

MUNICIPALITÉ

COMMUNE
DE
DENGES

PRÉAVIS N° 6 /2019

**Vente des parcelles communales
n° 117 et 118 faisant partie de
l'étape 1 du Plan de quartier
« Les Ochettes » et création d'un
parking public.**

AU CONSEIL COMMUNAL DE DENGES

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 6/2019

Vente des parcelles communales n° 117 et 118 faisant partie de l'étape 1 du Plan de quartier « Les Ochettes » et création d'un parking public.

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PREAVIS

La Municipalité propose au Conseil communal la vente des parcelles communales n° 117 et 118, d'une surface totale de 1'089 m², sises entre la Route du Lac et la Route de la Plaine, faisant partie du Plan de quartier « Les Ochettes », aire de construction A pour le prix de fr. 1'350'000.00 à l'entreprise générale Bernard Nicod SA, ainsi que parallèlement la création d'un parking public souterrain dans l'étape 1.

2. PREAMBULE

Dans le périmètre de l'aire de construction A (proche de la Route du Lac), les parcelles communales 117 et 118 représentent environ 19% de la surface totale de cette étape.

Le propriétaire des parcelles 113, 114 et 116, l'entreprise générale Bernard Nicod SA nous a fait part de son intérêt pour l'acquisition des parcelles communales décrites ci-dessus. Sur la base d'une décision de principe favorable de la Municipalité et de la commission d'urbanisme, les contacts avec l'acheteur potentiel se sont poursuivis.

Nous avons mandaté un expert immobilier pour l'évaluation des parcelles communales.

L'aboutissement de ces démarches nous permet de soumettre ce préavis au Conseil communal.

En outre, le règlement du PQ Les Ochettes, prévoit, en sus des places de parc destinées aux logements (calculées selon les normes VSS), un minimum de 30 places de stationnement public dans les garages souterrains de l'aire de construction 1 (article 12 du règlement).

Les modalités de construction du parking précité sont décrites d'une manière précise au point 5 du présent préavis.

3. DESIGNATION CADASTRALE

Extrait du registre foncier Bien-fonds Denges / 117

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	165 Denges	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	117	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 30894 58283 59	
Surface	716 m ² , numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	6	
Désignation de la situation	Route de Lac	
Couverture du sol	Place-jardin, 716 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	109'000.00	2001 (24.06.2002)

Propriété

Propriété individuelle
Denges la Commune, Denges, 25.01.2001 010-2001/188/0 Réalisation forcée

Extrait du registre foncier Bien-fonds Denges / 118

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	165 Denges	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	118	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 31458 28389 48	
Surface	373 m ² , numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	6	
Désignation de la situation	Route de la Plaine	
Couverture du sol	Place-jardin, 373 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	56'000.00	2003 (30.04.2004)

Propriété

Propriété individuelle
Denges la Commune, Denges, 25.07.2003 010-2003/2351/0 Achat

4. DESCRIPTION DE L'OBJET

En l'an 2000, la commune avait pris l'opportunité d'acheter la parcelle 117 lors d'une mise aux enchères à l'Office des poursuites de Morges, pour un prix de fr. 200.00 par m2.

Par son préavis n° 672003, la Municipalité de l'époque a proposé et obtenu du Conseil communal l'achat de la parcelle 118 pour le prix de fr. 115'000.00, soit un prix de fr. 310.00 par m2.

Le prix d'achat des 2 parcelles additionnées est :

• Parcelle 117	716 m2 à fr. 200.00	fr. 143'200.00
• Parcelle 118	373 m2 à fr. 310.00	fr. 115'630.00
Total	1'089 m2 à fr. 237.00	fr. 258'830.00

Nous soulignons que jusqu'à ce jour, les 2 parcelles ont été utilisées comme parking d'utilité public, destiné principalement aux habitants du Vieux Bourg.

Ces 2 parcelles font partie du PQ Les Ochettes, aire de construction A, comme décrit précédemment, et sont convoitées par l'entreprise générale Bernard Nicod SA, propriétaire de la majorité du terrain constructible de cette étape de construction.

La Municipalité a mandaté un expert pour l'évaluation de la valeur de ces parcelles. Tout d'abord en 2017, date à laquelle la valeur présumée se situait à fr. 1'350'000.00, à savoir un prix au m2 de fr. 1'240.00.

En novembre 2017, Bernard Nicod SA propose un prix de fr. 1'150'000.00. Par ces courriers du 29 novembre 2017 et 24 janvier 2018, il nous fait part de ces difficultés à mettre en valeur les surfaces commerciales et administratives. Il décrit 132 démarches non concluantes auprès d'entreprises susceptibles d'être intéressées par ces surfaces.

Tenant compte de ces difficultés, nous avons proposé de limiter les surfaces de plancher dédiées aux commerces et aux activités à 600 m2 de SPD et localisées impérativement dans l'aire de construction A, en lieu et place des 1'200 m2 prévu primitivement. En adoptant le préavis n° 1/2019, le Conseil communal a validé cette proposition.

L'expert mandaté, tenant compte de la diminution des surfaces commerciales et administratives, a effectué une nouvelle analyse et dans son rapport d'expertise du mois de mai 2019 situe le prix à fr. 1'390'000.00.

L'entreprise générale Bernard Nicod SA, après avoir pris connaissance de la diminution des surfaces précitées, propose fr. 1'350'000.00.

Toutefois, remarque capitale, elle accepte de construire à ses frais, 30 places de parc dans le parking public souterrain réservé aux immeubles.

Ce parking fera l'objet d'une convention entre l'entreprise générale Bernard Nicod SA et la commune définissant clairement les modalités de location.

La Municipalité a retenu cette offre précédemment décrite, correspondant à un scénario réaliste tenant compte de la proposition de construire le parking public.

5. CREATION D'UN PARKING PUBLIC

La Municipalité unanime souhaite conserver l'offre du parking public, précédemment décrite, et continuer d'offrir aux citoyens de notre village, principalement les habitants du Vieux Bourg, la possibilité de louer une place de parc, qui deviendra par la force des choses souterraine.

L'entreprise générale Bernard Nicod SA construira le parking et en restera propriétaire tout en mettant à disposition ces 30 places aux bénéficiaires décrits ci-dessus.

Une convention sera signée par les 2 parties, à savoir l'entreprise générale Bernard Nicod SA et la commune, définissant clairement les modalités, à savoir :

- Les places de stationnement réservées à la commune seront individualisées dans le parking souterrain et seront tenues à disposition dans les 18 mois suivant la délivrance du permis de construire.
- La gestion de dites places permettra de donner un bail exclusivement à des personnes physiques ou morales, domiciliées à Denges à hauteur d'un maximum de 1 place par logement.
- Les places sont destinées en priorité aux habitants du Vieux Bourg de Denges.
- Vente éventuelle : si l'entreprise générale Bernard Nicod SA entendait vendre, lesdites places de stationnement, elle y est autorisée à condition que l'acquéreur soit domicilié sur le territoire de la commune de Denges et dans un périmètre défini.

6. MODALITES DE VENTE

Un acte de vente à terme conditionnel a été signé avec le promoteur. Les conditions de réalisation de la vente sont :

- L'obtention par la demanderesse d'une autorisation de vendre délivrée par le Conseil communal de Denges, dans sa séance du 09 décembre 2019.

- L'obtention par l'acheteuse d'un permis de construire sur les parcelles 117, 118, 113, 114 et 116, faisant l'objet de l'aire de construction A du PQ Les Ochettes.
- La mise à disposition de 30 places de parking souterrain selon les modalités définies par une convention signée préalablement entre l'acheteur des parcelles 117 et 118 et la commune de Denges.

7. ANNONCE A LA PREFECTURE

Conformément à l'article 142 de la Loi sur les communes, la Préfecture sera informée de l'opération, préalablement à la signature de la réquisition de transfert.

8. CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, La Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE DENGES

- vu le préavis N° 6/2019 de la municipalité ;
- entendu le rapport de la commission Gestion-Finances,
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour ;

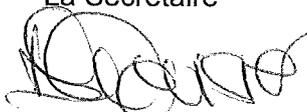
DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à vendre les parcelles communales 117 et 118 à l'entreprise générale Bernard Nicod SA pour le prix de fr. 1'350'000.00.
2. d'autoriser la Municipalité à signer une convention avec l'entreprise générale Bernard Nicod SA pour l'utilisation des 30 places du parking public souterrain.
3. d'autoriser la Municipalité à créer une réserve de fr. 1'350'000.00 pour investissements futurs

4. d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption de la vente des parcelles communales 117 et 118.
5. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier

Approuvé en séance de municipalité le 04 novembre 2019

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

 Le Syndic Francis Monnin		 La Secrétaire A.-Sylvie Gevisier
--	---	--

Responsable : Francis Monnin, Syndic

Denges, le 31 octobre 2019/asg