COMMUNE DE
MONTREUX

PREAVIS No 28/2013

de la Municipalité au Conseil communal

relatif à

une demande de crédit d'investissement du patrimoine administratif
de CHF 670'400.- aux fins d'acquérir une fraction de la
parcelle No 452 de Montreux

Date proposée pour la
1ère séance de commission :
Le mardi 12 novembre 2013 à 19 h. 00

à la Villa Mounsey, rue du Marché 8 à Montreux

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

En 2008, les CFF proposaient à la Commune de Montreux l'acquisition d'une fraction de la parcelle No 452, en limite de la parcelle communale No 148 sur laquelle se trouve l'immeuble « Rue Industrielle 21 », qui abrite notamment la garderie « La Coccinelle ». Après analyse de l'offre par les services communaux, la Municipalité, dans un souci de maîtrise foncière au centre-ville, a pris contact avec les CFF pour leur communiquer son intérêt pour l'achat du bien-fonds proposé avec une extension jusqu'à la parcelle No 142 ex-Held.

L'objet du présent préavis porte ainsi sur l'approbation par le Conseil communal de l'achat d'une partie de la parcelle No 452.

2. Description du bien-fonds

La parcelle No 452 de Montreux englobe le domaine ferroviaire et ses abords de Montreux à Clarens.

Sa surface totale est de 43'142 m2. Les Chemins de fer fédéraux suisses (CFF) en sont propriétaires.

La fraction de parcelle faisant l'objet du présent préavis est comprise entre la Rue d'Etraz au sud-est, la Rue Industrielle au Nord-est, en amont du talus CFF bordant les voies (*cf plan annexé)* :

- Part de bien-fonds « A » de 786 m^2 : adjacente et faisant partie intégrante de l'immeuble « Rue Industrielle No 21 » abritant la garderie « La Coccinelle » sur la parcelle communale No 148 ;
- Part de bien-fonds « B » de 345 m^2 : adjacente à la place publique située sur la parcelle communale No 148 ;
- Part de bien-fonds « C » de 562 m^2 : adjacente à l'immeuble « Rue du Marché No 14 » et « Rue Industrielle No 23 ».

  Les parts A, B et C ont été regroupées par le géomètre en une seule surface, représentant un total de 1'693m^2.
- Part de bien-fonds « D » d'une surface d'environ 417 m^2 : adjacente à l'immeuble « Rue du Marché No 17 » et sise entre la Rue du Marché et la parcelle No 142 ex-Held.
- Il convient de rajouter les portions de route de la « Rue du Marché » et de la « Rue Etraz », totalisant 272 m^2, que les CFF demandent d'inclure dans la transaction.

L'acquisition porte sur une surface totale de 2'382 m2.

La Commune de Montreux est propriétaire de la parcelle No 148. Par ailleurs, elle s'acquitte d'un loyer annuel de CHF 676.- sur la part non communale du terrain sis devant le bâtiment abritant « La Coccinelle ». Le propriétaire de la parcelle No 159 s'acquitte pour l'utilisation d'une fraction de parcelle No 452 de quelque 413 m^2 d'une location annuelle de CHF 504.-. Le bail se renouvelle tacitement d'année en année, avec un délai de résiliation de 6 mois avant son échéance.

Les parts de bien-fonds « A, B et C » sont bordées par un taillis et un mur de soutènement qui devra être assaini. Les coûts de remise en état et de consolidation ont été estimés à quelque CHF 170'000.-. Ces travaux réalisés, l'utilisation des surfaces acquises seront sécurisées.

Le mur de soutènement pour la part de bien-fonds « D » reste propriété des CFF, de même que les ancrages de soutènement du pont de la Rue du Marché.

3. Vocation future

Si la mise en valeur de ces parts de bien-fonds en eux-mêmes est assez aléatoire, leur possession représente un avantage substantiel pour la Commune de Montreux, pour les raisons suivantes :

- selon le plan général d'affectation (PGA 2007) en cours de procédure, ces quatre fractions du bien-fonds No 452 sont prévues d'être colloquées en zone urbaine, laquelle recèle un potentiel constructible théorique intéressant. Cette nouvelle affectation vient remplacer la zone à restructurer du plan des zones de 1972 laquelle est inconstructible sans l'apport d'une planification ad-hoc (plan partiel d'affectation ou plan de quartier) ;

- les parts de bien-fonds « A » et « B » sont en prolongement de la parcelle communale No 148 et déjà utilisée par la garderie « La Coccinelle » pour la part « A » ;

- la part de bien-fonds « C » permet une éventuelle liaison piétonne entre la Rue du Marché et celle d'Etraz, en amont des voies ferrées ; cette portion de terrain située à l'aval du bâtiment implanté sur la parcelle No 147 est concernée par une rampe d'accès desservant le No 14 de la Rue du Marché. Cette situation pourra être régularisée à l'occasion de cette transaction ;

- la part de bien-fonds « D » permettrait une liaison piétonne entre la parcelle No 142 (ex-Held) et la Rue du Marché ;

- d'une manière générale, la maîtrise de cette frange de terrain bordant l'amont des voies CFF révèle un caractère stratégique important en rapport à la planification du territoire en cours pour la parcelle ex-Held à Montreux. En effet, hormis les possibilités d'amélioration du réseau piétonnier dont il est fait mention ci-dessus, ces parcelles offrent une option supplémentaire pour désenclaver l'esplanade de la gare, par exemple, sous la forme d'une nouvelle desserte. D'ailleurs, à cette fin, le périmètre du projet de plan partiel d'affectation du secteur ex-Held englobe bel et bien la parcelle « D », sans préjuger cependant du sort qui pourrait lui être réservé consécutivement au résultat des études.

4. Coût de l'opération

4.1. Prix de vente

La direction des CFF, après négociations, a accepté de céder une surface de 2'382 m2 à détacher de la parcelle No 452 au prix de CHF 200.- le mètre carré, pour autant que l'Autorité communale garantisse que cet achat n'a pas de but spéculatif. Cela représente un montant de l'ordre de CHF 476'400.-.

Ce prix est intéressant pour une parcelle en zone urbaine et est tout à fait concurrentiel par rapport aux prix actuels du marché. Il résulte du rapport d'expertise demandé par la Municipalité et tient compte des coûts de l'assainissement de soutènement de la section « A ».

4.2. Remise en état du mur de soutènement

Comme mentionné au point 2 ci-dessus, les coûts de remise en état et de consolidation du mur de soutènement bordant les parts « A », « B » et « C » de la parcelle No 452 ont été estimés à quelque CHF 170'000.-.

Il conviendrait d'entreprendre ces travaux sitôt l'acquisition de la fraction de la parcelle No 452 effectuée, afin de sécuriser l'endroit, raison pour laquelle cet élément fait partie intégrante du coût de l'opération.

4.3. Frais liés à l'acte de vente

Au prix d'achat, il convient d'ajouter une somme de quelque CHF 24'000.-, représentant les frais de notaire et de droit de mutation.

4.4 Frais d'entretien

Sur la part du bien-fonds « A » se trouve la place de jeux de la garderie « La Coccinelle » dont les frais d'entretien sont déjà assumés par la Commune. Il conviendra en revanche d'entretenir les parts de biens-fonds « B », « C » et « D » qui appartiendront au domaine privé communal, et seront gérées par le service des Domaines et Bâtiments.

Les frais supplémentaires à prévoir sont estimés à quelque CHF 7'000.- annuels.

5. Conséquences financières

Au 30 juin 2013, les fonds disponibles en trésorerie s'élèvent à 14,8 millions. Le total des emprunts bancaires se monte 2,5 millions.

Sur la base du budget adopté de l'exercice en cours et des crédits d'investissements en cours de réalisation, le financement du présent préavis est assuré par la trésorerie.

L'achat de ce terrain, ainsi que la plus-value suite à la réfection du mur, sera enregistré dans la rubrique du patrimoine administratif de la commune, soit la position 9143 Bâtiments et constructions à amortir (ce compte inclut les terrains affectés à ces ouvrages).

Un amortissement de CHF 22'345.- annuel, échelonné sur 30 ans au maximum, sera introduit aux budgets 2014 et suivants.

Année	Investissement I Compte 9143	Amortissement A Compte 310.3312	Entretien E Compte 351.3141	Charges totales A + E	Valeur résiduelle I - A
2013	670'400				670'400
2014	-	22'345	7'000	29'345	648'055
2015 ss	-	22'345	7'000	29'345	625'710
2024	-	22'394	7'000	29'394	1

6. Conclusions

En conclusion, Nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 28/2013 de la Municipalité du 4 octobre 2013 relatif à une demande de crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 670'400.- aux fins d'acquérir une fraction de la parcelle No 452 de Montreux ;

ouï le rapport de la commission nommée pour l'examen de son contenu ;

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

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité l'autorisation d'acquérir une fraction de 2'382 m2 de la parcelle No 452 de Montreux, au prix de Fr. 200.- le mètre carré ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 670'400.-, à inscrire dans la rubrique 9143 Bâtiments et constructions à amortir ;
3. d'amortir cet investissement à raison de CHF 22'345.- par année, sur 30 ans au maximum, sur le compte 310.3312 à ouvrir ;
4. de financer cet investissement du patrimoine administratif par les fonds disponibles en trésorerie ;
5. d'inscrire au budget communal les frais d'entretien de CHF 7'000.- annuels sur le compte 351.3141 Entretien des bâtiments ;
6. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 4 octobre 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic : La secrétaire :

L. Wehrli L.S. C. Martin

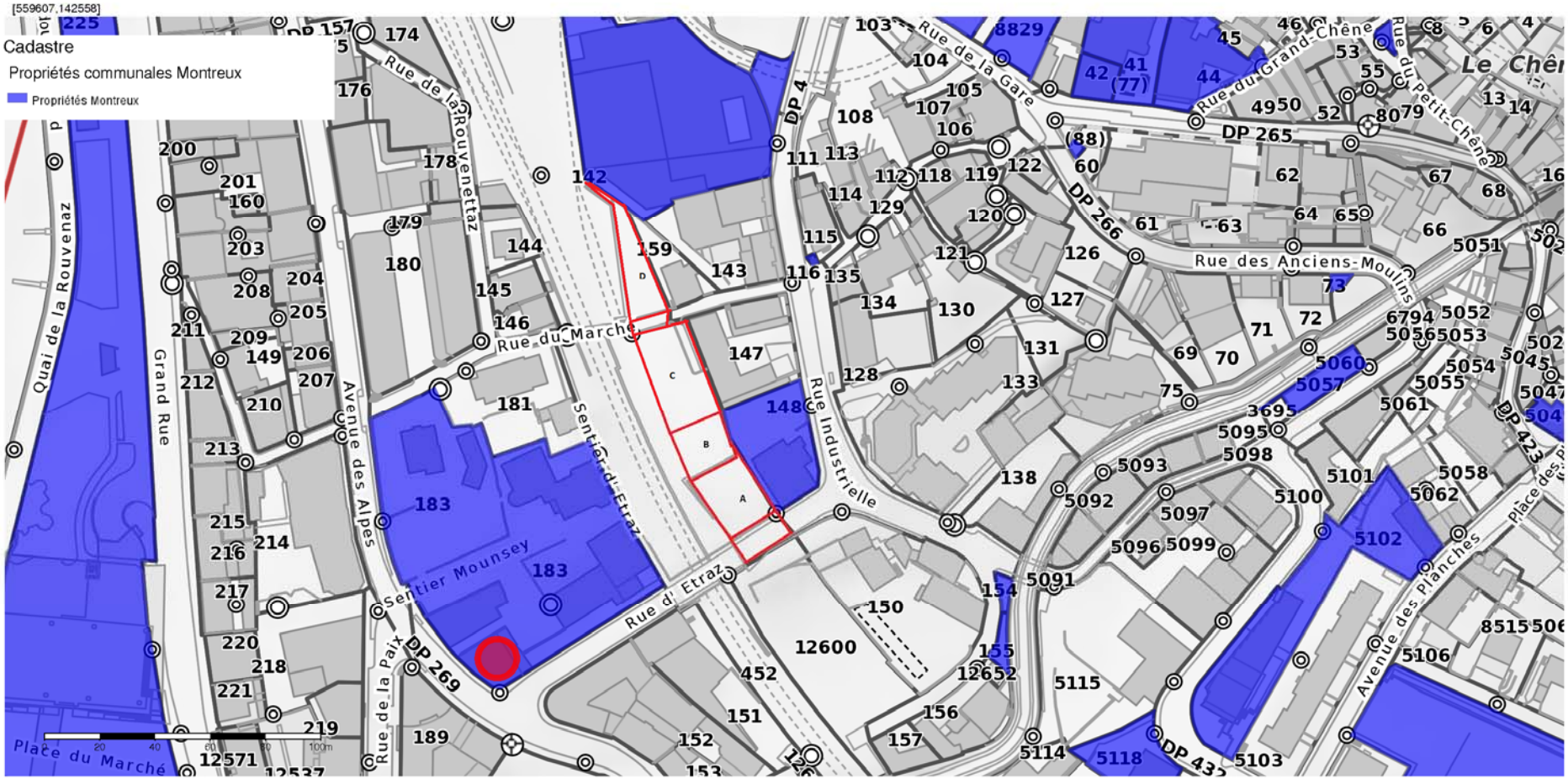
Annexe : plan Cartoriviera, avec propriétés communales colorées en bleu

Délégation municipale : M. Pierre Rochat, Conseiller municipal

cartoriviera.ch

portail cartographique interservices

Copyrights Géodonnées Etat de Vaud / Swisstopo



Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de ce plan.

N

Parcelle 452 Montreux

1:2000

Date : 09.09.2013