



**RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'ETUDIER LE PREAVIS
N°49/2021-2026**

**Octroi/Prolongation du DDP N° 794 inscrit sur le bien-fonds N° 979,
en faveur du Laboratoire Mergens SA**

Mercredi 30 août 2023 à 19h30 à la salle Chamberonne

Présent-es :

- ❖ Lucie Gonet, rapporteuse, RESOC
- ❖ Lorna Hinde, SC
- ❖ Valentin Blondel, CDC
- ❖ Michel Correvon, RESOC
- ❖ Emilien Ducommun, SC
- ❖ Aleksandar Radic, CDC
- ❖ Pascal Gruffel, président, ROLC

Les membres de la commission remercient Monsieur Laurent Bovay, Syndic, en charge du service patrimoine et bâtiments, pour sa présence, les précisions apportées au préavis et les réponses apportées à toutes leurs questions.

1. Préambule :

Le préavis concerne l'octroi/prolongation du droit distinct et permanent (DDP) n° 794 en faveur de la société Laboratoire Mergens SA sur le bien-fonds n°979 d'une surface de 5783 m². Il est nécessaire de prolonger ce DDP qui arrive à terme le 12.11.2039 car la société Laboratoire Mergens SA a un projet important sur cette parcelle.

La société Laboratoire Mergens SA est une société basée à Crissier active dans le développement, la production et la commercialisation de produits cosmétiques et pharmaceutiques.

La société Laboratoire Mergens SA désire développer ses activités sur le site de Crissier en construisant un nouveau bâtiment moderne et répondant aux critères de durabilité actuels. Ce nouveau bâtiment accueillera à terme l'ensemble des activités de la société Laboratoire Mergens SA : administration, recherche et développement, laboratoire et production.

Étant donné l'importance du projet, les banques demandent un DDP de 80 ans afin de garantir l'amortissement du bâtiment. La redevance de base de 28 CHF/m² est environ 10% supérieure aux DDP similaires du fait qu'à l'échéance de ce droit distinct et permanent, soit le 12.11.2103, la commune doit reprendre le bâtiment à un prix dépendant de la situation du marché. Étant donné la qualité de la



construction envisagée sur cette parcelle, soit un bâtiment abritant des bureaux, des laboratoires et des salles blanches, il est probable celui-ci ne devra pas être démoli au frais de la commune à l'échéance du DDP.

2. Objets discutés, questions-réponses

- La société Laboratoire Mergens SA a émis le désir d'acheter cette parcelle pour y réaliser son projet. La politique actuelle de la commune étant de promouvoir les DDP, nos autorités ne sont pas entrées en matière; cette politique permet de garantir un revenu fiscal régulier à long terme et de conserver le patrimoine communal. La société détentrice d'un DDP étant obligée d'avoir son siège social sur la commune, des rentrées fiscales pérennes et parfois plus élevées que la redevance sont attendues. La réalisation d'un tel projet de construction va aussi ramener des taxes pour les équipements communautaires au bénéfice de notre commune.
- le montant de la redevance est indexé à l'inflation. Actuellement, ce DDP rapporte 11.70 CHF/m².
- Les conditions particulières mentionnées au point 3 du préavis sont de compétences municipales et sont confidentielles. La Municipalité doit entrer en négociation avec la société Laboratoire Mergens SA afin de définir ces conditions particulières; par l'acceptation de ce préavis, le conseil communal autorise la Municipalité à négocier au mieux les conditions du DDP. On peut citer à titre d'exemple de conditions particulières d'un DDP une taxe sur le litre d'essence vendu par une station-service.

3. Prise de position de la Commission

Compte tenu des éléments invoqués dans ce rapport, c'est à l'unanimité de ses membres, que la commission chargée d'étudier le préavis 49/2021-2026 vous propose :

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le préavis 49/2021-2026 tel que proposé par la Municipalité.

Crissier, le 10 septembre 2023
Pour la commission,

Pascal Gruffel
Président