COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 20.01.2013

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis
Préavis 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

Président :	Forclaz Jean-Marc (PLR)
Membres :	Felice Calvo (SOC)
	Florian Chiaradia (Les Verts)
	Laurent Demartini (PLR)
	Emmanuel Gétaz (ML)
	Denis Golaz (SOC)
	Michel Granato (PLR)
	Pierre-André Spahn (PLR)
	Raphaël Tanner (UDC)
	Michel Zulauf (SOC)

La commission s'est réunie le 15 janvier en présence de tous les commissaires.

MM. Pierre Rochat et Alain Feissli, respectivement Municipaux des finances et ressources humaines et des domaines et bâtiments, accompagnés de M. Serge Gard responsable du service des finances, nous ont apporté toutes les informations souhaitées et nous les en remercions.

Ce rapport est rédigé sous forme de synthèse et non sous forme chronologique des diverses interventions.

Explications générales:

Il s'agit d'un préavis très important pour le développement régional qui est en même temps très formel. En effet un Syndicat d'amélioration foncière « Les Cornettes » a été constitué en septembre 2012 pour la zone concernée. Dix propriétaires, sur les 13 concernés, étaient présents, dont la commune de Montreux qui dispose de 2 parcelles totalisant 43'520 m2 soit 25 % de la surface totale. De facto tout propriétaire est tenu de participer à un Syndicat d'amélioration foncière, en cas de refus, afin de ne pas bloquer les procédures, le Syndicat pourrait se substituer à un propriétaire.

Cette « obligation » n'est néanmoins pas à considérer négativement dans le cadre de ce préavis. On doit plutôt parler d'une aubaine pour la commune de Montreux qui avait acquis des terrains en perspective d'un aérodrome dans les années 1950. Ces terrains, actuellement en zone agricole, vont être fortement valorisés dans le cadre du Syndicat des Cornettes. Ce dernier s'inscrit dans le cadre du projet « Rennaz Demain », lui même directement lié au futur hôpital de la Riviera et au développement qui l'accompagnera. Ne pas participer ou vendre ces terrains maintenant serait une aberration, notre conseil n'a donc aucun intérêt à refuser ce préavis même si en théorie c'est son droit le plus strict.

La procédure prévue, d'une durée estimée à 18 – 24 mois, est la suivante :

La commune de Rennaz va préparer un Plan Partiel d'Affectation pour cette zone. Simultanément le Syndicat d'amélioration

foncière monte son dossier. Une mise à l'enquête suivra. A la fin de la procédure, une redistribution des parcelles sera effectuée. Les propriétaires de parcelles constructibles enregistreront une plus value très importantes sur leurs terrains. Dans la mesure où un tel projet n'est possible qu'en regroupant toutes les parcelles d'un secteur, afin d'équiper toute une zone, les propriétaires de parcelles moins valorisées toucheront une compensation sous forme de péréquation.

La valeur initiale des biens-fonds, soit 177'000 m2 en zone agricole (dont 43'520 m2 pour Montreux) estimé à 5.25 CHF/m2 est de 929'250 CHF. A l'état final il est prévu :

Zone mixte moyenne densité, CUS 0.8	510 CHF/m2	43'000 m2	21'930'000	CHF
Zone verdure, sports et détente	15 CHF/m2	37'500 m2	562'000	CHF
Zone agricole	5.25 CHF/m2	96'500 m2	506'625	CHF
Total arrondi			**22'070'000**	**CHF**
Frais d'équipements, PPA et opération foncière			-7'200'000	CHF

(Dont 25 % soit 1'800'000 CHF à la charge de Montreux)

Plus-value nette pour toute la zone 14'870'000 CHF, dont environ 8 millions pour Montreux selon les explications de M. A. Feissli.

Questions de commissaires et réponses de la Municipalité.

1) Est-il normal de partager alors que les zones constructibles sont sur les parcelles appartenant actuellement à Montreux ? Oui c'est la règle dans le cadre d'un Syndicat qui rend le développement possible et qui applique un principe de péréquation. Par ailleurs, à la fin de l'opération les parcelles seront redistribuées.

2) Que se passe-t-il si le conseil communal refuse ? Ce n'est pas notre intérêt, voir détails ci dessus.

3) Comment la commune de Rennaz peut-elle déclasser des zones agricoles ? En assurant des compensations dans d'autres zones de sa commune.

4) Que se passe-t-il si un ou des propriétaires fait (font) défaut ? Le Syndicat ou d'autres propriétaires peuvent se substituer. Si nécessaire des hypothèques légales peuvent être émises.

5) Que se passerait-il si le PPA devait être refusé ? Ce dénouement est hautement improbable, car le projet s'inscrit dans le contexte de l'hôpital Riviera et du développement de toute la zone. Le risque zéro n'existant néanmoins pas, il convient de préciser que jusqu'à validation du PPA et du Syndicat le risque de la commune se monte à 245'000 CHF. Ce montant correspond à 25 % de 980'000 CHF (177'000 m2 à 5.82 CHF/m2, prix pour les honoraires et la préparation des dossiers.) A ce jour la Municipalité a payé 50'000 CHF de sa propre compétence, elle attend l'approbation du conseil communal pour payer le solde. Les dix autres propriétaires qui ont constitué le Syndicat se sont déjà engagés financièrement.

6) Aurait-il fallu procéder en deux tranches, 245'000 CHF puis 1'555'000 ? Théoriquement cela aurait été aussi possible mais, comme le Syndicat dont les décisions sont exécutoires est déjà constitué, s'engager jusqu'au PPA sans bénéficier de la phase d'exécution finale n'aurait aucun sens.

7) La Municipalité indique dans son préavis « vouloir freiner d'éventuelles opérations immobilières par trop spéculatives » qu'entend-elle par là ? Les prix du terrain dans la plaine du Rhône ont tendance à « flamber ». La présence d'un acteur public ne peut être que sain et stabilisant pour les futurs choix d'affectation des terrains. La commune de Rennaz se réjouit de la participation de Montreux, le poste de vice président du Syndicat a été spontanément proposé à M. A. Feissli.

8) La Municipalité sait-elle si elle va plutôt revendiquer des parcelles constructibles ou autres dans le cas de la répartition finale. Compte tenu de la réponse à la question 7) ci dessus, la tendance va clairement vers des parcelles constructibles même si la Municipalité n'a pas pris de décision à ce jour.

La commission se réjouit de l’opportunité qu’à la commune de Montreux de réaliser une opération financière intéressante tout en pouvant jouer un rôle stabilisateur dans le développement de cette zone. Elle salue la manière dont le dossier a été traité et vous recommande à l’unanimité d’accepter ce préavis et d’en accepter les conclusions.

Pour la commission, le Président rapporteur

Jean-Marc Forclaz

Amendement

Conclusion

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.

10 oui, 0 non, 0 abstention.

Le président-rapporteur
Forclaz Jean-Marc (PLR)