10 ans, tous les établissements nous ont rendus attentifs sur le fait que suivant le type de vente, la consolidation ne pourrait intervenir que d'ici 2 à 3 ans. Sachant que les taux ne peuvent être réservés qu'au maximum 12 mois à l'avance, sous réserve d'un léger surcoût, il existe un risque de voir augmenter les intérêts. De plus, vu la faiblesse des taux d'intérêts actuels, les établissements limitent la durée de leur prêt à 10 ans, voire 12 ans maximum.

En ce qui concerne l'endettement de la commune, chaque établissement a une approche différente. Si un établissement se base sur notre plafond d'endettement, un autre prend en considération la limite d'endettement brut à Fr. 15'000.00 par habitant et le dernier tient compte de notre marge d'autofinancement sur 20 à 25 ans.

Cependant, tous les établissements ont soulevé le risque, en cas d'endettement important, d'une perte d'autonomie due au manque de financement propre ou étranger pour les investissements futurs de la commune.

Parking public souterrain niveau – 2 et abri PC

Afin de mettre à disposition de la collectivité une nouvelle infrastructure et permettre de favoriser la fréquentation des commerces et bâtiments/établissements publics, la Municipalité a également étudié l'opportunité de créer un parking public souterrain de 59 places empiétant sur la parcelle communale RF 115 ainsi qu'un abri de protection civile.

Comme précisé ci-avant, le coût de cet investissement est établi à environ Fr. 3'500'000.00 équivalent à un peu moins de Fr. 3'000'000.00 pour le parking et à un peu plus de Fr. 500'000.00 pour l'abri PC.

Si la Municipalité est consciente non seulement du besoin de places de parc, mais également du faible potentiel de rentabilité de cette construction, un investissement de Fr. 50'000.00 par place de parc ne lui semble pas raisonnable.

4 DETERMINATION DE LA MUNICIPALITE

Comme déjà évoqué dans le préavis d'étude, la Municipalité trouvait intéressante la possibilité de mettre à disposition des appartements à un tarif abordable. Toutefois, au vu des critères de construction définis par le promoteur, cette volonté de la Municipalité ne peut pas être remplie sans entraîner un risque financier pour la commune. S'agissant d'immeubles de patrimoine financier et non d'infrastructures publiques, la Municipalité se doit d'être vigilante quant à la rentabilité de cet investissement qui ne peut être financé par l'impôt.

Lors d'une tentative de négociation, le promoteur nous a confirmé n'avoir aucune marge permettant la révision du prix de vente. Par la suite, il nous a proposé la vente d'un seul immeuble, la construction du parking public souterrain et de l'abri de protection civile au prix total de Fr. 8'490'000.00. Après une nouvelle intervention de la Municipalité, cette offre a été abaissée à Fr. 8'300'000.00.

En tenant compte d'un taux de capitalisation à 4.65 % pour l'immeuble et à 3.6 % pour le parking, ce prix est toutefois encore trop élevé de Fr. 700'000.00. Malgré de nouveaux pourparlers, aucun nouvel accord n'a pu être trouvé avec le promoteur.

Compte tenu de ce qui précède et malgré un intérêt très marqué pour ce projet du fait de sa situation centrée et de la possibilité de renouvellement du patrimoine de la commune, la Municipalité a décidé de renoncer à l'achat de ces deux immeubles ainsi qu'à la construction du parking public et de l'abri de protection civile, principalement en raison du coût global de ce projet trop élevé.

5 CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Pampigny vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers :

- Vu le rapport N° 1-2017 de la Municipalité,
- Oui les rapports des commissions des finances, d'urbanisme et de gestion,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DE PRENDRE ACTE

du rapport N° 1-2017 de la Municipalité concernant le retrait de la commune du projet de construction sur la parcelle 114, située au centre du village,

1. en renonçant à l'acquisition de l'immeuble C3
2. en renonçant à l'acquisition de l'immeuble C4
3. en renonçant à la construction d'un parking souterrain public de 59 places et d'un abri de protection civile.

Au nom de la municipalité

le syndic :

Eric Vuilleumier

la secrétaire :

Béatrice Moser

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 21 août 2017