Commune de
Montreux

Montreux, le 18 août 2010

RAPPPORT

Au Conseil Communal de Montreux
De la Commission nommée pour l'examen de
La motion transformée en postulat de Monsieur Jean-Marc FORCLAZ intitulée
« Pour permettre la vente des terrains industriels de la Foge »

Président :	**M.**	**Jean-Bernard KAMMER**	
Membres :	**MME.**	**Sophie**	**DESBAILLETS (remplace Mr Pierre ROCHAT)**
	MRS	**Olivier**	**BLANC**
		Edmond	**CHEVALLEY**
		Jean-Marc	**FORCLAZ (motionnaire)**
		André	**GROUX**
		Marcello-Pierre	**MAILLARD (remplace Mr Franco MEICHTRY)**
		Christophe	**PRIVET (absent et non excusé)**
		Marcel	**RIEDO**

Monsieur le Président, Madame et Messieurs les Municipaux, Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux,

La commission s'est réunie le mercredi 7 juillet à 20h selon demande expresse du président en lieue et place de 19h à la salle de conférences de la Villa Mountsey à Montreux.

La Municipalité était représentée par Monsieur Alain FEISSLI, que nous remercions de sa présence accompagné de Messieurs Jean-Lou BARRAUD, Chef du service de l'urbanisme et de Monsieur Vincent RIHS, Chef du service des finances, que nous remercions également de leurs présences.

La présidence de la commission n'ayant pas été contestée, votre serviteur a pu ouvrir les débats.

Le motionnaire nous fait tout d'abord une brève exposition de sa motion, induite suite aux discussions internes de son parti relatives à l'achat de la parcelle HELD par la Commune. Cette motion est le fruit d'une réflexion au sein du PLR qui estime qu'à un moment donné la Commune a accompli sa mission qui est de créer et de maintenir une zone industrielle. Il est légitime que les entreprises qui le souhaitent puissent acheter leur terrain pour assurer la pérennité de leur activité.

Ce sujet selon lui mérite une certaine réflexion et de permettre ainsi un débat sur le fond. Le but de sa motion n'est pas de remettre en question les principes et la stratégie de la zone industrielle mais d'élargir ses perspectives.

Monsieur BARRAUD nous montre un plan de situation de tout le quartier de la Foge, représentant quelque 48'500 mètres carrés dont il reste actuellement quelque 5'000 mètres carrés disponibles, le reste étant loué en droit de superficie par de nombreuses entreprises. Ce périmètre libre était prévu à l'époque pour la construction d'un hôtel qui finalement ne s'est pas fait.

Sur ce terrain la Municipalité a un projet de parking d'échanges.

Le Municipal nous fait remarquer tout d'abord que la Commune n'est pas opposée à l'idée de vente de ces terrains et que cette motion enfonce une porte ouverte. Toutefois selon lui il n'y actuellement pas d'acheteur. En effet les entreprises aux bénéfices du droit de superficie ont un droit d'emption lorsque la Commune veut vendre. Toutefois, pour les entreprises, ce n'est pas forcément une opportunité d'acheter le terrain sur lequel elles sont établies car le loyer étant bas, le prix réel du marché serait trop onéreux. Les entreprises au bénéfice d'un droit de superficie sont parfaitement informées de l'ouverture d'esprit de la Commune quant à la possibilité d'achat du terrain sur lequel elles sont. établies. Il nous signale aussi que Montreux est essentiellement axée sur le tertiaire, le tourisme et qu'il ne reste qu'une portion congrue de terrains destinés au secteur secondaire, les entreprises.

Le Municipal nous fait ensuite une très intéressante explication avec des exemples concrets du droit de superficie, qui consiste à louer une partie du terrain communal à un prix modique mais correspondant à la valeur de ce terrain sur le marché foncier au moment de la signature du droit.

Le droit de superficie est d'une durée minimale de 70 ans et peut durer jusqu'à 99 ans, bien entendu renouvelable à la fin de la dite période de location ou en anticipant par le locataire le délai contractuel. Le but d'un renouvellement anticipé étant de pouvoir garantir à nouveau une longue période de location qui permettra à l'entreprise de se développer durablement et d'être sûre que son investissement ne sera pas fait à fond perdu.

Une commune est une entité pérenne. A tout moment, mais essentiellement en respectant la durée du contrat du droit de superficie, elle peut reprendre son bien fond, moyennant une compensation pour le bâtit.

Le Municipal nous donne un exemple frappant de la volonté communale de garder ses terrains en droit de superficie en prenant le cas des Blanchisseries Générales qui occupent un terrain de la Foge. Au début, à l'époque de leur implantation les Blanchisseries ne s'occupaient que du nettoyage du linge hospitalier. Le prix du terrain avoisinait les 80.- francs le mètre carré, correspondant à un droit de superficie de 4 francs le mètre carré loué. Hors ces locataires paient actuellement un droit de superficie de 2.91 francs, soit la moitié indexée, correspondant à un prix non actualisé de 40.- francs le mètre carré, lequel est estimé aujourd'hui à une valeur de l'ordre de 300.- à 350.- francs le mètre carré.

Hors à Yverdon est également implantée une filiale des Blanchisseries qui s'occupe actuellement du nettoyage du linge hospitalier, laissant à Montreux le soin de s'occuper du nettoyage du linge hôtelier. Par conséquent les Blanchisseries à Montreux ont dû diversifier leur entreprise faute d'insuffisance de linge hospitalier à nettoyer.

Il se pourrait, par exemple qu'une entreprise au bénéfice du droit de superficie à Montreux cesse son activité et vende son droit de superficie à une autre entreprise, telle qu'un grand distributeur, qui en ferait par exemple un dépôt de stockage de leurs marchandises avec 2 ou 3 employés seulement pour le conditionnement et le travail de manutention. La Commune refuserait alors vraisemblablement la cession de ce droit de superficie car elle veut maintenir des emplois à Montreux, ce que l'on appelle une valeur ajoutée au terrain.

De plus, lorsqu'une entreprise locatrice voudrait acheter un terrain, alors la Commune proposerait un préavis à notre Conseil. Il est évident que dans ce cas figurerait qu'il faut un vendeur qui soit d'accord (la Commune), un acheteur (une entreprise) et

surtout un prix convenu entre les parties. Bien entendu la Commune selon le cas pourrait refuser de vendre son terrain et ainsi le garder et il serait mis alors en droit de superficie, lui permettant de garder la mainmise et choisir qui elle veut y mettre, afin de préserver les nombreux emplois.

Si une entreprise cesse son activité et quelle désire vendre son droit de superficie, la Commune reste maîtresse de ce terrain pour en garantir l'affectation et l'emploi des travailleurs.

Des exemples concrets sont exposés par certains commissaires à qui la Municipalité a répondu par les mots précédemment cités. Tant la Commune que les entreprises ont leurs droits à faire valoir, ce qui protège tant l'un que l'autre d'abus. Le système du droit de superficie fait donc tout son office et tout le monde en est d'accord pour dire qu'il s'agit d'une formule économiquement intéressante pour les entreprises.

Certain commissaire nous réexplique ce qu'est la différence entre une motion et un postulat. La motion étant plus contraignante pour la Municipalité qui en l'occurrence expliquera dans son rapport le système du droit de superficie qui est décrit dans le rapport actuel et sans autres indications supplémentaires. Pour un postulat la Municipalité fera un rapport beaucoup plus détaillé et ainsi le Conseil communal aura tout loisir d'en prendre bonne note et d'avoir un débat politique y relatif.

Dans le débat il a également été dit que la motion n'avait donc pas de raison d'être puisque la vente est déjà possible.

Le motionnaire sentant qu'il risquerait d'obtenir un refus de la prise en considération de sa motion la transforme donc en postulat afin d'obtenir toutes les réponses exhaustives à sa demande.

En conclusion, c'est par 6 voix POUR, aucun NON et 2 ABSTENTIONS des membres présents que la Commission vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux de bien vouloir accepter la motion transformée en postulat de Monsieur Jean-Marc FORCLAZ intitulé « **Pour permettre la vente des terrains industriels de la Foge »**

Le Président rapporteur

Jean-Bernard Kammer

Jean-Bernard Kammer