



MUNICIPALITE

**PREAVIS N° 4/2005
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Vente de la parcelle communale n° 350,
sise à l'avenue du Général-Guisan 16,
à l'Etablissement cantonal d'assurance
contre l'incendie (ECA)**

Séance de la commission :

**lundi 7 février 2005, à 19h.00
à l'Hôtel de Ville, salle n° 6**

Vevey, le 13 janvier 2005

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la vente, à l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) à Pully, de la parcelle communale n° 350, sise à l'avenue du Général-Guisan 16, d'une surface de 359 m², pour un prix de fr. 1'250'000.— (fr. 3'480.--/m²).

L'ECA désire acquérir cette parcelle communale afin de pouvoir réaliser l'extension du bâtiment existant, occupé par l'Office de l'assurance invalidité pour le canton de Vaud.

2. Généralités

En date du 13 septembre 1995, la commission du Fonds d'urbanisme a autorisé la Municipalité à acquérir la parcelle n° 216, lettre b (n° 350 aujourd'hui), d'une surface de 644 m², propriété de MM. Fabio Cazzaniga et Jean-Pierre Magnin, pour le prix de fr. 1'109'922.—.

Cette acquisition avait pour but, de faciliter l'implantation, à Vevey, de l'Office d'assurance invalidité pour le canton de Vaud (OAI), office représentant quelque 115 postes de travail.

Compte tenu des frais d'achat, le coût total d'acquisition s'est élevé à fr. 1'123'841.70, montant qui figure à l'actif du bilan de la ville, sous compte n° 9123.15.

Après cession au domaine public de 285 m², pour l'aménagement de trottoirs, la surface de la parcelle communale a été ramenée de 644 à 359 m². Toutefois, le volume constructible n'a pas été affecté par cette réduction de surface.

Vu le besoin urgent de l'OAI de disposer de ses nouveaux locaux, l'ECA a entrepris, en 1996, les travaux de construction de son immeuble administratif, avec garage souterrain. Comme l'accès au futur parking souterrain, à construire sur la parcelle communale n° 350, ne pouvait se faire qu'en passant par celui de l'ECA, cet établissement a décidé, pour des raisons de commodité de construction et d'économie, de procéder à la construction simultanée des deux parking souterrains, la totalité du coût des travaux de cet ensemble étant pris en charge par l'ECA.

En contre-partie, la Commune a accordé à l'ECA un droit de superficie d'une durée indéterminée, sous forme d'une servitude foncière. Les conditions et modalités de ce droit de superficie constitué en décembre 1996 peuvent être résumées comme suit :

- La Commune ou son successeur peut, en tout temps, moyennant un préavis de six mois, mettre fin au droit de superficie;
- Le parking fera alors retour au propriétaire de la parcelle n° 350 et en deviendra partie intégrante;
- La Commune de Vevey ou son successeur sera redevable à l'égard de l'ECA d'une indemnité de fr. 550'000.—, montant représentant le coût de réalisation du sous-sol-parking sis sur la parcelle communale;
- Le montant de la redevance du droit de superficie est fixé à fr. 3'000.— par an.

3. Désignation cadastrale du bien-fonds

Ce bien-fonds communal est désigné comme suit au Registre foncier :

Parcelle n° 350 – Avenue du Général-Guisan

Place-jardin de 359 m²

Garage (souterrain) n° ECA 3757c, d'une surface totale de 393 m²
(sur plusieurs immeubles)

Estimation fiscale (1995) : fr. 550'000.—

Valeur au bilan (compte n° 9123.15) : fr. 1'123'841.70

4. Extension des locaux de l'OAI

L'ECA désire acquérir la parcelle communale n° 350 afin de pouvoir réaliser l'extension du bâtiment existant occupé par l'OAI.

En effet, la direction de l'OAI demande à pouvoir disposer rapidement d'une surface supplémentaire de 1'250 m² pour satisfaire les besoins des services médicaux régionaux, dont l'effectif est estimé à environ 35 postes de travail.

Sur la parcelle communale n° 350, il est possible de construire un immeuble de cinq étages sur rez, représentant une surface de plancher de 1'510 m².

5. Aspect financier

Après amortissement du compte de bilan n° 9123.15, la vente de ce bien-fonds se traduira par un gain comptable de fr. 126'158.30 (fr. 1'250'000.— ./ fr. 1'123'841.70).

Par ailleurs, le produit de cette vente viendra en augmentation de l'autofinancement et sera consacré au financement des investissements.

Finalement, la Commune n'encaissera plus la redevance du droit de superficie de fr. 3'000.— par an (compte n° 253.4232.02).

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis n° 4/2005, du 13 janvier 2005, concernant la "Vente de la parcelle communale n° 350, sise à l'avenue du Général-Guisan 16";
- VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour

d é c i d e

1. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle communale n° 350, sise à l'avenue du Général-Guisan 16, d'une surface de 359 m², pour le prix de fr. 1'250'000.--, à l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie (ECA) ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et pièces relatifs à cette opération, notamment constituer, modifier ou radier tous droits réels immobiliers et à procéder à toute réquisition au Registre foncier;
3. de réserver les ratifications légales.

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire



Dominique Rigot P.-A. Perrenoud

Municipal-délégué : M. Dominique Rigot, Syndic

Annexes : - un plan de situation
- grille d'analyse concernant le développement durable

*Actions pour l'Avenir
Agenda 21 Vevey*

Grille de lecture pour l'analyse de projets et préavis / rapport-préavis

La présente grille est prévue pour être utilisée en guise d'aide à la décision. Elle est destinée à faire prendre conscience des différents aspects en jeu et à stimuler la réflexion entourant les questions liées au développement durable.

Les préavis devraient contenir une synthèse des réponses apportées à ces questions.

A. Le projet est-il cohérent sur le plan économique ?

1. En quoi le projet est-il rentable et pour qui ?
2. A-t-on pris en compte totalement, partiellement, ou pas du tout les coûts indirects des impacts environnementaux (transports, matériaux, etc.) et sociaux (conditions de production, santé, etc.) ?
3. Le financement tient-il compte de la situation financière de la commune (autofinancement, endettement, cash-flow) ?

B. Le projet est-il cohérent au niveau du tissu social ?

4. Y a-t-il eu consultation – concertation – participation du public et des personnes intéressées/concernées ?
5. Dans quelle mesure le projet satisfait-il les objectifs exprimés par les destinataires ?
6. Répercussion du projet sur le marché du travail à court, moyen et long terme (maintien/suppression/création d'emplois) ?

C. Le projet est-il cohérent au niveau de la protection de l'environnement ?

7. Les impacts écologiques du projet sont-ils connus et tient-il compte des dernières recommandations en la matière ?
8. Est-il tenu compte de la capacité de renouvellement des ressources utilisées et d'éventuels matériaux de substitution ?
9. Le projet constitue-t-il un progrès du point de vue écologique ?

D. Le projet est-il cohérent sur le plan du développement durable ?

10. Améliore-t-il sensiblement la qualité de vie et d'être d'une, plusieurs ou toutes les catégories de la population, y compris les minorités telles que jeunes, personnes âgées, handicapées, malades, étrangers, exclus ?
11. Est-il prévu une évaluation des impacts du projet à court, moyen et long terme ainsi que des adaptations périodiques ?