

N° 47/12.18

**VENTE DE LA PARCELLE N° 1450, SITUÉE À L'AV. DE RIOND-BOSSON 2, À SKULL ESTATE 1 SA
POUR LE PRIX DE CHF 2'100'000.00**



Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 5 décembre 2018.

Première séance de commission : jeudi 31 janvier 2019 à 18h30, en salle Henri-Perregaux, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville

Annexe : Plan de situation

Détermination de la Commission des finances : NON

TABLE DES MATIERES

1	OBJET DU PRÉAVIS	3
2	PRÉAMBULE	3
	2.1 Résumé	3
	2.2 Historique	3
	2.3 L'activité sur le site de Riond-Bosson 2.....	3
	2.4 La motivation du superficiaire d'acquérir la parcelle N° 1450	4
3	ASPECTS TECHNIQUES	4
4	ASPECTS FINANCIERS	5
	4.1 Prix de vente du terrain	5
	4.2 Incidence sur les finances communales	5
	4.3 Affectation du produit de vente.....	5
5	ASPECTS ÉCONOMIQUES	5
6	CONCLUSION	6

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 OBJET DU PRÉAVIS

La Commune de Morges est propriétaire de la parcelle N° 1450 située à l'av. de Riond-Bosson 2 sur laquelle est érigée un droit distinct et permanent de superficie (ci-après DDP) N° 3141. Par la présente, la Municipalité soumet au Conseil communal la proposition de vendre la parcelle N° 1450 inscrite au patrimoine financier de la Commune. L'acte de vente à terme conditionnelle sera remis, après signature, aux membres de la commission chargée de l'étude de ce préavis. Le plan en annexe permet de situer la parcelle.

2 PRÉAMBULE

2.1 *Résumé*

La Société SKULL ESTATE 1 SA dont le siège est à Morges, souhaite acheter la parcelle N° 1450 située à l'av. de Riond-Bosson 2 dont elle est superficière pour le montant de CHF 2'100'000.00. La principale activité exercée sur le site est l'exploitation d'une concession Harley-Davidson. Celle-ci est détenue par la Société Biker's Point SA qui fait partie d'un groupe de sociétés, dont SKULL ESTATE 1 SA, appartenant à M. Philippe Meunier et sa famille (ci-après « le propriétaire »).

2.2 *Historique*

Dans les années 80, la Commune de Morges a accordé plusieurs DDP assortis de conditions financières préférentielles à des entreprises morgiennes dans le but de favoriser l'implantation d'activités industrielles et artisanales dans la zone de Riond-Bosson. Les rentes de DDP se situaient alors entre CHF 10.00 et 12.00 par m² par an. En 1987, la Ville de Morges a constitué un DDP d'une durée de 50 ans sur la parcelle N° 1450 en faveur de la Carrosserie du Centre SA. Depuis sa constitution, ce DDP a changé plusieurs fois de mains et a été repris, en 2013, par SKULL ESTATE 1 SA.

2.3 *L'activité sur le site de Riond-Bosson 2*

Implantée sur le site depuis 2006, Biker's Point SA se place dans le trio de tête des concessionnaires Harley-Davidson en Suisse. Elle est la première des neuf concessions existantes en Suisse romande et se place dans le top 30 en Europe. La part du marché sur sa zone d'influence (Canton de Vaud et limitrophe) est d'env. 18% pour les motos de grosses cylindrées, toutes marques confondues.

L'exploitation de la concession Harley-Davidson comprend la vente de motos neuves et d'occasions, la vente d'accessoires et de pièces détachées, la vente de produits dérivés à la marque Harley-Davidson, la vente de vêtements techniques et de loisirs à la marque Harley-Davidson, un service après-vente ainsi que la location de motos.

La concession est également le siège d'un club d'utilisateurs et de propriétaires de motos qui compte plus de 100 membres qui se retrouvent pour rouler ensemble et organiser des soirées et des manifestations dans la concession.

Deux fois par année, les portes ouvertes de la concession attirent plus de 500 personnes sur le week-end.

Biker's Point SA emploie actuellement 18 personnes pour une masse salariale d'env. CHF 1.3 million.

D'autres activités exercées sur le site sont un restaurant HDiner, une station de service Eni/Agip, un centre d'entraînement d'arts martiaux, un traiteur de spécialités portugaises et une laverie automatique.

L'ensemble de ces activités diversifiées en font un centre stratégique à forte fréquentation au regard de la situation géographique ainsi qu'un bassin d'emplois.

2.4 La motivation du superficiaire d'acquérir la parcelle N° 1450

Le propriétaire a des projets d'investissements comprenant la rénovation complète du site et la création de nouveaux services. A ce jour, des investissements pour un montant de CHF 1.8 million ont déjà été réalisés, notamment l'embellissement du site et la construction du restaurant HDiner. Dans une deuxième phase, le propriétaire prévoit une enveloppe de CHF 3 millions pour la refonte totale de la station-service qui offrirait alors tous les avantages d'un point de vente moderne et attrayant ainsi que la réalisation d'un concept de 7 chambres d'hôtes pour accueillir des clients dans le cadre des sorties Harley-Davidson.

Or, la durée restante du DDP n'est que de 18 ans. L'acquisition de la parcelle de terrain permettrait à l'ensemble des investissements d'être financés plus harmonieusement et pour une durée à plus long terme.

3 ASPECTS TECHNIQUES

La parcelle N° 1450 se situe en zone industrielle A selon le règlement sur le plan d'affectation de la police des constructions de la Commune de Morges de 1990.

Cette zone d'affectation autorise les activités industrielles, artisanales ou tertiaires qui ne peuvent s'implanter dans d'autres zones. Comme nous l'avons vu plus haut, l'activité du superficiaire s'inscrit dans l'affectation de la zone.

Le tableau ci-dessous présente les données essentielles du DDP accordé à SKULL ESTATE 1 SA :

Données de base du DDP N° 3141	
Surface du terrain	4'741 m ²
Début du DDP	1987
Échéance du DDP	2037
Durée du DDP	50 ans
Durée du DDP jusqu'à l'échéance en 2037	18 ans
Rente annuelle 2017	CHF 68'760.00
Rente de base par m ² 1987	CHF 10.00
Rente par m ² 2017	CHF 14.50
Droit de retour : à l'échéance du DDP, la Commune devra reprendre les constructions sur la parcelle moyennant une indemnité au superficiaire	Indemnité : selon art. 779, lettre d) du code civil ¹

¹ CC art. 779 lettre d) : *Pour les constructions lui faisant retour, le propriétaire du fonds verse au superficiaire une indemnité équitable qui constitue cependant, pour les créanciers en faveur desquels le droit de superficie était grevé de gage, une garantie pour le solde de leurs créances et qui ne peut pas être versée au superficiaire sans leur consentement.*

Si l'indemnité n'est ni versée ni garantie, le superficiaire ou un créancier en faveur duquel le droit de superficie était grevé de gage peut exiger qu'au lieu du droit de superficie radié une hypothèque de même rang soit inscrite en garantie de l'indemnité due.

L'inscription doit se faire au plus tard trois mois après l'expiration du droit de superficie

4 ASPECTS FINANCIERS

4.1 Prix de vente du terrain

Le prix de vente du terrain a été fixé à CHF 2'100'000.00 soit CHF 443.00/m². Il s'agit d'une valeur de continuation selon laquelle la valeur du terrain est estimée sur la base des rendements potentiels, en tenant compte uniquement d'investissements d'entretien voire de travaux légers d'adaptation permettant la mise en location des bâtiments « en l'état ».

Le calcul du prix peut être résumé comme suit :

(a) Revenus locatifs	CHF	532'200.00
(b) Valeur terrain + immeuble (a capitalisée au taux de 6%)	CHF	8'870'000.00
(c) Coûts de construction CFC 1 à 5	CHF	6'770'000.00
(d) Valeur du terrain (b-c)	CHF	2'100'000.00

Une autre méthode de valorisation dite « valeur de développement » conclue à une valeur du terrain de CHF 3'960'130.00. En effet, la parcelle actuellement colloquée en zone industrielle permet d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou tertiaires qui ne peuvent s'impliquer dans d'autres zones. Ceci exclut donc une affectation exclusivement « bureaux » mais permettrait d'accueillir de l'artisanat à haute valeur ajoutée (horlogerie, décolletage, etc.), de l'hôtellerie, des activités de service. Ainsi, cette méthode de valorisation présuppose le développement de la parcelle en implantant ce genre d'activités et l'optimisation des droits à bâtir.

SKULL ESTATE 1 SA n'ayant pas de projet de développement dans le sens mentionné ci-dessus, sa volonté d'acheter le terrain est motivée par le souhait de pérenniser l'activité actuelle et de négocier avec les banques en qualité de propriétaire.

La société s'engage cependant à payer un montant additionnel de CHF 1'860'000.00 si elle devait procéder, dans les 10 ans suivant la date d'acquisition de la parcelle, à un nouveau projet de développement de la parcelle, qui impliquerait par exemple la destruction des bâtiments existants et la construction de nouveaux immeubles.

4.2 Incidence sur les finances communales

Inscrite au patrimoine financier, la parcelle N° 1450 a une valeur comptable de CHF 239'200.00. Sa vente permettra d'enregistrer une plus-value de CHF 1'860'800.00. Le produit de vente viendra améliorer la trésorerie communale de l'exercice 2019.

4.3 Affectation du produit de vente

Dans son programme de législature, la Municipalité s'est fixée pour objectif, entre autres, de valoriser le patrimoine de la Ville. Il est ainsi proposé d'affecter le produit de vente de la parcelle N° 1450 au financement d'investissements futurs de la Commune.

Le fonds de réserve pour investissements futurs N° 9282.0003 montre un solde actuel de CHF 16'000'000.00. Avec l'affectation de la plus-value de CHF 1'860'800.00 générée par la présente transaction, le montant total dudit fonds s'élèverait à CHF 17'860'000.00.

5 ASPECTS ÉCONOMIQUES

Le quartier de Riond-Bosson est une importante zone industrielle de la Ville de Morges. Il abrite une multitude de petites et moyennes entreprises dont certaines depuis les années 80. Cependant, on constate aujourd'hui une faiblesse des investissements des entreprises dans cette zone ainsi qu'un nombre de locaux vides qui peinent à trouver preneur.

Les projets d'investissements dans l'aménagement de la parcelle située à l'av. de Riond-Bosson 2, présentés au point 2.4 ci-dessus, améliorent l'attractivité du quartier. Grâce à la mutualisation de ressources, plusieurs entrepreneurs déploient leurs activités sur une même parcelle en toute harmonie et contribuent à la dynamique de toute la zone. Pour la Ville de Morges, il s'agit d'encourager et de pérenniser cette dynamique en permettant au superficiaire de devenir propriétaire du terrain et de réaliser ses projets d'investissements dans les meilleures conditions.

6 CONCLUSION

La Société SKULL ESTATE 1 SA souhaite investir pour développer ses activités à Morges. La Municipalité considère qu'il s'agit d'une opportunité à saisir afin de permettre à ce propriétaire de poursuivre ses projets. La vente de la parcelle N° 1450 s'inscrit dans la volonté municipale de pérenniser les activités économiques de la zone de Riond-Bosson qui participent au dynamisme de la Ville.

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,

décide :

1. d'accepter de vendre la parcelle N° 1450, située à l'av. de Riond-Bosson 2, à Morges, à la Société SKULL ESTATE 1 SA pour le prix de CHF 2'100'000.00;
2. d'affecter la plus-value de CHF 1'860'800.00 résultant de cette vente au fonds de réserve pour investissements futurs N° 9282.0003.

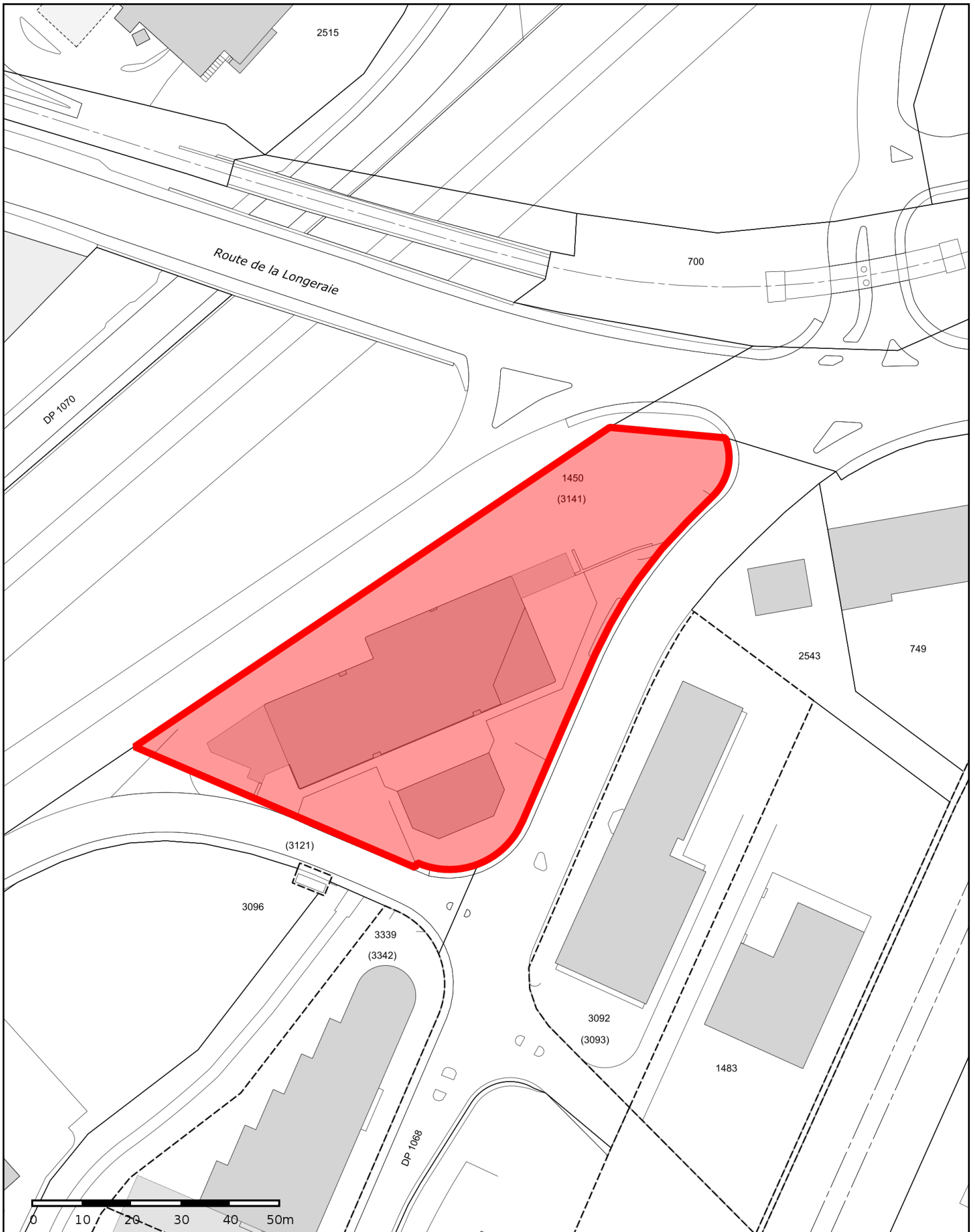
Adopté par la Municipalité dans sa séance du 26 novembre 2018.

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella



Av. de Riond-Bosson 2 - Parc. N° 1450

Plan de situation

Echelle 1: 1'000

Crée le :
13.11.2018

© Géodonnées
Etat de Vaud / Swisstopo



Informations dépourvues de foi publique. Les informations à caractère légal sont fournies par les autorités compétentes. Aucune garantie sur l'exactitude, l'exhaustivité et l'actualité des données.

