COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 16.05.2021

Rapport de Minorité

Sur le rapport No 04/2021 de la Municipalité au Conseil communal

En guise de préambule, il est important de souligner que le postulat intitulé « pour la Sauvegarde de Vergers 2 » et qui pour rappel était déposé en parallèle d'une pétition des habitants de Clarens qui a récolté en moins de 30 jours plus de 500 signatures, demandait à la Municipalité d'étudier l'opportunité de l'acquisition de la parcelle 1009 afin de l'attribuer à la FACEME pour l'accueil de la petite enfance ou toutes autres alternatives allant dans ce sens et cela dans le but de sauvegarder cette bâtisse et son parc.

La Municipalité a montré de nombreuses incohérences dans sa réponse au postulat susmentionné. Tout d'abord, le présent rapport No 04/2021 de la Municipalité au Conseil communal mentionne qu'un montant de CHF 1'200'000.- avait été articulé. Lors de la séance du Conseil communal du 3 mars 2021, M. Sébastien GIOVANNA avait interpelé Mme Jacqueline PELLET pour lui demander si le montant était celui offert par la Commune ou le prix demandé par la venderesse à savoir la Fondation de Nant. Mme PELLET avait alors répondu qu'il s'agissait du prix demandé par la Fondation de Nant. En réalité, il s'agissait du montant proposé par la FACEME qui était malheureusement bien en dessous du prix du marché car cette dernière n'avait pas les ressources pour s'aligner aux CHF 2 millions demandés par la contrepartie ; ce qui est regrettable, car aussi bien le postulat que la pétition demandaient expressément que la Commune finance cette acquisition ou du moins garantisse l'emprunt mais en aucun cas que celle-ci se fasse entièrement par la FACEME.

Lors de la séance de commission du Préavis No 05/2021 de la Municipalité au Conseil communal en lien avec Vergers 4 (transfert de 27 places et création de 37 pour l'accueil de la petite enfance), il a été mentionné que le site des moussaillons sis à l'avenue Nobs 14, dans le centre se trouvant en face de l'hôtel Royal Plaza, serait affecté à la création d'un centre administratif et de formation pour la FACEME.

Il est difficile de comprendre la logique d'avoir un centre administratif et de formation se trouvant dans un lieu si éloigné de toutes les structures existantes de la FACEME. Certes, ce local est déjà à disposition, cependant, des travaux d'aménagement sont nécessaires puisque son affectation actuelle n'est pas de nature administrative mais bien dédié à l'accueil de la petite enfance. Il aurait été intéressant que la Municipalité dans son rapport 04/2021 estime le montant des travaux nécessaires pour que Vergers 2 puisse être utilisé comme centre administratif et de formation ; montant qui aurait dû être mis en comparaison avec celui de Nobs 14.

Il est évident que le projet de Vergers 4 ne saurait être complètement achevé sans Vergers 2 puisqu'il permettrait d'offrir un accès à un plus grand jardin aux enfants fréquentant Vergers 4 et c'est sans oublier certains arguments de campagne qui promettaient : de lutter contre les ilots de chaleur, en végétalisant et arborisant l'espace public, en améliorant l'intégration paysagère du bâti et en renforçant les poches de fraicheur sur le territoire communal, en particulier dans les zones urbaines.

Par ailleurs, cela aurait permis de prendre en considération la pétition des habitants de Clarens qui demandait son acquisition afin de préserver un ilot de verdure à côté de la placette des Vergers. Au

lieu de cela, la Municipalité dans son rapport se contente de dire que la parcelle restera encore plusieurs années sans modification majeure et n'est actuellement pas menacée par une construction exagérée, mais sans aucune garantie temporelle.

Cependant l'élément le plus dérangeant et surprenant est le montant des loyers à débourser mis en corrélation avec l'acquisition de Vergers 2, à savoir : le local « les moussaillons », dont le loyer annuel, sauf erreur, de CHF 60'000.- payé à un tiers, donc une charge et sans aucun actif à porter au bilan en contrepartie.

Tandis que l'acquisition de Vergers 2 pour un montant de CHF 2'000'000.- dont le taux de capitalisation pour un investissement immobilier commercial est de 3% (selon l'étude du Crédit Suisse SA, Marché Immobilier suisse 2021, mars 2021) et donne une valeur de rendement annuel de CHF 60'000.- Ce qui correspond exactement au montant du loyer des moussaillons mais à la différence que la commune se retrouverait avec un actif dans ses comptes (ce qu'elle n'a pas dans une simple location). Certes cet investissement, effectué sous la forme d'un emprunt, aurait nécessité le paiement de l'intérêt de la dette mais dont les taux d'intérêt sont aujourd'hui quasiment nuls.

Finalement, il est regrettable que la commission sur Vergers 2 ait été reportée à plus d'un mois de la date de la séance initialement prévue ; pour justifier le report, il a été invoqué un conflit d'agenda avec les débats des élections municipales. Toutefois, il aurait été envisageable et souhaitable que la commission puisse siéger plus rapidement afin de ne pas se retrouver dans la situation d'un fait accompli où la commission apprend qu'une promesse de vente sur Vergers 2 a été signée le jour même.

A ce sujet et selon certaines informations, le potentiel acquéreur se trouve être le propriétaire de Vergers 4 et qui serait être disposé à louer Verger 2 à la FACEME pour y créer son centre administratif et de formation ; ce qui est en soi une bonne nouvelle, pour les raisons énumérées précédemment. Toutefois, il est encore une fois regrettable que la Municipalité n'ait pas su comprendre et saisir l'opportunité d'acquérir un « actif dévalorisé ». En effet, l'annulation du PGA par le Tribunal fédéral et la volonté de la Fondation de Nant de se séparer de cet actif maintenant, malgré la conjoncture, aurait permis à la Commune de réaliser une belle opération ; mais apparemment lorsque pour une fois la Commune aurait pu tirer avantage de l'annulation du PGA, il est difficile à comprendre qu'elle s'y refuse. La FACEME devra payer des loyers au prix du marché à un tiers, alors qu'il aurait été possible de faire des économies substantielles et ainsi mieux gérer les deniers publics. En effet, en reprenant les éléments de valeur de rendement comparés aux loyers à débourser, l'acquisition de Vergers 2 pour un montant de CHF 2'000'000.- avec un taux de rendement de 3% donne une valeur annuelle de CHF 60'000.- tandis que la location de Verger 2, dont la surface est de 300m2 et un prix annuel d'au moins CHF 250.00 donne un loyer entre CHF 75'000.- et CHF 90'000.- en fonction du prix du m2.

Pour les raisons susmentionnées, il est donc fondamental de donner un signal fort sur la gestion de ce dossier par la Municipalité en refusant son Rapport 04/2021.

Sébastien Giovanna (PLR)