COMMUNE DE MONTREUX

Préavis No 40/2015

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 1'800'000.- au maximum pour l'achat de 47 places de parc en ouvrage, sises à l'Avenue Belmont, sur le niveau supérieur de la parcelle no 374 de Montreux

Date et lieu proposés pour la séance de commission :

le mardi 24 novembre 2015 à 20 h. 00

à la Villa Mounsey, rue du Marché 8 à Montreux

Table des matières

1 Objet du préavis 3
2 Historique 3
3 Analyse en opportunité 2
4 Etat locatif et analyse économique 3
5 Etat technique de l'ouvrage 3
6 Finances 3
7 Position de la Municipalité 4
8 Conclusions 5

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

Le présent préavis fait référence au préavis No 05/2000 de la Municipalité au Conseil communal, adopté le 11 février 2000. Ce dernier concernait l'engagement éventuel et conditionnel par la Commune de reprendre les obligations contractées par l'Hôpital Riviera pour la location de 47 places de parc à l'avenue de Belmont. Afin de préserver ses droits, il était alors convenu par acte authentique que la Commune soit mise au bénéfice d'une option d'achat, avec promesse de vente et droit d'emption, valable jusqu'au 31 mars 2016. La Municipalité propose au Conseil communal, par le présent préavis, de réaliser cette clause.

2 Historique

Pour rappel, votre Conseil a accepté, lors de sa séance du 24 mars 1999, la vente des parcelles Nos 374, 424 et 425, sises à l'avenue de Belmont, propriété d'Aralia SA, pour un prix de 3 millions, ainsi que la liquidation d'Aralia SA.

Cette vente a permis la réhabilitation de l'immeuble de la Résidence Belmont en appartements d'habitation et la réalisation, à l'amont de l'avenue de Belmont, sur la parcelle No 374, d'un parking pour les besoins de la Résidence.

Ce projet a néanmoins suscité l'inquiétude de la direction de l'Hôpital Riviera, site de Montreux, qui voyait disparaître les possibilités temporaires de parcage pour son personnel sur la terrasse située au sud de la Résidence Belmont.

Divers projets ont alors été étudiés entre les trois parties concernées. La solution choisie a été la réalisation d'un parking à l'amont de l'avenue de Belmont offrant, en plus de la réponse aux besoins de la Résidence Belmont, une capacité de 47 places. L'Hôpital Riviera s'est engagé à louer, pour une durée de 15 ans, ces 47 places de parc.

Compte tenu des incertitudes liées au maintien et à l'existence du site de Montreux de l'Hôpital Riviera pour une telle durée, et face aux inconnues de la politique hospitalière vaudoise, ce dernier n'a pas pu s'engager pour une durée de 15 ans dans cette opération sans obtenir l'assurance de la part de la Commune d'une reprise de ses obligations si, après dix ans, son exploitation devait disparaître.

Un acte de « promesse de vente et droit d'emption » a donc été signé en date du 3 mai 2000, sous minute numéro 15'706 des actes du notaire Pascal Pittet à Montreux, portant sur les feuillets PPE 374-86 à 374-132, soit les 47 places de parc objet de ce préavis, sises au niveau supérieur du parking construit sur la parcelle 374.

Il ressort de cet acte que :

- la Fondation de l'Hôpital de Montreux bénéficie d'un bail à loyer pour les 47 places de parc, qui échoit le 1er janvier 2016 ;

- la Commune de Montreux est bénéficiaire d'une promesse de vente valable jusqu'au 31 mars 2016, ancré au chiffre 6 de l'acte, dont la teneur intégrale est la suivante :

  « 6. Durée : sous réserve des conditions figurant sous chiffres 1 (un) du présent acte, ainsi que de celle indiquée sous chiffre 7 (sept) ci-après, la présente promesse de vente est conclue de manière ferme et irrévocable de la part des promettants-vendeurs, lesquels n'auront pas la faculté de s'en départir, même en payant un dédit. Elle déploiera ses effets jusqu'au trente et un mars deux mille seize, date à laquelle – si la Commune de Montreux souhaitait faire usage de son droit et les conditions précitées étant dûment remplies – l'acte définitif de vente devra, au plus tard, être stipulé, le prix de vente être acquitté et les places de parc transférées au nom de la Commune de Montreux. »

  Elle ménage donc la possibilité et non l'obligation, pour la Commune de Montreux, d'acquérir en priorité ce bien immobilier.

- le prix de vente des 47 places de parc s'élève à CHF 1'410'000.-, montant qui sera indexé sur la base de la variation de l'indice des prix de la construction de Zurich, calculée entre la date d'entrée en vigueur du bail à loyer précité et le jour de la transaction définitive ;

- le promettant-vendeur n'a aucune possibilité de se départir de cet engagement (chiffre 6 de l'acte) ;

- une option d'achat anticipé par la Commune est possible durant les cinq dernières années de la promesse de vente (2011-2016), au cas où la Commune devrait se substituer à la Fondation de l'Hôpital Riviera, en rapport du bail à loyer des places de parc (chiffre 11 de l'acte) ;

- le droit d'emption, dont la durée légale ne peut excéder dix ans, vient sceller, par surabondance de moyens, dite promesse de vente.

La Municipalité propose au Conseil communal de faire valoir le droit d'emption en question et, par voie de conséquence, d'acquérir les 47 places de parc précitées, pour le prix convenu de CHF 1'410'000.-, auquel il convient d'ajouter le montant de l'indexation.

A ce jour, le prix d'achat devrait représenter un montant maximum de CHF 1'800'000.- (indexation comprise) soit quelque CHF 38'300.- la place de parc. En effet, conformément à l'article 4 de la promesse de vente et droit d'emption, le prix définitif comprenant l'indexation ne sera fixé qu'au jour du transfert effectif de propriété. Il ne peut donc qu'être estimé avec une excellente fiabilité au moment de la rédaction de ce préavis.

3 Analyse en opportunité

Dans sa séance du 23 mai 2007, le Conseil communal adoptait le préavis No 08/2007 relatif à l'échange sans soulte, avec l'Hôpital Riviera, des parcelles actuellement occupées par le site de Montreux avec les parcelles sises sur la Commune de Rennaz, actuellement propriétés communales (préavis sur la Fondation de l'Hôpital Riviera – vente des parcelles

communales Nos 155 et 157 sises à la Grange des Tilles, à Rennaz et achat par la Commune des parcelles Nos 430 et 433 sises à l'avenue de Belmont 27 et 25, à Montreux).

L'acte formel d'échange notarié a été signé dans le courant du mois de mai 2015.

Dans la période nous séparant de la mise en exploitation de l'hôpital Riviera Chablais VD-VS, les revenus locatifs sont à considérer comme acquis de par la reprise des obligations du bail en vigueur. A moyen terme, les besoins publics de la zone sont avérés, une forte demande résidentielle existant aujourd'hui déjà dans ce secteur. Enfin, à plus long terme, la réaffectation de l'actuel site de Montreux de l'Hôpital Riviera générera de nouveaux besoins en matière de stationnement, lesquels pourront alors être couverts par la maîtrise de cet ouvrage.

En conséquence, et sans préjuger à ce jour de la future affectation de l'actuel site de Montreux de l'Hôpital Riviera, il est aisé de démontrer, tant en regard de la demande actuelle en matière de stationnement qu'en regard de l'important potentiel constructible de ces futures parcelles communales, l'intérêt public que représente la propriété d'un parking de cette capacité à proximité immédiate.

Ces places de parc pourraient être publiques, ou considérées comme privées et louées par le biais d'une régie immobilière.

Enfin, il convient de savoir que la parcelle 347 de Montreux se situe en zone de coteau B et qu'il serait éventuellement possible de construire deux étages, plus combles, sur les deux niveaux de parking existants.

4 Etat locatif et analyse économique

Actuellement, la Fondation de l'Hôpital de Montreux verse une redevance annuelle de CHF 79'200.-.

Basés sur une estimation prudente, et en se référant au tarif appliqué au parking « Donner », nous pouvons tabler sur une recette annuelle de quelque CHF 76'800.-.

5 Etat technique de l'ouvrage

Un rapport d'expertise visuel du parking, établi récemment par un bureau d'ingénieurs-conseils de la place montreusienne, a conclu que l'ouvrage ne présentait aucune anomalie structurelle, et que seuls des problèmes esthétiques et un entretien des installations, tels que drainages, etc…, seraient à entreprendre à moyen terme.

6 Finances

Au 31 août 2015, les fonds disponibles en trésorerie s'élevaient à CHF 11 millions. Le total des emprunts bancaires se montait à CHF 35 millions.

Sur la base du budget 2015, tel adopté et en cours d'exploitation, ainsi que divers crédits d'investissement en cours de réalisation, le financement du présent préavis, pour CHF 1'800'000.- au maximum, pourrait être assuré partiellement par la trésorerie courante et pour le solde par l'emprunt.

La Municipalité propose d'amortir partiellement cet investissement par le prélèvement d'un montant de CHF 799'000.- sur le compte de provision No 9281.471 « aménagement de

places de parc », lequel présente un solde comptable de CHF 799'000.- au 31 décembre 2014.

Le solde de l'amortissement comptable, soit CHF 1'001'000.- au maximum sera amorti par prélèvement sur la réserve générale pour investissements futurs (compte no 9282.001).

7 Position de la Municipalité

Cet ouvrage, de taille modeste et au statut juridique relativement complexe, pourrait très bien rester en mains privées.

Cependant, au vu des perspectives de développement du quartier, où les places, à terme, pourraient manquer, et compte tenu du fait que l'exploitation du parking présente une certaine rentabilité, la Municipalité considère comme stratégiquement opportun pour la Commune de faire usage de son droit inaliénable d'acquisition.

Au surplus, la Municipalité considère que l'opération ne présente pas de risque financier dans le sens où, soit par l'exploitation du potentiel constructible de la parcelle, soit comme élément d'échange, elle représente un investissement intéressant.

8 Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 40/2015 de la Municipalité du 30 octobre 2015 au Conseil communal relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 1'800'000.- au maximum pour l'achat de 47 places de parc en ouvrage, sises à l'Avenue Belmont, sur le niveau supérieur de la parcelle no 374 de Montreux

ouï le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à acquérir 47 places de parc en ouvrage, sises à l'Avenue Belmont, sur le niveau supérieur de la parcelle no 374, actuellement louées par la Fondation de l'Hôpital de Montreux, à savoir :
   - feuillets PPE 374-86 à 374-132, niveau supérieur, places de parc nos 1 à 47, lots 86 à 132 du plan
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement de CHF 1'800'000.- au maximum ;
3. de couvrir cette dépense par les fonds disponibles de trésorerie ;
4. d'amortir partiellement cette dépense par le prélèvement d'un montant de CHF 799'000.- sur la provision no 9281.471 « aménagement de places de parc » ;
5. d'amortir le solde de cette dépense, soit un montant de CHF 1'001'000.- au maximum, par prélèvement sur la réserve générale pour investissements futurs (compte no 9282.001) ;
6. de donner à la Municipalité tous pouvoirs pour signer tous actes et conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 30 octobre 2015

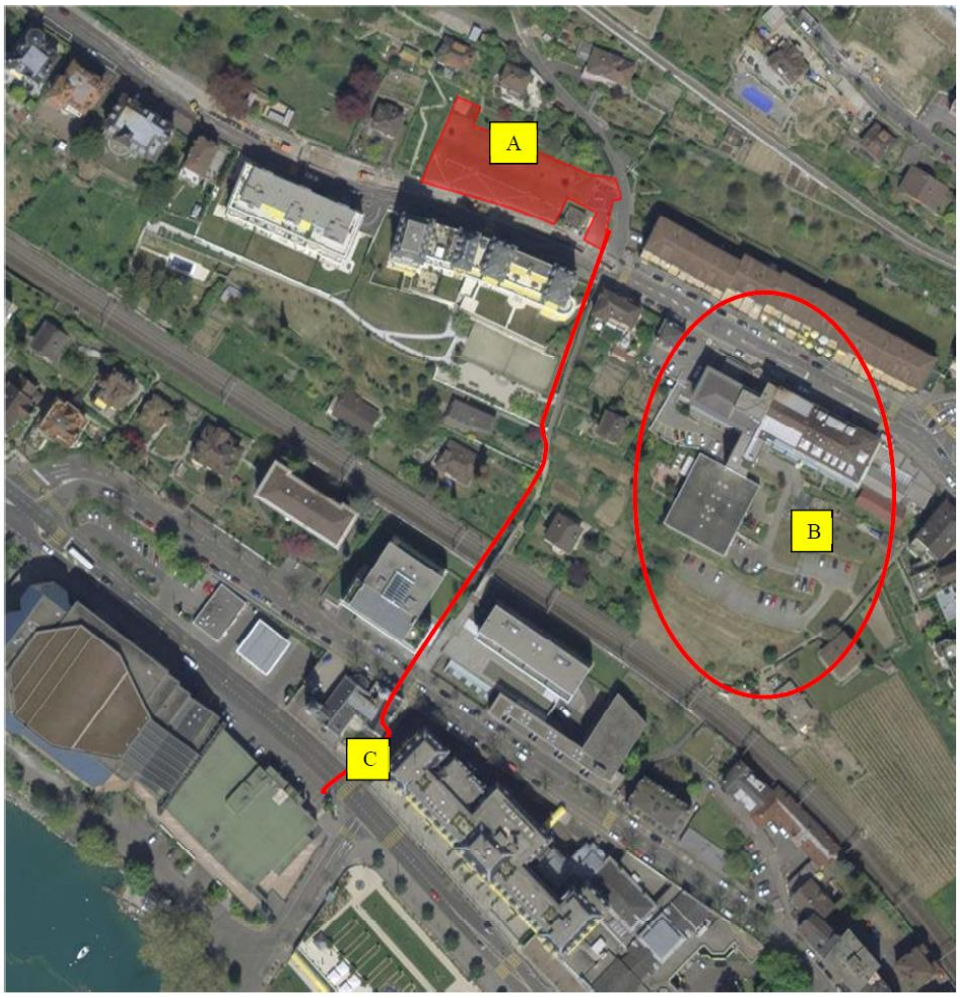
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic	Le Secrétaire
L. Wehrli	O. Rapin

Annexes : plan de situation, photographe aérienne et photographie de l'entrée du parking

Délégation municipale : M. Pierre Rochat, Conseiller municipal

Echelle 1 : 500	Date : 31.05.2010	PARKING HÔPITAL MONTREUX



A Parcelle 374 de Montreux / Parking Belmont

B Hôpital Riviera, site de Montreux / propriété communale

C Chemin de la Chaumény

Parking de Belmont / 1er niveau (entrée côté Villeneuve)