

N° 47/12.19

VENTE AUX CFF D'UNE PARTIE DES PARCELLES N^{OS} 411, 1188, 1195, DP 118 AINSI QUE LES PARCELLES COMPLÈTES N^{OS} 462 ET 2826, POUR LE PRIX APPROXIMATIF DE CHF 1'059'190.00, POUR LA CRÉATION D'UNE 3^E VOIE CFF ENTRE DENGES ET MORGES



Finances et promotion économique

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 10 décembre 2019.

Première séance de commission : lundi 13 janvier 2020, à 18 h 30, 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	PROJET DES CFF ET IMPLICATION POUR LA VILLE DE MORGES.....	3
	2.1 Résumé	3
	2.2 Biens-fonds concernés	3
	2.3 Occupation du sol pendant les travaux.....	4
	2.4 Prise de possession	4
	2.5 Impact sur les constructions et places de stationnement.....	4
3	ASPECTS FINANCIERS	5
	3.1 Prix de vente des terrains	5
	3.2 Incidence sur les finances communales	5
	3.3 Affectation du produit de vente.....	5
4	CONCLUSION	5

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 OBJET DU PRÉAVIS

La Ville de Morges est propriétaire de parcelles situées le long des voies CFF qui seront cédées partiellement, voire entièrement, aux CFF pour la réalisation de la 3e voie. Par la présente, la Municipalité soumet au Conseil communal la proposition de vendre ces parcelles inscrites au patrimoine administratif de la Commune.

Selon l'article 4, alinéa 1, chiffre 6 de la Loi sur les communes (LC), le Conseil communal peut accorder à la Municipalité l'autorisation de statuer sur les aliénations et acquisitions dans une limite à établir fixée en début de législature (opération de faible importance soit à Morges jusqu'à concurrence de CHF 100'000.00 par cas). Comme cette aliénation de terrains dépasse l'autorisation générale donnée par le Conseil communal, la Municipalité soumet ce présent préavis au Conseil.

2 PROJET DES CFF ET IMPLICATION POUR LA VILLE DE MORGES

2.1 Résumé

Le projet Denges-Morges 3^e voie est nécessaire afin d'absorber la hausse de trafic attendue dans le cadre du programme Léman 2030. Le conflit de cisaillement existant entre les trains marchandises entrant dans la gare fret de Lausanne-triage et les trains voyageurs circulant entre Lausanne et Genève rend indispensable l'ajout d'une voie supplémentaire entre Denges et Morges. Ceci permettra notamment de faire passer les trains marchandises sur la voie centrale sans bloquer le sillon venant en contre-sens. L'ajout d'une 3^e voie complète jusqu'en gare de Morges rend également possible une séparation des flux grandes lignes et régionaux à l'horizon 2030-2035 avec le prolongement du tronçon à 3 voies jusqu'à Allaman. Les CFF ont contacté la Ville de Morges, propriétaire de parcelles situées le long des voies de CFF afin de discuter du rachat de ces terrains. Il est proposé à la Ville de signer des conventions afin d'éviter une expropriation de ces terrains.

2.2 Biens-fonds concernés

Parcelle N°	Situation	Surface totale de la parcelle en m ²	Emprise en m ² demandée par les CFF
462	Au Petit Rosey	576	576
2826	Rue de Lausanne	203	203
1188	Ch. Buvelot 18-20	2'326	196
1195	Ch. Buvelot 11	1'001	165
411	Av. des Pâquis	2'169	93
DP 118	Entre la rue de Lausanne et le passage de Saint-Jean	1'077	61

2.3 Occupation du sol pendant les travaux

L'ouverture du chantier dépend des décisions prises par les Autorités fédérales et du résultat de l'enquête publique. Les travaux pourraient débuter à partir du 1^{er} mars 2023 et durer 24 mois.

Dans les conventions avec les CFF, il est convenu d'une emprise temporaire du sol comme suit :

Parcelle N°	Situation	Emprise provisoire en m ² demandée par les CFF
1188	Ch. Buvelot 18-20	49
1195	Ch. Buvelot 11	44
411	Av. des Pâquis	427
TOTAL		520

Le projet des CFF étant d'utilité publique, aucune taxe d'emprise du domaine public ou privé de la Commune ne sera perçue.

2.4 Prise de possession

La prise de possession des emprises intervient au début des travaux. Pour l'emprise définitive, l'entrée en jouissance et le transfert des profits et des risques ont également lieu au début des travaux. Les CFF ont soumis des conventions à la Commune qui seront présentées en séance de commission et signées une fois le préavis voté par le Conseil communal. Les surfaces mentionnées dans les conventions sont approximatives. A la fin des travaux, les surfaces seront déterminées précisément lors de l'abornement par un géomètre. A ce moment, les actes notariés seront réalisés pour finaliser la transaction en adaptant les montants selon les surfaces exactes.

2.5 Impact sur les constructions et places de stationnement

La parcelle N° 1188 contient des box à voiture qui devront être démolis. Ces constructions sont la propriété de la Coopération d'habitation des Philosophes qui bénéficie d'un droit de superficie distinct et permanent sur cette parcelle. Comme mentionné dans le préavis N° 46/12.19, les CFF ont discuté d'un montant d'indemnité pour la destruction et la reconstruction de ces places de parc sur le côté de l'immeuble. Ces travaux seront réalisés en même temps que la rénovation de l'immeuble.

La parcelle N° 1195 contient quatre places de parc le long des voies qui seront supprimées. Dans la mesure du possible, ces places seront relocalisées sur la parcelle, à la charge des CFF. Un montant de CHF 20'000 par place de parc extérieure qui ne pourrait pas être relocalisée est prévu dans la convention.

3 ASPECTS FINANCIERS

3.1 Prix de vente des terrains

Les prix ont été négociés à CHF 1'200.00/m² pour les parcelles sur lesquelles se trouvent des habitations existantes (N^{os} 1188 et 1195). Pour les terrains constructibles mais sans habitation, le prix a été fixé à CHF 800.00/m² (N^{os} 462 et 2826), à condition que les CFF construisent un mur anti-bruit de 2m de haut. Pour la parcelle N° 411, le prix usuel a été accepté. S'agissant d'une emprise réalisée sur le domaine public, aucune indemnité n'est versée pour la parcelle DP 118.

Parcelles N ^{os}	m ² cédés	Prix au m ²	Montant	Valeur au bilan
1188	196	CHF 1'200.00	CHF 235'200.00	CHF 1.00
1195	165	CHF 1'200.00	CHF 198'000.00	CHF 12'400.00
462	576	CHF 800.00	CHF 460'800.00	CHF 1.00
2826	203	CHF 800.00	CHF 162'400.00	CHF 1.00
411	93	CHF 30.00	CHF 2'790.00	CHF 1.00
DP 118	61	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
TOTAL	1'294		CHF 1'059'190.00	CHF 12'404.00

3.2 Incidence sur les finances communales

Inscrite au patrimoine financier, les parcelles ci-dessus ont une valeur comptable de CHF 12'404.00. Leur vente permettra d'enregistrer une plus-value de CHF 1'046'786.00.

3.3 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 ces ventes au financement d'investissements futurs de la Commune.

Le fonds de réserve pour investissements futurs N° 9282.0003 montre un solde actuel de CHF 17'453'000.00. Avec l'affectation de la plus-value de CHF 1'046'786.00 générée par les présentes transactions, le montant total dudit fonds s'élèverait à CHF 18'499'786.00.

4 CONCLUSION

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'autoriser la Municipalité à signer les conventions avec les CFF pour la vente d'une partie des parcelles N^{os} 411, 1188, 1195, DP 118 ainsi que les parcelles complètes N^{os} 462 et 2826, pour le prix approximatif de CHF 1'059'190.00;
2. d'affecter la plus-value estimée de CHF 1'046'786.00 résultant de ces ventes au fonds de réserve pour investissements futurs N° 9282.0003;
3. d'accorder d'ores et déjà à la Municipalité les pouvoirs nécessaires pour finaliser les actes de vente des parcelles N^{os} 411, 1188, 1195 et DP 118.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 2 décembre 2019.

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella

Annexe : Plan de situation