Municipalité de Moudon

MOUDON

Préavis n° 43/19
au Conseil communal

Demande d'un crédit de CHF 733'000.— pour l'achat de la parcelle 469 située en zone industrielle

Déléguée municipale : Carole PICO, syndique, 079/817.19.99, c.pico@moudon.ch

Adopté par la Municipalité le 26 août 2019

Ordre du jour de la séance du Conseil communal du 8 octobre 2019

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

L'objet du présent préavis porte sur une demande de crédit de CHF 733'000.— pour l'achat, frais compris, de la parcelle 469 située en zone industrielle à l'avenue de la Gare.

La parcelle a été mise en vente par la Confédération (Armasuisse Immobilier) en date du 3 avril 2019 à un prix de CHF 720'000.— sur la base d'une expertise immobilière réalisée sur demande de la Confédération. Faisant suite à la publication, la Municipalité, dans une volonté de maîtrise foncière de son territoire, et saisissant l'opportunité de posséder un bien-fonds à proximité immédiate de la gare, a confirmé son intérêt pour l'achat de la parcelle, un intérêt qui existe depuis déjà plusieurs années.

Avant de formuler une offre, la Municipalité a mandaté la société POULY Nicolas Expertises Sàrl pour une expertise immobilière de la parcelle, laquelle a été remise le 17 avril dernier et conclue à une valeur vénale moyenne de CHF 455'000.— pour la parcelle, montant qui a été proposé par la Municipalité en date du 15 mai 2019. Il est à relever au passage que conformément au déroulement des ventes et principes régissant les ventes immobilières du DDPS, l'autorité communale a la possibilité d'acquérir l'immeuble pour le prix le plus élevé offert (art. 13 OILC).

En réponse à cette offre, Armasuisse Immobilier a annoncé le 6 juin 2019 que l'offre la plus élevée qui lui est parvenue suite à la publication se monte à CHF 720'000.--. L'identité du meilleur offrant n'est pas connue. Il est rappelé, comme indiqué au paragraphe précédent que la Municipalité a un droit de préemption et a la possibilité d'acquérir le bien immobilier pour le plus haut prix proposé dans un délai de trente jours, droit qu'elle a exercé le 27 juin 2019, sous réserve de l'acceptation d'un préavis municipal par le Conseil communal, d'où la présente demande.

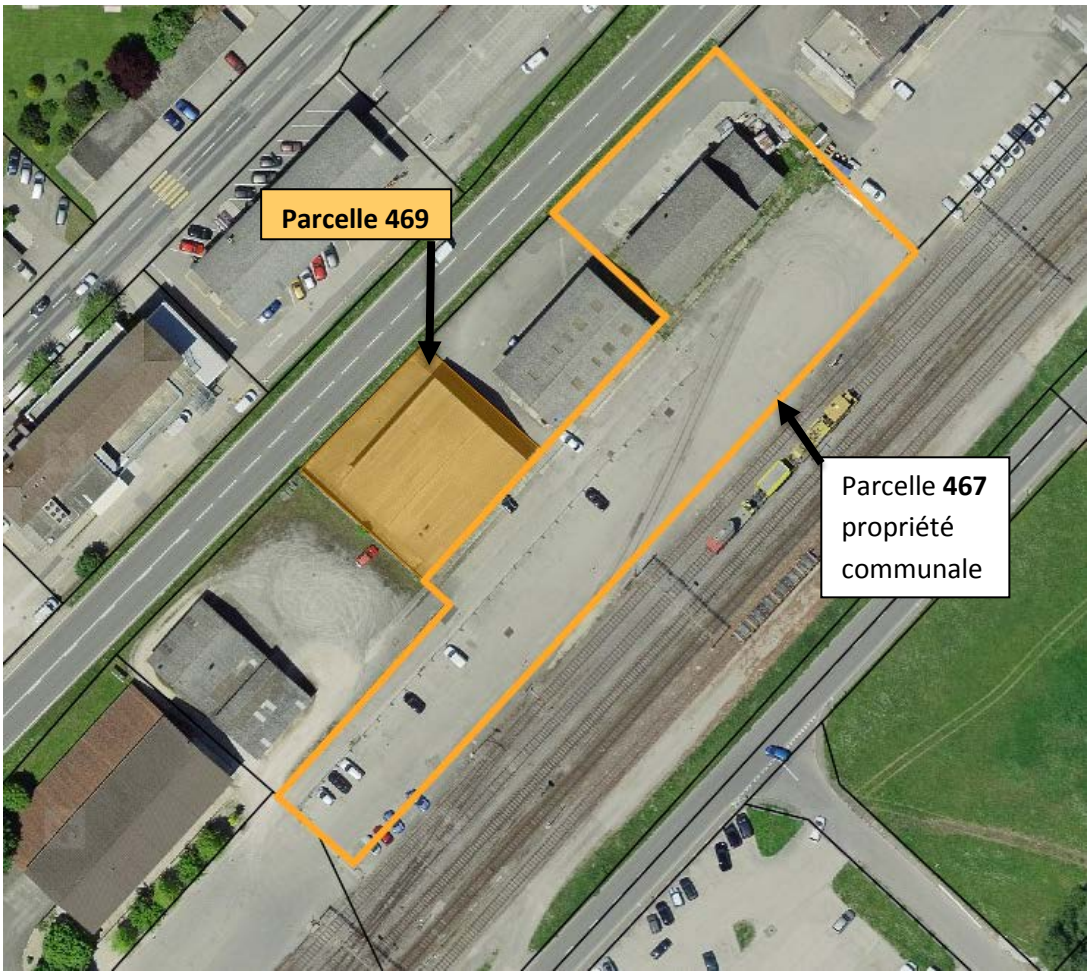
Par souci de transparence, la Municipalité a préféré ne pas faire usage de l'autorisation générale octroyée par le Conseil communal en date du 11 octobre 2016 pour les acquisitions d'immeubles, période du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2021 (préavis 01/16).

2. Description de la parcelle

La parcelle 469 a une surface totale de 832 m2. De forme carrée, elle se situe en zone industrielle B, avec sa partie Nord-Ouest plus basse que sa partie Sud-Est. Un bâtiment N° ECA 1003, dépôt industriel (ancien dépôt de l'armée), est construit sur ce bien-fonds. Il est indépendant.

Il faut relever qu'actuellement cette parcelle ne bénéficie d'aucun accès direct au domaine public. Son accès s'effectue depuis la parcelle 467, propriété communale, ce qui nécessite, dans l'hypothèse où un tiers achète le bâtiment, l'inscription d'une servitude de passage en faveur de la parcelle 469. A ce propos, et revenant sur l'estimation du bureau POULY, un montant de CHF 50'000.— a été déduit de la valeur vénale afin de tenir compte de ceci (505'000 – 50'000 = 455'000).

La parcelle n°469 (fonds en orange ci-après) n'est pas recensée au cadastre des sites pollués du Canton de Vaud (site internet du guichet cartographique cantonal). Par ailleurs, sur place, aucun indice ne permet de suspecter une pollution du sol.



Un quai de chargement est aménagé au Sud-Est, au niveau de rez-de-chaussée supérieur. Comme le bâtiment est construit pratiquement en limite de parcelle, les véhicules stationnant à ce quai, pour le chargement ou le déchargement, se trouvent donc sur la parcelle voisine 467, de propriété communale.

Quelques places de parc sont disponibles au Nord-Ouest du bâtiment, ainsi que l'accès au dépôt du rez-de-chaussée inférieur. La parcelle est clôturée sur les côtés Sud-Ouest et Nord-Ouest, avec des portails pour l'accès.

S'agissant du bâtiment, il a été construit en 1948. Il comprend deux niveaux avec des hauteurs intérieures d'environ 3 mètres (au rez-de-chaussée inférieur et supérieur) et des combles, relativement basses.

Le descriptif des pièces et des locaux est présenté ci-après :

Rez-de-chaussée inférieur

- 1 grand dépôt, accès par une grande porte depuis le Nord-Ouest
- 2 petits dépôts fermés
- 1 réduit sous l'escalier, avec l'introduction d'eau potable

Rez-de-chaussée supérieur

- 1 local entrée/bureau fermé, avec poêle à bois
- 1 WC avec lavabo
- 1 grand dépôt, accès par deux grandes portes depuis le quai de chargement se trouvant du côté Sud-Est

Combles (mansardés)

- 1 galetas relativement bas, pouvant être utilisé pour du rangement

3. But de l'acquisition

La politique foncière municipale passe par l'achat de ce bien-fonds dans le but d'accroître la maîtrise foncière du territoire communal et d'orienter le développement du tissu économique dans le quartier de la gare.

De par sa localisation centrale, la parcelle 469 dispose d'une haute valeur stratégique et d'un fort potentiel de développement. Il est à l'articulation entre le centre-ville et la zone industrielle A et à proximité des transports publics. La Municipalité considère que l'achat de la parcelle 469, située au cœur du quartier de la gare, est une opportunité à ne pas manquer dans le sens où elle constitue à ses yeux un intérêt public considérable. Cet intérêt s'inscrit également dans

la continuité de l'achat dans cette zone de la parcelle 467 (préavis 48-14) et permettra donc d'accroître la présence communale dans ce secteur.

a) Schéma directeur du site stratégique de Moudon

Pour rappel, le schéma directeur du site stratégique de Moudon est le fruit d'une longue réflexion et d'ateliers participatifs réalisés par les autorités communales, les services cantonaux et la COREB, avec la participation d'acteurs communaux issus du monde de l'entreprise et de la société civile. Il constitue un programme de développement urbanistique et économique fort de Moudon.

Parmi les objectifs généraux poursuivis pour la mise en valeur du potentiel de développement du site stratégique de Moudon et en lien avec la volonté municipale d'acquisition de la parcelle 469, il est à rappeler les buts suivants :

- requalifier le tissu bâti et les espaces publics de la zone industrielle et du quartier de la gare, en améliorant les conditions d'accueil d'activités, la qualité des services aux usagers et l'image de Moudon
- améliorer le fonctionnement de la zone industrielle et du quartier de la gare par une approche multimodale des déplacements, qui résolve les problèmes d'accessibilité routière, valorise l'interface rail-bus-P+R et mette en valeur les potentialités des mobilités douces (deux-roues, marche)
- densifier le tissu bâti situé à proximité de la gare et encourager les affectations de centralité (tertiaire, commerces, équipements publics, etc.)

Le schéma directeur du site stratégique prévoit la promotion d'un parc d'activités près de la gare. Il propose de requalifier le quartier de la gare et les zones industrielles voisines, C'est donc dans la poursuite de cet objectif que s'inscrit l'acquisition de la parcelle 469, objet du préavis. A noter qu'au sens de la Politique cantonale des pôles de développement, le canton de Vaud a reconnu la zone industrielle et le quartier de la gare de Moudon comme un site stratégique d'importance cantonale.

Parmi les questions posées dans le schéma directeur du site stratégique, il est soulevé la problématique de la valorisation du quartier de la gare. Actuellement, la Municipalité travaille sur l'évolution du quartier par l'étude de l'interface de la gare (voir point b ci-après) pour assurer les conditions d'accessibilité, la réorganisation des espaces publics ou encore le lancement de mesures de pré-verdissement. Il s'agit maintenant, après s'être porté acquéreur de la parcelle 467, d'améliorer la maîtrise foncière en achetant la parcelle 469.

S'agissant des mesures préconisées dans le schéma directeur, il est à retenir que la Commune peut avoir intérêt à se positionner comme acteur foncier, du fait de la rareté des terrains industriels sur le canton et de la capacité à mieux orienter son développement économique. Après acquisition par la Commune de la parcelle 469, parmi les orientations à explorer, le terrain pourrait éventuellement être rétrocédé pour un projet porteur d'emplois, de valeur ajoutée et d'une nouvelle image économique pour Moudon

b) Interface multimodale de la gare

A propos de la réorganisation de l'interface de la gare, l'étude sur l'interface multimodale de la gare est en cours suite au crédit accordé par le Conseil communal le 5 décembre 2017. La volonté de la Municipalité, avec les services cantonaux (SPEI, DGMR, SDT) et la Communauté régionale de la Broye (COREB), est de réaménager ce périmètre à court et moyen terme, sans prétériter les possibilités de développement futur du quartier au niveau urbanistique et économique.

Il est rappelé que l'amélioration de l'interface multimodale de la gare et des secteurs environnants – dont la parcelle 469, sur le plan spatial et fonctionnel, constitue un des projets phares du programme de législature 2016-2021. Les objectifs de l'étude en cours sont les suivants :

- Etablir un concept d'aménagement et un avant-projet sommaire de l'interface multimodale de la gare.
- Aménagement à court et moyen terme, une réalisation coordonnée avec les futurs travaux CFF prévus à l'horizon 2023.
- Interface entre la ville et le réseau de transports développée autour d'un pôle d'échanges.
- Aménagement d'une interface fonctionnelle, intégrée au contexte urbain, dans un site en mutation.
- Accessibilité multimodale assurant notamment de bonnes conditions de sécurité et de fluidité aux piétons, cycles et transports publics.
- Organisation d'une gare routière lisible, avec les problèmes de rebroussement résolus.
- Gestion maîtrisée des déposes-minutes et des autres fonctions génératrices de trafic.

Plus concrètement, entre l'avenue de la Gare au sud et le pont St-Michel au nord, la place de la gare, véritable pôle d'échanges avec le centre-ville, accueillera diverses fonctions urbaines: gare routière pour les bus TL, TPF et CarPostal, dispositifs pour le stationnement de vélos, dépose-minute, stationnement de longue durée (P+R et autorisations communales de parcage de longue durée), éventuel accès à un futur passage sous-voies, cheminement piétonnier raccordant la gare au secteur des Fonderies. Certaines activités saisonnières telles que le transbordement de betteraves (amenées par les agriculteurs et chargées dans des wagons ferroviaires) devront continuer à s'y dérouler. Au stade actuel du projet, il est envisagé que tous les bus arrivent depuis le sud, côté parking du Bicentenaire; leur départ se fera, pour moitié des lignes, par le pont St-Michel, et pour l'autre par le sud, ce qui implique pour celles-ci un rebroussement sur la parcelle 467, et donc une gestion fine des manœuvres et des conflits que ce demi-tour entraîne.

L'étude d'interface multimodale inclut un volet urbanistique et paysager visant à garantir la qualité spatiale du projet et sa compatibilité avec la vision du développement urbain du secteur. Les parcelles privées desservies par la place de la Gare imposent un certain nombre de contraintes (notamment accès et manœuvres de véhicules de livraisons) dont il faut tenir compte dans un souci de minimisation des impacts. A terme, une mutualisation partielle des accès serait envisageable, combinée avec une restructuration des bâtiments.

De surcroît, au nord de la place de la Gare, le secteur des Fonderies est appelé à une notable requalification, intégrant un programme de logements et des affectations tertiaires, artisanales

et industrielles: à terme, un véritable quartier s'y développera. Dès lors, la place de la Gare deviendra le lien urbain essentiel raccordant le secteur des Fonderies à l'interface multimodale: le bon fonctionnement de celle-ci, en termes de fluidité et de sécurité des usagers et de lisibilité des fonctions, et sa qualité d'aménagement spatial et paysager constituent un enjeu essentiel.

A ne pas en douter, l'acquisition par la Commune de la parcelle 469 offrira à la Ville de Moudon une maîtrise accrue dans la mise en œuvre des projets et intentions de gestion de mobilité et de développement urbain susmentionnés.

c) Orientations possibles à court-terme

Le bâtiment pourrait permettre à court-terme, avant une affectation future à déterminer en fonction des projets dans le quartier de la gare, à la Municipalité de mettre en location une partie du dépôt en réponse à des intérêts formulés par des entreprises locales à l'instar de ce qui est pratiqué avec le bâtiment situé de la parcelle 467 (anciennement Faucherre). A noter aussi que vu les grandes surfaces disponibles, le bâtiment pourrait répondre à des besoins en locaux pour les services communaux.

4. Financement

Les frais liés à la transaction foncière sont principalement à la charge de l'acheteur.

Pour les communes, ils représentent approximativement 1,7% du prix d'achat (elles sont exonérées du droit de mutation selon la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD), article 3, al. 1a bis), soit un montant de CHF 12'240.-. Le coût global de l'achat s'élève donc à environ CHF 732'240.—, arrondi à CHF 733'000.— pour la présente demande du crédit.

A noter qu'une demande LADE (Loi sur l'appui au développement économique) a été formulée le 17 juillet 2019 auprès de la Communauté régionale de la Broye (COREB) pour l'obtention d'une aide à fonds perdu pouvant se monter à 10% du montant de l'achat (soit un montant maximum de CHF 72'000.—) et un prêt sans intérêts de l'ordre de 80% du prix d'achat. La COREB a déjà préavisé favorablement à cette demande et la Municipalité est dans l'attente de la décision du Service de la promotion économique et de l'innovation (SPEI) au moment de la rédaction du présent préavis.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 43/19 ;
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude et celui de la COGEFIN ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

1. **autorise la Municipalité à acquérir la parcelle 469, propriété de Armasuisse Immobilier,**

2. **accorde à cet effet un crédit d'investissement maximum de CHF 733'000.--, dont à déduire toute subvention, participation ou aide éventuelle,**

3. **autorise formellement la Municipalité à emprunter partie ou tout de la dépense aux meilleures conditions du marché.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique : Le secrétaire :

C.PICO **A. IMERI**