



RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 560'000.- au maximum, à garantir par une hypothèque légale, pour couvrir les frais liés à l'effondrement ainsi qu'à la reconstruction du mur de soutènement de la parcelle No 5554 sise à la rue du Temple 33 à Montreux.

Président : Jean-Marc Forclaz (PLR)
Membres : Christian Bécherraz (SOC)
Nicolas Büchler (SOC)
Denis Golaz (SOC)
Susanne Lauber Fürst (ML)
Tal Luder (UDC)
Cyril Pabst (PLR)
Anne Saito (Les Verts)
Bibiana Streicher (PLR)
Bernard Tschopp (PLR)

RAPPORT sur le préavis N° 37/2018

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 560'000 au maximum, à garantir par une hypothèque légale, pour couvrir les frais liés à l'effondrement ainsi qu'à la reconstruction du mur de soutènement de la parcelle N° 5554 sise à la rue du Temple 33 à Montreux

Président : Jean-Marc Forclaz (PLR)

Membres : Christian Bécherraz (SOC)

Nicolas Büchler (SOC)

Denis Golaz (SOC)

Suzanne Lauber Fürst (ML)

Tal Luder (UDC)

Cyril Pabst (PLR)

Anne Saito (Les Verts)

Bibiana Streicher (PLR)

Bernard Tschopp (PLR)

La commission s'est réunie, au complet, le 08 janvier en présence de MM. Christian Neukomm, Municipal et Enrico Bergonzo, chef du service des travaux, M. Serge Gard chef du service des finances a été brièvement consulté par conférence téléphonique pour préciser une question financière liée à l'amendement voté par la commission, nous les remercions pour les explications complémentaires très claires fournies.

Les représentants de la municipalité résument brièvement le préavis, par ailleurs très clair, la commission passe ensuite aux questions-réponses et les points suivants sont particulièrement développés.

La commune n'a plus le choix et doit se substituer aux propriétaires qui ont exploré, sans succès, tous les autres modes de financement envisageables, ce qui explique le long délai écoulé.

Certains commissaires s'inquiètent d'un risque pour la commune de ne pas récupérer son hypothèque légale au moment de la vente, ainsi que de la valeur de la parcelle et de l'immeuble. Il est répondu que la commune n'a pas le choix, qu'elle sera créancier prioritaire et que l'immeuble a certainement une valeur bien suffisante pour récupérer l'investissement pour le mur.

Le point 6 des conclusions fait état d'un amortissement sur 30 ans, pourquoi ? Sur le plan comptable il est indispensable de prévoir un amortissement, ce d'autant plus que la date à laquelle la commune fera valoir son hypothèque légale est inconnue.

L'ECA ne couvre pas au titre de dégât naturel un mur qui soutient des aménagements privés. Les banques n'accordent pas facilement une hypothèque supplémentaire, en particuliers lorsque les propriétaires n'exercent plus une activité professionnelle, étant tous au bénéfice de la retraite.

Le montant des travaux est particulièrement élevé compte tenu notamment du caractère d'urgence et de la complexité de la première intervention de sécurisation en 2013, et de la hauteur du mur à cet endroit.

Les travaux seront coordonnés avec ceux prévus à la Rue du Temple qui feront l'objet d'un prochain préavis.

Il est rappelé que les murs en amont d'une route relèvent, sauf cas très particuliers, de la responsabilité du propriétaire de la parcelle qu'ils soutiennent.

Les propriétaires des murs adjacents, en particuliers en aval de la zone de l'éboulement, ont été avisés par écrit des travaux prévus afin d'envisager, si nécessaire, des mesures de précaution pour leurs propres ouvrages.

L'essentiel de la discussion s'est ensuite concentré sur la question financière.

Comme indiqué au point 10.2 du préavis, les propriétaires devront établir une hypothèque légale, valant reconnaissance de dette, pour un montant de 560'000 CHF, qui seront remises à la Commune comme garantie financière pour les travaux effectués.

La Commune sera à même de faire valoir cette hypothèque légale, au titre de créancier prioritaire, lors d'une vente future de la maison.

D'un point de vue légal, deux possibilités s'offrent à la Commune :

1. Si pour une quelconque raison les propriétaires ne s'accordent pas pour signer cette reconnaissance de dette, la Commune est en droit d'imposer l'hypothèque légale. Dans ce cas la Commune dispose d'un délai maximum de 5 ans pour procéder à la vente de la parcelle et faire valoir son droit prioritaire de créancier. A l'inquiétude de certains commissaires, qui craignent que ce délai se prolonge, M. le Municipal répond que la commune sera intraitable sur cette question.
2. Si les propriétaires signent cette reconnaissance de dette, la Commune ne fera valoir son hypothèque légale que lors d'une vente future de la maison, qui peut se concrétiser à très long terme.

Pour ce deuxième cas de figure, la commission s'est posé la question des intérêts, sur le montant immobilisé de 560'000CHF, qui peuvent être importants sur un très long terme.

En conséquence la commission a décidé d'amender le point 7. des conclusions du préavis comme suit :

7. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches auprès de la famille Schmidlin afin d'obtenir une hypothèque légale valant reconnaissance de dette pour un montant de 560'000 CHF et de fixer un taux d'intérêt selon le marché (BCV).

Cet amendement a été voté et accepté à l'unanimité.

La commission a ensuite voté sur l'ensemble du préavis et c'est à l'unanimité qu'elle vous propose de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Conclusion

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

Vu le préavis No 37/2018 de la Municipalité du 5 octobre 2018 au Conseil communal relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 560'000.00 au maximum, à garantir par une hypothèque légale, pour couvrir les frais liés à l'effondrement ainsi qu'à la reconstruction du mur de soutènement de la parcelle No 5554 sise à la rue du Temple 33 à Montreux,

Vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de reconstruction du mur de soutènement situé sur la parcelle No 5554 ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 560'000.00 au maximum ;
3. de couvrir toute ou partie de cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie ;
4. d'autoriser la Municipalité à recourir si nécessaire à l'emprunt pour le solde, à souscrire aux meilleures conditions du marchés ;
5. de transférer le solde et clôturer le compte d'attente No 9139.040 (rue du Temple travaux d'urgence 2013) ;
6. d'amortir cet investissement par le compte No 431.3311 sur une période de 30 ans au maximum ;
7. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches auprès de la famille Schmidlin afin d'obtenir une hypothèque légale valant reconnaissance de dette pour un montant de 560'000 CHF et de fixer un taux d'intérêt selon le marché (BCV).
8. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cette

affaire.

Le président-rapporteur

Jean- Marc Forclaz (PLR)

10 oui, 0 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur

Jean-Marc Forclaz (PLR)