

Préavis No 21/2020
de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à la vente de la parcelle 6381 et des parts de PPE (feuillet 7801 et 7792) du patrimoine financier, représentant l'« ancien Audiorama » à Territet, au prix de CHF 1'000'000.-

**Date et lieu proposés pour la
séance de commission :**

le 24 novembre 2020, à 19 h. 00,

à un endroit à définir en fonction des exigences sanitaires du moment

Table des matières

1	Objet du préavis	2
2	Historique	2
3	Typologie et état du bâtiment.....	4
4	Affectation du bâtiment.....	6
5	Offre d'achat	6
5.1	Appel d'offres	6
5.2	Processus d'évaluation.....	7
5.3	Choix de l'acquéreur	7
6	Conséquences financières.....	7
7	Développement durable	7
7.1	Social	7
7.2	Economique.....	7
7.3	Environnemental	8
8	Position de la Municipalité.....	8
9	Conclusions	9

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

La Commune a acquis une partie du Grand Hôtel de Territet (un premier lot en 1986 et un second en 2007) dans le but de permettre à l'ancien Musée national suisse de l'audiovisuel (Audiorama) de s'y installer.

Depuis le départ de l'Audiorama en 2008, la Commune a exploré plusieurs pistes afin de trouver une affectation à ce bâtiment. Aujourd'hui, vu le nombre d'objets immobiliers et de projets dont la Commune a la charge, considérant le potentiel de développement de ceux-ci (2M2C, Ex-Held, etc...), la Municipalité reste convaincue qu'il est nécessaire de se séparer de cet objet, en posant des conditions précises et en respectant la législation sur la conservation des monuments historiques classés.

Le présent préavis demande formellement au Conseil communal d'annuler sa décision correspondant au préavis No 19/2019, prise lors de la séance du 4 septembre 2019, et de valider celles contenues dans ce nouveau préavis traitant du même objet.

2 Historique¹

C'est en 1840 qu'est achetée, à Territet, la parcelle de terrain pour y construire une auberge appelée « Chasseur des Alpes ». Au cours des années suivantes, cette auberge sera agrandie à trois reprises pour devenir, en 1855, l'Hôtel des Alpes.

La construction du bâtiment principal est l'œuvre de l'architecte Henri Chessex, fils du propriétaire et frère du promoteur Ami Chessex. Avec l'arrivée des touristes, l'hôtel s'agrandit rapidement d'une nouvelle salle à manger en 1875.

Deux ans plus tard, Ami Chessex mandate les architectes Louis Maillard et Eugène Jost pour construire le Grand Hôtel, situé à côté de l'Hôtel des Alpes. Les deux bâtiments sont alors reliés par un couloir et ne forment bientôt plus qu'une seule structure.

En 1975, l'hôtel cesse ses activités. Le hall principal et la salle à manger sont transformés en théâtre, alors que la partie occupée principalement par les chambres du personnel, les cuisines du Grand Hôtel et la salle Sissi accueille le Musée national suisse de l'audiovisuel (Audiorama). Ce dernier a fermé ses portes en 2008.

Classé en note 1 (monument d'importance nationale), ce bâtiment historique doit être conservé dans sa forme et sa substance. Aucune intervention d'entretien, de restauration ou de modification ne peut y être engagée sans une étude historique ou archéologique préalable, sans une recherche d'archives et sans l'établissement d'une documentation iconographique complète.

La Commune de Montreux a acheté, à la société Socimex SA, la parcelle 6381 et le feuillet PPE 7801 en date du 24 juillet 1986, pour le prix de CHF 1'000'000.-. Le feuillet PPE 7792 a été acheté à la Fondation du Musée national suisse de l'audiovisuel le 14 février 2007, pour le prix de CHF 480'000.-. Ces achats ont été soumis à l'approbation du Conseil communal.

¹ "Hôtel des Alpes-Grand Hôtel." *Wikipédia, l'encyclopédie libre*
http://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=H%C3%B4tel_des_Alpes-Grand_H%C3%B4tel&oldid=126306244

Le préavis lié à l'achat de 1986² relevait l'intérêt évident que la ville de Montreux et sa région pourraient trouver en accueillant le Musée national suisse de l'audiovisuel (Audiorama). La Fondation du Musée national suisse de l'audiovisuel, après avoir approché plusieurs cantons et villes pour obtenir des appuis indispensables à la réalisation de son projet, avait demandé à la Commune de Montreux de se porter acquéreuse de la bâtisse et de s'engager par rapport aux travaux de transformation du bâtiment pour la création de l'Audiorama, pour un montant forfaitaire de CHF 564'000.-. Une convention a été signée en parallèle de l'achat. Le second achat a eu lieu en 2007. L'acte a été passé entre la Fondation du Musée national suisse de l'audiovisuel et la Commune de Montreux. La situation financière précaire de la Fondation a été l'élément mis en avant dans le préavis pour « justifier et motiver » l'acquisition.

Ces biens-fonds constituent le bâtiment qui a abrité les biens du Musée national suisse de l'audiovisuel (Audiorama) jusqu'à la fin de l'année 2015. Depuis, malgré plusieurs pistes, aucune affectation correspondant aux objectifs de la Commune n'a été trouvée. La Municipalité avait notamment été approchée par une école hôtelière en partenariat avec un cuisinier réputé, mais leur projet s'est réalisé ailleurs dans la région.

Depuis l'acceptation du préavis No 19/2019 (séance du Conseil communal du 4 septembre 2019), le dossier a passablement évolué. La Municipalité a poursuivi ses discussions avec l'acquéreur pressenti, M. Thierry Boutin (société Palatin SA). Ce dernier, n'étant pas domicilié en Suisse, ne pouvait pas formellement et au sens de la loi, acquérir ce bien. Dans ce contexte particulier, la Municipalité a décidé de mettre un terme à ses relations avec M. Boutin et a lancé un nouvel appel d'offres.

ETAT CADASTRAL

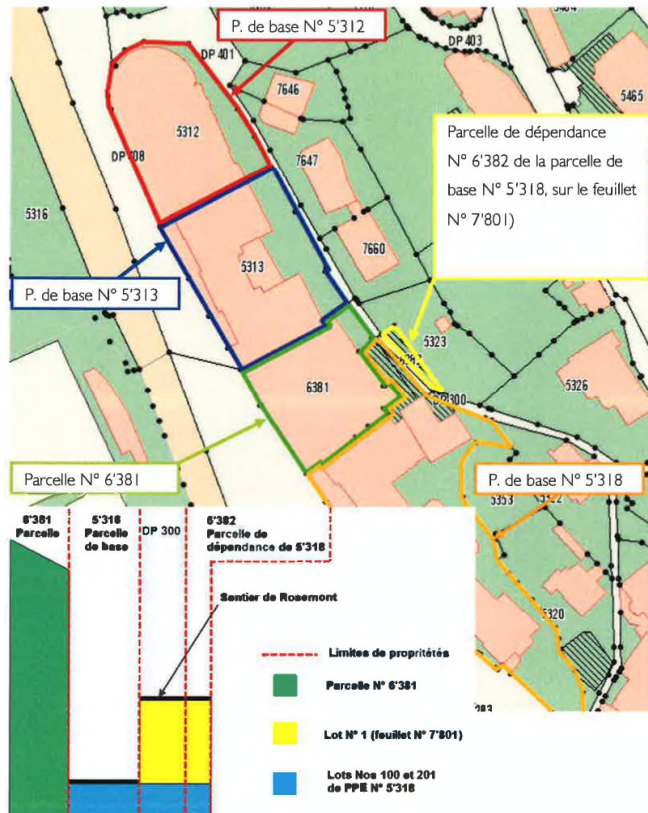


Figure 1 La Commune est propriétaire de la parcelle No. 6381 et des feuillets No 7801 et 7792

² Préavis No 25/1986, du 16 mai 1986, relatif à l'achat à SOCIMEX SA pour le prix de CHF 1'000'000.- de la parcelle et du feuillet nos 6381 et 7801 à l'Avenue de Chillon et un crédit de CHF 564'000.- destiné à couvrir la part communale aux frais de transformation du bâtiment, en vue de la création de l'AUDIORAMA (Musée national suisse de l'audiovisuel)

3 Typologie et état du bâtiment

A l'intérieur du bâtiment, force est de constater que la disposition des pièces est tout à fait particulière et rend difficile une vision globale du potentiel du bien. Les étages abritent plusieurs chambres, qui étaient autrefois occupées par le personnel du Grand Hôtel.

Il convient également de savoir que l'un des logements situés dans la PPE Grand Hôtel n'est accessible que par la cage d'escalier de la parcelle 6381 (propriété communale). De plus, les délimitations intérieures des locaux ne correspondent pas vraiment aux limitations cadastrales.



Figure 2 Rez de Chaussée



Figure 3 étage de la salle Sissi

A l'exception de la salle Sissi qui a été magnifiquement conservée, l'état de délabrement de la bâtisse est préoccupant. Un rapport de la Commission de salubrité, datant de 2013, mentionne notamment que le bâtiment présente des carences au niveau des prescriptions de protection incendie, que la cage d'escalier située au nord-est du bâtiment, qui doit servir de voie d'évacuation, n'est pas conforme et, qu'en l'état, le bâtiment ne peut en aucun cas être occupé.

A la demande de la Commune de Montreux, en 2013, un bureau d'expertises et conseils immobiliers a analysé la parcelle 6381 et les feuillets PPE 7801 et 7792.

Leur rapport conclut que la valeur vénale du complexe est de CHF 4'380'000.-. Cette appréciation, essentiellement technique, est fondée notamment sur la valeur marchande des biens environnants. Il faut cependant relativiser ce chiffre quand on sait que la valeur d'un bien immobilier est celle fixée dans l'acte conclu entre un vendeur et un acheteur, et non dans une estimation théorique.

Par ailleurs, la complexité du bâtiment, sa configuration et sa grande vétusté nécessiteront d'entreprendre des travaux importants avant toute utilisation. Il convient encore de relever que le respect des contraintes liées au classement du bâtiment générera des surprises.

L'expertise estime qu'il est indispensable d'investir un montant de CHF 4'000'000.- pour la remise en état du bâtiment. A cela s'ajoutent des travaux d'aménagements intérieurs nécessaires pour permettre l'utilisation des locaux. Cette deuxième partie est plus difficile à évaluer, puisque le montant final dépendra de l'affectation retenue.

4 Affectation du bâtiment

Le montant élevé des coûts évalués s'explique parce que le bâtiment est classé et dépendant des autres lots de PPE.

Toute intervention communale aurait un prix important qui ne pourrait se justifier qu'à la condition de trouver une affectation intéressante pour un service public.

La complexité de l'agencement des locaux rend difficile leur aménagement pour le service public. Dès lors, rien ne justifie que la Commune développe elle-même un projet dans ce bâtiment.

Il importe de relever que, compte tenu de son histoire et son bon état d'entretien, l'usage de la salle Sissi à des fins publiques sera garanti par la constitution et l'inscription d'une servitude.

5 Offre d'achat

5.1 Appel d'offres

L'histoire de ce bâtiment impose de la modestie et de la prudence lorsqu'il s'agit d'envisager de s'en séparer. L'aspect financier ne constitue qu'un des éléments à prendre en compte. Il importe que l'acheteur s'engage à entreprendre les travaux nécessaires à la préservation du bâtiment, tout en respectant les contraintes liées à un monument classé. Enfin, la salle Sissi doit rester ouverte au public.

Si l'on se réfère aux propos tenus dans le cadre des travaux du Conseil sur le rapport No 21/2016, les exigences susmentionnées revêtent une importance capitale dépassant les arguments financiers tant pour la Municipalité que pour le Conseil communal.

L'appel d'offres a été fait par annonce publique dans la presse et dans la Feuille des Avis Officiels. En plus du dossier usuel, la Municipalité a clairement précisé les contraintes liées à l'accessibilité de la salle Sissi. Ce point fera l'objet d'une servitude. La réalisation des travaux sera garantie par un droit de réméré³ dans l'acte de vente.

Plusieurs personnes ont fait part de leur intérêt et diverses visites ont été organisées. Au final, quatre offres sont parvenues à la Commune de Montreux, dans les délais impartis. Elles émanent de :

- e-mob SA, à Vionnaz ;
- Cogefimmo SA, à Lausanne ;
- Green Estate SA, à Lausanne ;
- HBF Constructions métalliques SA, à Rennaz.

³ Droit de réméré : le droit de réméré confère au vendeur le droit de racheter à un moment donné et aux conditions prévues, un immeuble qu'il a vendu. Il peut être annoté au Registre foncier pour une durée maximale de 25 ans

5.2 Processus d'évaluation

Les dossiers ont été étudiés par une délégation composée de Conseillers municipaux et de représentants de l'administration. Tous les acquéreurs potentiels ont été reçus et entendus. Ils ont pu exposer leurs projets respectifs et répondre aux différentes questions qui leur étaient posées.

A la fin de ces auditions, une candidature s'est clairement détachée.

5.3 Choix de l'acquéreur

L'acquéreur proposé est la société e-mob SA, à Vionnaz. Son actionnaire majoritaire a notamment participé à la dernière rénovation complète d'une des villas Dubochet, mais aussi du Moulin de Cugy.

L'ambition de cet entrepreneur est de faire revivre le lieu en rendant au public l'accès à la salle Sissi, tout en conservant ce patrimoine cher aux montreusiens. Outre une cuisine d'appoint pour les événements ponctuels organisés dans la salle Sissi, il est prévu d'utiliser les espaces restants à des fins économiques (bureaux, espaces bien-être). Quant aux anciennes chambres dédiées autrefois au personnel hôtelier, elles seront aménagées en partie en appartements protégés.

La société e-mob SA propose la somme de CHF 1'000'000.- pour cette acquisition ferme et définitive. Elle s'engage à entreprendre rapidement les travaux requis.

Le prix de vente retenu reste très inférieur aux évaluations. Il est cependant justifié et acceptable au vu de l'état du bâtiment et des travaux à entreprendre dans les plus brefs délais.

Afin de s'assurer de leur exécution et de garantir l'accessibilité à la salle Sissi, l'acte de vente est assorti de conditions particulières, soit un droit de réméré et une servitude d'usage.

6 Conséquences financières

La parcelle 6381 et les parts de PPE (feuilles 7801 et 7792) figurent dans le compte d'actif « 9123 Terrains et bâtiments du patrimoine financier », pour une valeur de CHF 1.-.

Le gain comptable réalisé en cas de vente sera imputé sur le compte No 230.4242.

7 Développement durable

7.1 Social

En redonnant une activité économique à cet ancien hôtel, ce projet créera des places de travail tout en animant le quartier. L'accès à la salle Sissi et la création d'appartements protégés constitue une plus-value pour la collectivité.

7.2 Economique

En plus d'éviter à la Commune de lourds et coûteux travaux d'entretien, la vente de ce bien va permettre le développement d'une nouvelle activité économique.

7.3 Environnemental

Le maintien et la valorisation de ce patrimoine historique participera à garantir un cadre de vie agréable

8 Position de la Municipalité

La Municipalité reste convaincue de la nécessité de vendre cet immeuble, ce d'autant plus que cette opération est assortie de garanties quant au respect des clauses préservant un lieu chargé d'histoire.

Depuis de nombreuses années, la Commune dépense annuellement des sommes importantes pour entretenir un immeuble dont elle n'a plus l'utilité. Le bâtiment est vide et ne connaît plus aucune activité économique ou culturelle. C'est pourquoi la Municipalité a envisagé de se séparer de ce bien avec l'espoir de trouver un acheteur sensible au patrimoine et désireux d'investir à cet endroit.

L'offre faite par la société e-mob SA correspond à cette attente et présente de nombreux avantages. Elle va permettre le développement d'une activité économique intéressante tout en respectant la grande valeur historique et esthétique du bâtiment. En outre, la salle Sissi et sa somptueuse coupole resteront accessibles au public.

Le nouvel acquéreur proposé a présenté un projet viable économiquement. Il ne demande aucun soutien financier et accepte des restrictions importantes telles qu'un droit de réméré et une servitude préservant l'usage public de la salle Sissi, alors même qu'il existe des contraintes légales liées au classement de l'objet. La Municipalité constate avec satisfaction que cette nouvelle offre répond aux critères fixés.

9 Conclusions

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 21/2020 de la Municipalité du 30 octobre 2020 au Conseil communal relatif à la vente de la parcelle 6381 et des parts de PPE (feuillet 7801 et 7792) du patrimoine financier, représentant l'« ancien Audiorama » à Territet, au prix de CHF 1'000'000.-,
- vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. d'annuler sa décision correspondant au préavis No 19/2019, prise lors de la séance du 4 septembre 2019 ;
2. d'autoriser la vente de la parcelle 6381 et des parts de PPE (feuilles 7801 et 7792) du patrimoine financier, représentant l'« ancien Audiorama » à Territet, avec droit de réméré et servitude pour l'usage de la salle Sissi à la société e-mob SA à Vionnaz, ou son nommable, pour le prix de CHF 1'000'000.- ;
3. de comptabiliser le gain comptable sur le compte No 230.4242 ;
4. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et conventions correspondants.

Ainsi adopté le 30 octobre 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire a.i.

L. Wehrli

L.S.

F. Grec

Annexe(s) : offre de la société e-mob SA à Vionnaz

Délégation municipale : MM. Caleb Walther, Jean-Baptiste Piemontesi et Olivier Gfeller,
Conseillers municipaux

TERRITET

Commune de Montreux



Bâtiment "Audiorama" à Territet

sis Avenue de Chillon 86

Parcelle RF n° 6381

Feuillet PPE 7801

Feuillet PPE 7792



Table des matières

Offre d'achat	3
Travaux et planification	4
Attestation bancaire de solvabilité	5
Développement et exploitation du bâtiment	6
Vision à long terme	7
Nos références	8

1'000'000

CHF

offre ferme et définitive

Cette offre est destinée à l'acquisition de la parcelle RF n° 6381 ainsi qu'aux feuillets 7801 et 7792.

Celle-ci est formulée par la société e-mob S.A. représentée par Monsieur Jean-Jacques Grivet, domicilié dans le Gros-de-Vaud.

e-mob S.A. est une société oeuvrant dans le milieu immobilier depuis 2001.

Nous sommes conservateurs, heureux de participer à la rénovation de notre patrimoine.

Nos activités s'étendent en Romandie avec comme point d'ancrage notre canton de Vaud.



Travaux et planification

Suite à notre visite du 7 octobre 2020

Nous pouvons constater que des travaux d'urgence sont en effet nécessaires et indispensables.

Nous nous engageons donc à entreprendre de suite, après l'acquisition, les travaux correspondants à la liste de travaux urgents que vous nous avez transmise.

Pour ce faire, nous allons travailler en étroite collaboration avec les monuments historiques afin de respecter l'histoire de ce lieu et en aucun cas le dénaturer. Son identité doit être préservée, c'est primordial. Notre expérience nous a déjà permis de travailler en étroite collaboration avec ce service pour une entente et un résultat d'excellente facture.

Nous pourrons démarrer les démarches avec les entreprises qui devront faire ces travaux dès que nous aurons une confirmation de votre part pour l'acquisition. Ainsi une planification dans le temps vous sera remise rapidement.

Dans tous les cas, hormis les travaux urgents qui devraient être entrepris, il est prévu de faire toutes les rénovations en même temps dès l'obtention du permis de construire. En effet, il ne s'agira pas d'une rénovation par étapes.

Au-delà de notre offre d'acquisition qui s'élève à CHF 1'000'000, nous estimons que le montant des travaux se chiffrera à environ **CHF 8'300'000**.

Cette estimation a été faite selon les m³ du bâtiment et sur la base des prix usuels en matière de rénovation. Notre visite a aussi permis d'avoir une idée concrète.

De ce fait, nous arrivons à un montant global, acquisition et travaux, proche de CHF 10'000'000.

Notre partenaire financier, la Banque Raiffeisen d'Assens, atteste par le document, qui se trouve en page 5, de notre capacité à absorber cette acquisition et le montant des rénovations.

RAIFFEISEN

Banque Raiffeisen d'Assens

Rte St-Germain 3
1042 Assens

Téléphone 021 887 07 10
Télécopie 021 887 07 09

www.raiffeisen.ch/assens
credits.assens@raiffeisen.ch

Courrier A

E-mob SA
A l'att. de M. Jean-Jacques Grivet
Rue du Château 16
1895 Vionnaz

Assens, le 13 octobre 2020

Demande de financement

Immeuble Territet – Belle Epoque / Audiorama sis sur la commune de Montreux

Monsieur,

Après une étude bienveillante de votre avant-projet au sujet de ce somptueux bâtiment sis sur la commune de Montreux, nous avons le plaisir de vous informer que nous serions disposés à vous octroyer le financement désiré pour un total d'investissement maximum de CHF 10 mios, achat du bâtiment compris.


Nous nous réjouissons de pouvoir poursuivre notre collaboration de longues dates pour ce genre de projet qui se sont toujours déroulés avec le plus grand professionnalisme.

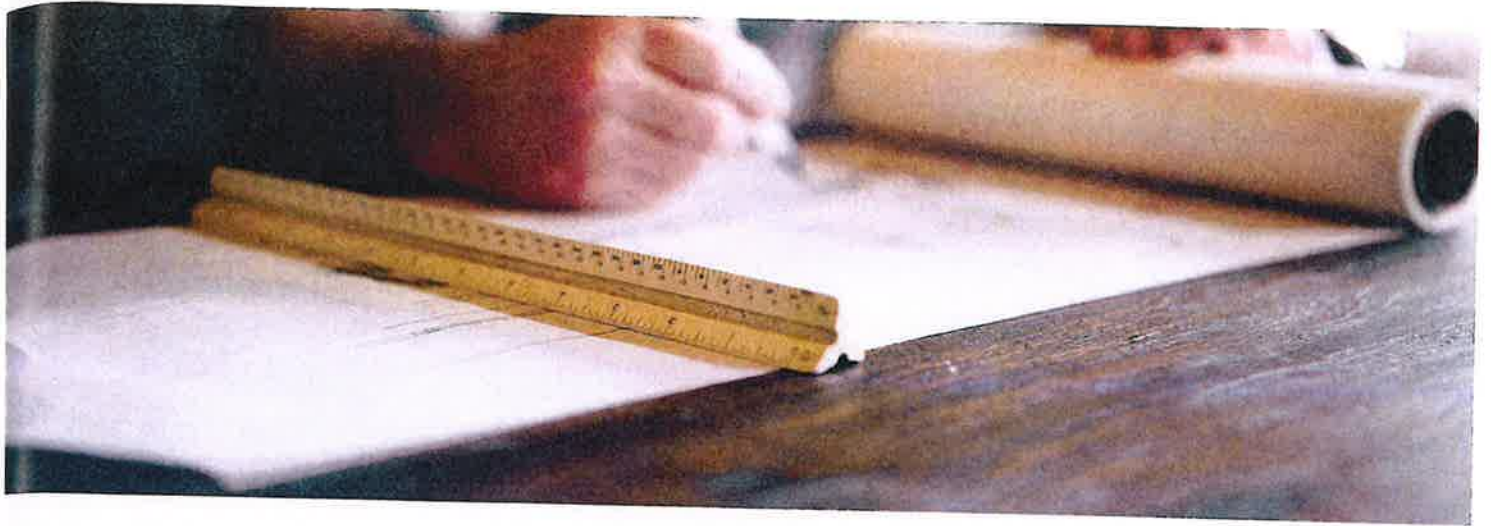
Nous restons naturellement à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Dans l'attente de vos nouvelles, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Banque Raiffeisen d'Assens


Hervé Pittet
Directeur


Luca Magurano
Mandataire commercial



Développement et exploitation du bâtiment

L'idée de base est de préserver le patrimoine et l'histoire de ce lieu mythique en rendant au public l'accès à la Salle Sissi notamment.

Pour ce faire, il est prévu de réaménager les accès par l'installation d'un ascenseur et la création d'une cage d'escaliers. Ceux-ci permettront une distribution optimale des étages. L'entrée se fera côté lac par la porte existante. Il est indispensable de penser également aux voies de secours et aux accès pour les personnes handicapées ainsi que toutes les normes anti-feu.

La salle Sissi sera un endroit dédié à la location pour des événements comme des mariages, séminaires, vernissages ou encore anniversaires. Les acteurs locaux tels qu'associations pourront proposer des animations afin que la population puisse profiter de cette salle exceptionnelle.

Pour le bon déroulement de ces diverses activités, une cuisine d'appoint sera mise à disposition pour le service catering. La cuisine ne permettra pas de confectionner des plats directement sur place. Le but est d'éviter toute nuisance et/ou odeurs pour le voisinage. Un accès est toutefois prévu à l'arrière du bâtiment pour les livraisons.

Un espace de stockage pour le matériel lié aux événements (chaises, tables, etc) sera également prévu au même étage que la salle Sissi.

La Salle Sissi sera accessible par le futur ascenseur ainsi que par sa cage d'escaliers et ne pourra pas être desservie par l'actuel escalier en bois qui ne correspond pas aux normes en vigueur.

L'espace qui était utilisé par l'Audiorama sera loué pour un espace bien-être, une clinique ou un cabinet dentaire par exemple. Il y aura également des espaces loués pour des bureaux tels que fiduciaires ou assurances par exemple.

Au-dessus de la Salle Sissi, l'idée est de développer des appartements protégés en collaboration avec un EMS (ce que nous avons déjà fait dans la région d'Echallens), des appart'hôtels voire des appartements à louer en fonction des autorisations délivrées.

Ce point sera à discuter avant la mise à l'enquête selon les souhaits et besoins de votre commune.

Vision à long terme

Ce projet a pour but d'être conservé par la société e-mob SA qui n'a pas dans l'optique de vendre le bâtiment une fois rénové.

Il s'agit d'un coup de cœur et d'un projet mythique à rénover. La société e-mob SA s'engage à rendre la Salle Sissi à nouveau accessible à tous les Montreusiens afin que ceux-ci puissent en profiter dans diverses occasions.

Nous sommes également disposés à collaborer dans ce sens avec les associations locales... pour un éventuel brainstorming afin de rendre ce lieu vivant et attractif.



Nos références

Le Moulin de Cugy



Villa Dubochet à Clarens