



COMMUNE DE
MONTREUX

PREAVIS N° 08/2007

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à la Fondation des Hôpitaux de la Riviera (Fondation)
vente des parcelles communales No 155 et 157 sises à la Grange des
Tilles à Rennaz et achat par la Commune des parcelles No 430 et 433
sises à l'avenue de Belmont 27 et 25 à Montreux

Date proposée pour la
1^{ère} séance de commission :

mercredi 9 mai 2007 à 18 h. 00

à Montreux

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Les autorités cantonales de Vaud et du Valais projettent de construire sur les parcelles No 155 et 157, sises à la Grange des Tilles, à Rennaz, propriété de la Commune, un hôpital mono site qui remplacera les hôpitaux du Samaritain, de la Providence, de Montreux, d'Aigle et de Monthey. Il s'agit d'offrir à la population de l'Est vaudois, du Chablais vaudois et valaisan un établissement conçu pour répondre aux exigences actuelles des soins médicaux et chirurgicaux. Son emplacement a été déterminé pour permettre un accès optimum à la population. Il est ainsi prévu de prolonger depuis Villeneuve la ligne de trolleybus, ce qui permettra une desserte du site par transport public, et accessoirement de la zone commerciale toute proche. La zone située à proximité de la sortie de l'autoroute de Villeneuve offre la desserte la plus rapide pour les services d'ambulances de toute la région considérée et la possibilité de création d'un parking répondant aux besoins des automobilistes, ce que les cinq hôpitaux actuels ne permettent pas.

Cette réalisation nécessite donc la mise à disposition des terrains propriété de la Commune à la Grange des Tilles, à Rennaz. Pour remplacer les installations sportives exploitées sur ces terrains, il est prévu la création d'un complexe sportif situé sur le territoire de Villeneuve, couvrant les besoins de nos deux communes. La gestion centralisée et rationnelle du complexe sportif devrait offrir des économies par rapport à la situation actuelle. Par ailleurs, l'opération permettra de remplacer enfin notre halle vétuste de rink-hockey.

Les négociations avec la Fondation ont abouti à une solution d'échange à terme sans soulte des propriétés respectives. Une promesse de vente et d'achat des quatre parcelles en jeu sera signée entre les deux parties sous réserve de l'accord de votre Conseil et de la réalisation de l'hôpital mono site à la Grange des Tilles, à Rennaz. En cas de non réalisation de ces conditions, les parties seront déliées de tout engagement sans versement d'aucune indemnité.

Par cet acte, la Commune s'engage à céder à la Fondation pour le prix de Fr. 4'100'000,-- ses deux parcelles No 155 et 157 de la Grange des Tilles, à Rennaz. La Commune accepte en outre de mettre à disposition ces deux biens-fonds pour la mise à l'enquête de l'hôpital. Le cas échéant, elle pourra en disposer à nouveau après la mise à l'enquête jusqu'au moment du transfert de propriété. La validité de cette promesse de vente est conditionnée par l'octroi par l'Etat de Vaud d'un crédit d'étude pour la construction d'un hôpital mono site sur ces parcelles. Le délai prévu échoit au 31 décembre 2010, avec une possibilité de prolongation des parties si le projet est toujours en cours. Cette validité est également conditionnée à une décision de construction avec début des travaux dudit hôpital sur ces parcelles avant le 31 décembre 2015. L'achat des immeubles doit intervenir au plus tard avant le début des travaux. Le montant fixé de la vente ne sera pas versé, car il sera compensé par celui de l'achat pour un même montant des deux parcelles No 430 et 433 propriétés de la Fondation.

Simultanément, la Fondation cède à la Commune ses parcelles No 430 et 433 sises à l'avenue de Belmont 27 et 25 à Montreux pour un prix de Fr. 4'100'000,--, soit un montant qui viendra compenser le prix de la première vente. Cependant, la Commune pourra disposer de ces deux parcelles au début de l'exploitation de l'hôpital à Rennaz. La Commune s'engage en cas de revente de ces deux parcelles dans un délai de 10 ans dès la signature de la convention citée ci-après, de verser à la Fondation 50 % du bénéfice réalisé par rapport au prix fixé de Fr. 4'100'000,--. Cet engagement est pris par convention séparée. La parcelle No 433 est actuellement colloquée en zone d'utilité publique, ce qui a permis d'assurer le développement des constructions nécessaires à l'hôpital de Montreux. Toute autre

affectation nécessitera donc l'adoption préalable d'un plan de quartier, mais la Commune pourrait aussi en décider le maintien pour réaliser des besoins publics qui n'ont pour l'instant pas été recensés. Cette clause de participation en faveur de la Fondation permet de la faire bénéficier d'une partie de la plus-value que réaliserait notre Commune si elle décide de renoncer à une affectation publique de ces parcelles.

Les deux opérations de vente puis d'achat qui sont obligatoirement liées ne comportent donc aucun flux financier pour la Commune. Les conséquences financières de ce préavis sont donc nulles.

Cela implique toutefois que le transfert des installations sportives sera entièrement à charge de la Commune. La Municipalité estime cependant que le bénéfice pour la population montreusienne d'un hôpital fonctionnel situé à proximité immédiate et de la prolongation de la ligne de trolleybus permettant une desserte publique de cet hôpital, de la zone commerciale et industrielle de la basse plaine du Rhône, lieu d'activité de nombreux montreusiens, compensent le prix de cet investissement dont le financement est tout à fait supportable dans la situation actuelle de la Commune et de son programme d'investissements. L'acquisition des deux parcelles à Belmont et la qualité de leur emplacement par rapport aux terrains de Rennaz représentent de plus une réelle plus-value justifiant cette prise en charge par la Commune du financement du transfert des installations sportives. Enfin, la valeur des deux parcelles communales de Rennaz vendues par la Commune a été fixée sur la base d'une expertise tenant compte de la valeur des terrains et des installations dans leur état actuel.

Les rapports des deux expertises ayant conduit à la détermination du prix d'échange seront présentés à la commission ad hoc du Conseil communal chargée d'examiner cet objet.

Le coût de remplacement des équipements sportifs (terrains non compris) a également été chiffré, soit :

• travaux préliminaires (terrassement + réseau de drainage)	Fr. 300'000,--
• 3 terrains de football	Fr. 2'700'000,--
• vestiaires, douches, WC et divers locaux techniques, rangement, nettoyage et buvette	Fr. 1'500'000,--
• halle de rink-hockey, avec 4 vestiaires, douches, WC, divers locaux techniques, rangement, nettoyage, etc.	Fr. 2'000'000,--
• honoraires mandataires	Fr. 550'000,--
Total :	Fr. 7'050'000,--

La réalisation de ces équipements fera obligatoirement l'objet d'un préavis ultérieur. Des démarches ont été initiées à ce sujet, afin de garantir un co-financement régional.



CONCLUSIONS

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 08/2007 de la Municipalité du 30 mars 2007 sur la vente au prix de Fr. 4'100'000,-- à la Fondation de l'hôpital de la Riviera des parcelles No 155 et 157 sises à la Grange des Tilles, à Rennaz, et l'achat pour le prix de Fr. 4'100'000,-- à cette Fondation des parcelles No 430 et 433 sises à l'avenue de Belmont 27 et 25, à Montreux,

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1) d'autoriser la Municipalité à vendre, pour le prix de Fr. 4'100'000,--, les biens-fonds mentionnés ci-dessous :

<u>Parcelle</u>	<u>Feuillet</u>	<u>Situation</u>	<u>Nature</u>	<u>Surfaces</u>
155	6	Granges des Tilles	Place-jardin	1'428 m2
			Pré-champ	5'570 m2
			Habitation ECA 53	254 m2
			Bâtiment	42 m2
			Bâtiment	7 m2

Estimation fiscale : Fr. 245.000,--

157	6	Granges des Tilles	Place-jardin	44'099 m2
			Pré-champ	34'347 m2
			Bâtiment ECA 55	386 m2
			Habitation ECA 60	431 m2
			Bâtiment ECA 182	48 m2
			Bâtiment ECA 189	975 m2
			Bâtiment ECA 244	54 m2
			Bâtiment ECA 56	75 m2
			Bâtiment ECA 152	49 m2
			Bâtiment	373 m2

Estimation fiscale : Fr. 509'000,--

2) d'autoriser la Municipalité à acquérir, pour le prix de Fr. 4'100'000,--, les biens-fonds mentionnés ci-dessous :

<u>Parcelle</u>	<u>Feuillet</u>	<u>Situation</u>	<u>Nature</u>	<u>Surfaces</u>
430	34	Av. Belmont 27	Place-jardin	536 m2
			Habitation ECA 1548a	77 m2
			Bâtiment ECA 1548b	14 m2

Estimation fiscale : Fr. 400'000,--

433	35	Av. Belmont 25	Place-jardin	7'253 m2
			Bâtiment ECA 1546a	2'277 m2
			Bâtiment ECA 3273	22 m2
			Bâtiment ECA 6770	106 m2

Estimation fiscale : Fr. 6'400'000,--

- 3) d'accepter en cas de revente dans les 10 ans suivant la signature d'une convention ad hoc des deux biens fonds susmentionnés acquis, de ristourner à la Fondation de l'hôpital de la Riviera, le 50 % du bénéfice éventuel réalisé par rapport à ce prix d'achat de Fr. 4'100'000,-- en cas de vente des deux parcelles ;
- 4) d'accepter les différentes clauses mentionnées dans la promesse de vente et d'achat prévue ce préavis et qui reste à signer ;
- 5) de donner à la Municipalité tous pouvoirs pour signer tous actes et conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 30 mars 2007

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
le syndic : le secrétaire :

P. Salvi

Ch.C. Riolo

Annexe : plan de situation des parcelles à Montreux et à Rennaz

Municipaux délégués : M. le Syndic P. Salvi