

**PREAVIS
DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL**

N° 13/3.05 – Municipalité en corps

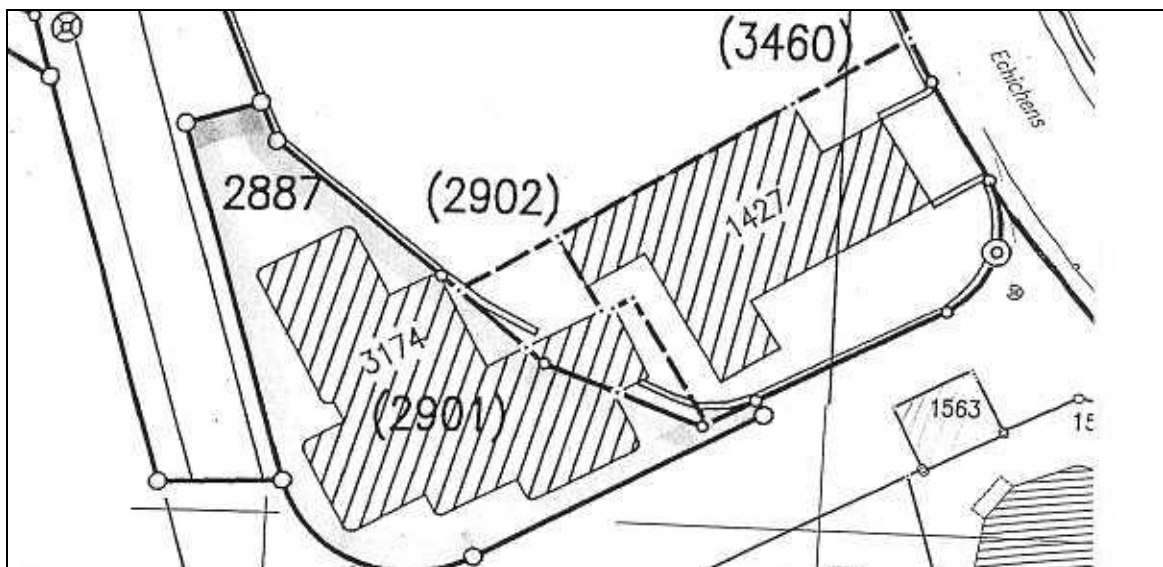
- Objet :
1. Demande d'un crédit de CHF 116'000.00 pour la démolition de l'ancien transformateur électrique N° ECA 1427, situé sur la parcelle N° 880, propriété de l'Etat de Vaud, sur laquelle la Commune est au bénéfice d'un droit de superficie DDP N° 3460
 2. Demande d'un crédit de CHF 133'000.00 pour l'aménagement d'un parking de 22 places en lieu et place de l'ancien transformateur
 3. Vente de la parcelle communale N° 2887, d'une superficie de 925 m² située à l'avenue du Delay 26 (***y c. achat de la parcelle N° 1563, d'une superficie de 52 m², propriété de la CVE-Romande Energie, située à l'avenue du Delay 8***)
-

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PREAMBULE

Le présent préavis propose la démolition de l'ancien transformateur électrique, actuellement inoccupé, ainsi que la création d'un parking à l'entrée Nord de la Ville.

Il est également question de transferts de terrains entre la CVE-Romande Energie et la Commune de Morges.



2 HISTORIQUE

Préavis N° 61/12.84

Le 6 février 1985, le Conseil communal autorisait la constitution en faveur de la CVE d'un droit de superficie de 925 m² pour la construction de son nouveau poste de transformation, nécessaire suite à l'augmentation importante de l'énergie délivrée sur la Côte et l'impossibilité d'adapter les installations techniques du bâtiment existant. Pour des raisons pratiques et économiques, les lignes existantes devant être réutilisées, l'emplacement de la nouvelle construction se devait d'être contigu à l'ancienne.

Ce droit de superficie a été accordé à la CVE pour autant que le terrain qu'elle occupait (ancien transformateur) et qui faisait l'objet du droit de superficie concédé à la Commune par l'Etat de Vaud soit remis en état après entente entre la Commune et la CVE.

Préavis N° 13/03.93

Le 2 février 1994, la Municipalité retirait son préavis demandant un crédit de CHF 44'000.00 pour la démolition de l'ancien transformateur CVE et de CHF 169'000.00 pour la reconstruction du parking public pour les motifs suivant :

« ...suite à la décision du Conseil d'Etat de construire le Centre d'enseignement secondaire supérieur et le Centre d'enseignement professionnel sur le site de Marcellin, un concours d'architecture sera ouvert. La parcelle comprenant l'ancien transformateur CVE sera vraisemblablement comprise dans le périmètre. Dès lors, la Municipalité retire son préavis... ».

La parcelle comprenant l'ancien transformateur CVE n'a toutefois finalement pas été intégrée dans le périmètre du plan d'aménagement cantonal.

3 PARCELLE N° 880 PROPRIETE DE L'ETAT DE VAUD ET DDP N° 3460 EN FAVEUR DE LA COMMUNE DE MORGES

Il était également considéré, à l'époque, que l'ancien transformateur CVE pourrait servir au besoin de la Commune. Force est de constater que ce bâtiment n'a pas rendu les services escomptés. Les seuls dépôts existants à ce jour ne justifient pas, à notre sens, les CHF 3'300 environ de location annuelle (DDP N° 3'460) alloués au Canton.

3.1 Démolition de l'ancien transformateur électrique N° ECA 1427

Divers projets ont été examinés pour affecter ces volumes vacants de construction mais tout programme d'affectation nécessiterait des travaux d'aménagement et de mise en conformité des lieux (installations électriques, isolation, chauffage, sanitaires, etc.). Il est à noter que le bâtiment n'est déjà plus raccordé au réseau électrique car les installations ne sont plus conformes.

Le caractère précaire et particulier de cet immeuble de même que le faible potentiel d'aménagement laissent à penser déraisonnable une telle entreprise car elle n'est pas appelée à résoudre une situation de manière durable et satisfaisante. Ainsi, la Municipalité propose, aujourd'hui, la démolition de cet ouvrage pour mettre en ordre les lieux.

3.2 Aménagement d'un parking de 22 places

Les places existantes à l'origine sur la parcelle N° 2887 ont été supprimées lors de la construction du transformateur actuel, étant entendu qu'elles seraient recréées sur la parcelle N° 3460 après démolition de l'ancien transformateur.

Il s'agit d'un parking public de 22 places de stationnement dont une place est prévue pour les handicapés. Il est destiné à :

- combler l'absence de parking public dans le secteur Nord de la Ville;
- drainer les utilisateurs venant des hauts de Morges;
- offrir des places de stationnement à proximité d'une ligne des TPM.

Sur le plan constructif, la surface est revêtue d'un enduit bitumineux, façonnée avec des pentes transversales permettant l'évacuation des eaux de surface dans deux tranchées d'infiltration. Le solde des eaux est évacué dans le collecteur communal de l'avenue du Delay. Le mur de soutènement bordant l'avenue de Marcelin est restitué au droit de l'entrée de l'ancien transformateur.

La surface est éclairée par un luminaire et la pose d'un horodateur permet de percevoir les taxes de parcage.

La tarification du parking est la suivante :

- Le prix horaire sera de CHF 1.00/heure (prix standard dans toute la Ville);
- La durée maximale du stationnement est fixée à dix heures;
- Les recettes potentielles sont estimées à CHF 32'000.00/an.

4 PARCELLE COMMUNALE N° 2887 ET PARCELLE N° 1563 PROPRIETE DE LA CVE-ROMANDE ENERGIE

La Romande-Energie s'est approchée de la Municipalité dans le courant de l'année 2003 déjà, en lui demandant d'étudier sa proposition d'achat de la parcelle communale N° 2887 sur laquelle se trouve son nouveau poste de transformation. Afin de pouvoir mieux gérer ses constructions, la Romande-Energie désire être propriétaire des biens-fonds sur lesquels celles-ci se trouvent. C'est dans ce sens que lors des dernières réalisations de ce type, elle achète le terrain nécessaire aux communes.

La Municipalité a accepté d'entrer en matière sur la vente de cette parcelle et a demandé d'inclure dans la transaction la reprise par la Commune de la parcelle N° 1563 d'une superficie de 52 m², située sur la chaussée, à la hauteur du numéro 8 de l'avenue du Delay.

L'apport de liquidité permet ainsi de financer intégralement les travaux de démolition de l'ancien transformateur et la réalisation du parking public prévus dans le préavis retiré en 1994 pour le réaménagement de cette zone d'utilité publique.

5 ASPECTS FINANCIERS

5.1 Démolition de l'ancien transformateur électrique N° ECA 1427

Installation de chantier	CHF	7'000.00
Démolition	CHF	57'000.00
Terrassement et travaux divers	CHF	36'000.00
Imprévus (+/- 8%)	<u>CHF</u>	<u>7'806.70</u>
Total (HT)	CHF	107'806.70
TVA 7,6%	<u>CHF</u>	<u>8'193.30</u>
Total (TTC)	<u>CHF</u>	<u>116'000.00</u>

5.2 Aménagement d'un parking de 22 places

Génie civil	CHF	83'900.00
Signalisation et marquage	CHF	27'000.00
Appareillages	CHF	1'000.00
Mobilier urbain et plantation	CHF	3'300.00
Frais divers (géomètre, publication)	CHF	2'500.00
Imprévus (+/- 5%)	<u>CHF</u>	<u>5'905.95</u>
Total (HT)	CHF	123'605.95
TVA 7,6%	<u>CHF</u>	<u>9'394.05</u>
Total (TTC)	<u>CHF</u>	<u>133'000.00</u>

5.3 Vente de la parcelle communale N° 2887 (y c. achat de la parcelle N° 1563)

Le prix de vente a été fixé à CHF 360.00 /m², sur la base d'une expertise réalisée par un bureau indépendant. Le produit de la vente se détaille comme ci-dessous :

Vente de la parcelle N° 2887	(925 m ² à 360.00)	CHF	333'000.00
./. achat de la parcelle N° 1563	(52 m ² à 360.00)	<u>CHF</u>	<u>- 18'720.00</u>
		CHF	314'280.00
Arrondi		CHF	720.00
Prix de vente net		<u>CHF</u>	<u>315'000.00</u>

5.4 Tableau récapitulatif des éléments financiers

Le tableau ci-dessous détaille les dépenses et recettes d'investissement ainsi que les effets sur les charges et revenus de fonctionnement :

	Démolition ancien transformateur CVE	Aménagement d'un parking de 22 places	Vente parcelle 2887 (./. Achat parcelle 1563)
INVESTISSEMENTS	116'000	133'000	-315'000
	La vente du terrain à la CVE-Romande Energie finance la démolition de l'ancien transformateur ainsi que l'aménagement du parking. L'opération dégage même un excédent de liquidité de CHF 66'000.		
FONCTIONNEMENT			
Charges :	identiques, soit : DDP CHF 3'327.75	exploitation : 3'000	identique, soit : -
Amortissements :	fds réserve CHF 55'237.50 solde s/2 ans : 30'000	fds réserve CHF 50'000 fds réserve CHF 83'000 -	achat parcelle N° 1563 s/2 ans : 9'360
Revenus :	identiques, soit : néant	recettes places de parc : 30'000	suppression DDP : -17'168

Pour mémoire, les objets de ce préavis figurent dans le budget des dépenses d'investissement 2005.

6 CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, 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,

d é c i d e :

1. a) d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 116'000.00 pour la démolition de l'ancien transformateur électrique N° ECA 1427, situé sur la parcelle N° 880, propriété de l'Etat de Vaud, sur laquelle la Commune est au bénéfice d'un droit de superficie DDP N° 3460;
- b) de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en deux ans après prélèvement du fonds de réserve N° 9282.14 de CHF 55'237.50, à savoir CHF 30'000.00 dès le budget 2006;

2. a) d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 133'000.00 pour l'aménagement d'un parking de 22 places en lieu et place de l'ancien transformateur, situé sur la parcelle N° 880, propriété de l'Etat de Vaud, sur laquelle la Commune est au bénéfice d'un droit de superficie DDP N° 3460;
- b) de dire que ce montant sera amorti par prélèvement du fonds de réserve N° 9282.09 de CHF 50'000.00 et par prélèvement du fonds de réserve N° 9282.07 de CHF 83'000.00;
3. a) d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 18'720.00 pour l'achat de la parcelle N° 1563, d'une superficie de 52 m², propriété de la CVE-Romande Energie, située à l'avenue du Delay 8;
- b) de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en deux ans, à raison de CHF 9'360.00 par année, à porter en compte dès le budget 2006;
4. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle communale N° 2887, d'une superficie de 925 m² située à l'avenue du Delay 26;
5. de réserver les autorisations légales;
6. 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.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 31 janvier 2005.

le syndic

le secrétaire

E. Voruz

G. Stella

Annexe : Plan du parking public projeté

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 2 mars 2005.

Première séance de la commission : jeudi 3 mars 2005 à 18 h 30, en salle de conférence, 2^e étage de l'Hôtel de Ville.