



COMMUNE DE
MONTREUX

PREAVIS No 34/2012

de la Municipalité au Conseil communal

relatif à

une demande de crédit d'investissement du patrimoine financier
de CHF 1'800'000.- aux fins d'équiper les parcelles 218 et 220 de la
Commune de Rennaz, dans le cadre du Syndicat d'amélioration foncière « Les
Cornettes » à Rennaz

Date proposée pour la
1^{ère} séance de commission :
le 15 janvier 2013, à 19 h 00

à Montreux

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

La Commune de Rennaz vit un moment clé de son évolution. Avec le développement du pôle économique du Chablais, de l'agglomération Rivelac, des zones commerciales et industrielles, du réseau routier et d'un centre hospitalier, le village se retrouvera demain intégré dans un continuum bâti allant de Villeneuve à Rennaz, voire Roche. Face à cette évolution et pour qu'un équilibre harmonieux soit maintenu entre les quartiers d'habitation et celui des zones d'activités, une étude¹ axée sur l'évolution du territoire à moyen et long terme a été réalisée.

C'est dans la continuité de l'étude que le 4 septembre 2012 s'est constitué à Rennaz, le Syndicat d'amélioration foncière « Les Cornettes ». Il regroupe 13 propriétaires, dont la Commune de Montreux. Les décisions du Syndicat, prises à la majorité de ses membres, sont exécutoires et équivalent, dès lors de fait, à des charges liées.

Le Syndicat d'amélioration foncière de terrains à bâtir « Les Cornettes » est une association de propriétaires régie principalement par :

- les articles 702ss du Code civil Suisse ;
- la Loi cantonale sur les améliorations foncières ;
- les lois ou arrêtés cantonaux et fédéraux en vigueur sur la matière.

Son siège est à Rennaz. Il a pour buts :

- la mise en vigueur du plan partiel d'affectation « Les Cornettes » (PPA) ;
- le remaniement parcellaire permettant la réalisation du PPA ;
- la réalisation des équipements collectifs projetés.

L'objet du présent préavis porte ainsi sur l'approbation par le Conseil communal d'une dépense de CHF 1'800'000.- aux fins d'équiper² les parcelles 218 et 220 (cf annexe) de la Commune de Rennaz, dans le cadre du Syndicat d'amélioration foncière « Les Cornettes » à Rennaz.

2. Description des biens-fonds

La Commune de Montreux est propriétaire de deux parcelles sises sur la Commune de Rennaz, à savoir la parcelle no 218 d'une surface de 34'542 m², et la parcelle no 220 d'une surface de 8'978 m². Ces deux parcelles, totalisant 43'520 m², sont comprises dans le périmètre du Syndicat d'amélioration foncière « Les Cornettes », et représentent 25 % de la surface totale du périmètre. Elles sont affectées à ce jour en zone agricole.

3. Vocation future

Diverses possibilités sont envisageables, conformément au plan d'affectation dûment légalisé après la procédure de mise à l'enquête publique. Ce développement se réalisera en lien avec l'édification du centre hospitalier voisin, ainsi que des activités et commerces, présents et à venir aux alentours. A l'évidence, de gros besoins, notamment en logement, devront être satisfaits.

4. Estimation des coûts

Le rapport d'étude de faisabilité « Rennaz Demain » estime les coûts globaux à quelque 7,2 millions de francs TTC, soit un peu plus de 40.-/m². La surface des parcelles, propriétés de la Commune de Montreux, représente 24,6 % de la surface totale du périmètre du Syndicat d'amélioration foncière. Le montant à charge de la Commune s'élève ainsi à quelque 1,8 millions de francs.

¹ Voir lien internet www.rennaz.ch ; notamment le rapport d'étude du 30 avril 2012 « Rennaz Demain » par B+C Ingénieurs SA

² eau, électricité, services et autres aménagements essentiels

5. Conséquences financières

Au 30 septembre 2012, les fonds disponibles en trésorerie s'élevaient à 20,6 millions. Le total des emprunts bancaires se monte 3,2 à millions.

Sur la base du budget adopté de l'exercice en cours et des crédits d'investissements en cours de réalisation, le financement du présent préavis est assuré par la trésorerie.

La plus-value apportée à cet objet sera enregistrée dans la rubrique du patrimoine financier de la Commune, soit la position 9123 « Terrains et bâtiments » du patrimoine financier. Un amortissement de l'ordre de CHF 60'000.- annuel, échelonné sur 30 ans, sera introduit au budget.

6. Position municipale

Les terrains en question, acquis dans les années 1950 par l'achat du domaine dit de la « Grange des Tilles », dont une bonne partie va permettre la construction du nouvel hôpital, l'avaient été dans la perspective de développer l'aérodrome de Montreux. Ils représentent une valeur remarquable compte tenu des choix faits par la Commune de Rennaz dans le cadre de son projet « Rennaz Demain ». C'est une très belle opportunité de placement-investissement. Dès lors, la participation à la valorisation de ce bien immobilier paraît évidente aux yeux de la Municipalité, soit en vue d'investissements propres éventuellement nécessaires, soit pour freiner d'éventuelles opérations immobilières par trop spéculatives, soit encore en vue d'échanges et/ou de ventes futures.

7. 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 34/2012 de la Municipalité du 30 novembre 2012 relatif à une demande de crédit d'investissement du patrimoine financier de Fr. 1'800'000.- aux fins d'équiper les parcelles 218 et 220 de la Commune de Rennaz, dans le cadre du Syndicat d'amélioration foncière « Les Cornettes » à Rennaz ;

ouï le rapport de la commission nommée pour l'examen de son contenu ;

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

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité l'autorisation d'investir un montant de CHF 1'800'000.- aux fins d'équiper les parcelles 218 et 220 de la Commune de Rennaz, dans le cadre du Syndicat d'amélioration foncière « Les Cornettes » à Rennaz ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 1'800'000.-;
3. de financer cet investissement du patrimoine financier par les fonds disponibles en trésorerie ;
4. d'amortir cet investissement sur une période de 30 ans au maximum ;
5. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 30 novembre 2012.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

L. Wehrli

L.S.

C. Martin

Annexes : - photo aérienne du secteur
- plan des Cornettes extrait du dossier « Rennaz demain »

Délégation municipale : MM. Pierre RoCHAT et Alain Feissli, Conseillers municipaux



PAC et PPA

Au sein du PGA, trois secteurs seront traités de façon spécifique et détaillée :

- Premièrement, le périmètre dévolu à la construction de l'Hôpital Riviera-Chablais Vaud-Valais fera l'objet d'un Plan d'affectation cantonal (PAC).
- Deuxièmement, la zone du motel fait l'objet d'un Plan partiel d'affectation (PPA Pra Riond), pouvant être réalisé plus rapidement que les autres démarches. Ce PPA a été mis à l'enquête publique en septembre 2011.
- Troisièmement, le quartier des Cornettes fera l'objet d'un Plan partiel d'affectation (PPA les Cornettes).

Les périmètres provisoires du PAC et des PPA sont présentés ci-contre.



LEGENDE - Plans d'affectation

- ■ ■ PAC Hôpital
- ■ ■ PPA les Cornettes
- ■ ■ PPA Pra Riond
- Limite communale