morges
VILLE DE MORGES

PREAVIS
DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

N° 52/12.10

VENTE DE LA PARCELLE N° 2514 AU PRIX DE CHF 1'862'000
ACHAT DE LA PARCELLE N° 2740 AU PRIX DE CHF 308'100

Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 1er décembre 2010.
Première séance de commission : mardi 21 décembre 2010, à 18 h 30, à la salle de conférences, 2e étage de l'Hôtel de Ville

TABLE DES MATIERES

1 PREAMBULE 3

2 DESCRIPTION DES TRANSACTIONS 3

3 CONSIDERATIONS DU PRIX DES TRANSACTIONS 3

4 MOTIVATION DES TRANSACTIONS 4

5 AFFECTATION DU PRODUIT DE LA TRANSACTION 4

6 CONCLUSION 4

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1 PREAMBULE

Par la présente, la Municipalité soumet au Conseil communal la proposition de vendre la parcelle N° 2514 inscrite au patrimoine financier de la Commune et d'acheter la parcelle N° 2740, selon le projet de promesse de vente et d'achat annexé. Les deux parcelles adjacentes se trouvent dans le quartier de la Gottaz et le plan, également présenté en annexe, permet de les situer.

Le tableau suivant résume les transactions proposées :

Parcelle	Acheteur	Vendeur	Surface parcelle m2	Surface transaction m2	Prix CHF/m2	CHF
2514	M. Claude Fehlmann	Commune de Morges	5'000	4'655	400	1'862'000
2740	Commune de Morges	M. Pierre Fehlmann	1'027	1'027	300	308'100
Produit de la transaction (avant frais)						1'553'900

Pour les raisons décrites plus bas, les deux transactions doivent être effectuées simultanément.

2 DESCRIPTION DES TRANSACTIONS

M. Claude Fehlmann souhaite acheter la parcelle N° 2514, qui fait l'objet d'un droit de superficie (DDP 3122) en sa faveur depuis 1987, et dont la surface totale est de 5'000 m^2. Il est propriétaire de l'immeuble commercial existant sur cette parcelle (av. de la Gottaz 30-32). M. Fehlmann a transmis sa première demande d'achat en mai 2004 et a soumis à la Commune quatre offres d'achat depuis cette date. Etant donné que des études préliminaires pour déterminer les besoins en accès à la parcelle communale du quartier de La Longeraie Sud étaient en cours, la transaction ne pouvait pas se faire plus tôt. Ces études préliminaires ont par ailleurs également permis le dépôt du préavis N° 41/10.10 relatif à la demande de crédit pour la réalisation du PPA Longeraie.

La Commune de Morges prévoit un accès au futur quartier de La Longeraie-Sud (parcelle N° 3085) le long des parcelles N°s 2514 et 2633. Pour les besoins de ce projet, 345 m^2 de la parcelle N° 2514 doivent rester dans le domaine public. Ceci explique la différence entre la surface de la parcelle et la surface de la transaction indiquée dans le tableau ci-dessus.

La construction de l'accès à La Longeraie-Sud nécessite en outre l'achat de la parcelle N° 2740 d'une surface de 1'027 m^2, dont le propriétaire est M. Pierre Fehlmann jr. Une surface de 292 m^2 de cette parcelle pourrait être revendue aux propriétaires de la PPE 2509 adjacente. Néanmoins, il est important d'acheter et de convertir en domaine public l'intégralité de la parcelle N° 2740 puisque aucune servitude de passage en faveur de la parcelle N° 3085 n'existe; ceci permettra aux services de la Commune de définir le projet d'aménagement et d'étudier la revente éventuelle d'une fraction de parcelle ultérieurement.

3 CONSIDERATIONS DU PRIX DES TRANSACTIONS

Vente de la parcelle N° 2514

Les estimations de valeur pour la parcelle N° 2514 réalisées par le passé suggèrent une fourchette de prix/m^2 de CHF 350.00 à 460.00. Le prix de vente de CHF 400.00/m^2 se situe donc au milieu des estimations. Il correspond à la capitalisation du droit de superficie (droit annuel de CHF 107'000.00) par un taux de 5.35%. Ce taux est considéré comme étant approprié pour ce type de transaction immobilière. Le prix de vente représente par ailleurs 20 années de droit de superficie (sans tenir compte de la valeur actuelle des encaissements futurs).

Achat de la parcelle N° 2740
La parcelle N° 2740 est classée comme zone inconstructible (zone de circulation et de piétons et zone de verdure). Son prix de CHF 300.00/m^2 est justifié par le fait qu'elle constitue l'accès privilégié au futur quartier de La Longeraie-Sud.

4 MOTIVATION DES TRANSACTIONS

Lorsqu'une entreprise réalise un projet de développement économique qui nécessite un terrain de construction, la Commune octroie dans la mesure du possible, un droit de superficie. Ceci permet à l'entreprise de limiter son investissement initial. La construction de l'immeuble Gottaz 30-32 étant terminée depuis plus de 20 ans, le bénéficiaire du droit de superficie souhaite maintenant acheter la parcelle pour des raisons de partage de biens.

Dans le cadre de la réalisation du PPA pour le secteur de La Longeraie, les besoins de surfaces pour construire l'accès à ce nouveau quartier par l'avenue de la Gottaz ont été définis. Il s'agit maintenant d'assurer leur disponibilité, d'autant plus qu'il s'agit de l'accès principal.

Les transactions proposées permettent de satisfaire tant le souhait du bénéficiaire du droit de superficie que les besoins de la Commune, tout en permettant à la Commune de réaliser un actif financier aux conditions de marché.

5 AFFECTATION DU PRODUIT DE LA TRANSACTION

Les terrains de la Commune de Morges sont un bien précieux qui lui permet, entre autres, de mieux gérer son développement et ses infrastructures. Dans cette optique, la Municipalité propose d'affecter le produit de la vente à un fonds de réserve en faveur de l'achat de terrain. Ainsi, selon les opportunités, la Ville disposera de quelques moyens pour l'acquisition de terrain. Ce fonds pourrait, par exemple, être utilisé pour donner suite à la motion Pierre Marc Burnand "Pour donner toutes les chances d'un avenir florissant et ouvert à La Prairie-Sud".

6 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accepter de vendre la parcelle N° 2514 (5'000 m^2 moins 345 m^2, soit 4'655 m^2), à CHF 400.00/m^2, soit CHF 1'862'000.00, à M. Claude Fehlmann, selon le projet de promesse de vente et d'achat annexé;
2. d'acheter la parcelle N° 2740 (1027 m^2), à CHF 300.00/m^2, soit CHF 308'100.00, à M. Pierre Fehlmann, selon le projet de promesse de vente et d'achat annexé;

3. de réserver les autorisations légales;
4. d'accorder d'ores et déjà à la Municipalité les pouvoirs nécessaires pour répondre aux actions qui pourraient être intentées à la Commune et de l'autoriser à plaider devant toutes instances, à recourir, à exproprier et à transiger;
5. d'affecter le produit de la vente à un fonds de réserve en faveur de l'achat de terrain.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 22 novembre 2010.

la syndique	le secrétaire
Nuria Gorrite	Giancarlo Stella

Annexes : - plan de situation
- projet de promesse de vente et d'achat