



COMMUNE DE

St-Légier-La Chiésaz

LA MUNICIPALITE

**AU CONSEIL COMMUNAL  
DE ST-LEGIER-LA CHIESAZ**

**PREAVIS No 03/2012**

**concernant la rétrocession du solde de la  
parcelle communale n° 2856 au lieu-dit « Les  
Aveneyres » au promettant-acquéreur BMP  
Facility Management SA**

**Complément d'informations**

Date proposée pour la 1<sup>ère</sup> séance de commission:  
le mardi 7 février 2012 à 19.30

à la salle de la Municipalité  
route des Deux-Villages 23

## Rétrocession de terrain

### S O M M A I R E

#### Chapitres

1. Objet du préavis
2. Chronologie des évènements
3. Réponses aux interrogations des Conseillers
4. Conclusions du préavis

St-Légier-La Chiésaz, le 23 janvier 2012

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

## 1. Objet du préavis

Lors de sa séance du 7 novembre 2011, le Conseil communal décida de renvoyer le préavis 23/2011 à la Municipalité pour complément d'informations.

C'est le principal objet du présent préavis qui a pour but de répondre aux nombreuses questions posées lors de la séance du Conseil communal du 7 novembre 2011.

Suite à la cession par la Municipalité de 497 m<sup>2</sup> de la parcelle 2468 originale, le solde de 1'441 m<sup>2</sup> de la parcelle faisant l'objet du préavis a obtenu un nouveau no 2856. Cette modification est intervenue après la rédaction du préavis 23/2011, le numéro de parcelle 2468 désignant désormais le tronçon de route existant débouchant sur le chemin du Lussy et qui reste en mains communales.

## 2. Chronologie des évènements

Cette chronologie est établie sur la base d'un document détaillé établi par Me Jean-Daniel Rumpf, notaire à Vevey, ainsi que des renseignements complémentaires obtenus auprès de son collaborateur M. A-E. Fahrni (transactions foncières) et du représentant de la société BMP (coûts de construction de la route projetée).

Date	Evènement
5 octobre 1983	<p>Convention entre les divers propriétaires des parcelles situées au lieu-dit « Aux Planches » entre les chemins des Aveneyres et du Lussy. Elle prévoit la <b>construction d'une route reliant ces deux chemins et l'étude des équipements collectifs à réaliser par et à la charge de la Commune</b>. La démarche est rendue nécessaire par le fait que ces parcelles sont situées dans le périmètre du Syndicat Autoroute no 41 en zone constructible et que les propriétaires privés souhaitent réaliser leur bien-fonds. Afin de ne pas retarder les projets privés, la convention prévoit en outre que les propriétaires puissent réaliser à titre d'avance de fonds à la commune certains équipements collectifs qui leur seront ultérieurement remboursés.</p> <p>La commune est membre du Syndicat no 41 et propriétaire de la parcelle 1394 (1'798 m<sup>2</sup>) située au coin des chemins du Lussy et de Jaman, les autres propriétaires au nombre de 4 totalisant 32'684 m<sup>2</sup>.</p>
16 octobre 1984	<p>Transferts immobiliers et constitution de servitude : un remaniement parcellaire conduit à la création d'une nouvelle parcelle communale d'une surface de 1'983 m<sup>2</sup> qui portera par la suite le no 2468. Les cessions de terrain des 4 autres propriétaires sont effectuées gratuitement. Cette parcelle délimite l'emprise de la construction de la dite route par la Commune et est provisoirement grevée d'une servitude pour passages piétons, véhicules et canalisation afin de permettre en tout temps l'accès aux propriétés sans attendre le passage de la parcelle 2468 au Domaine Public (DP).</p> <p>Un premier tronçon de route de 549 m<sup>2</sup> est réalisé, celui existant aujourd'hui débouchant sur le Lussy,</p>
4 et 7 mai 2007	<p>Mme Blunshi, héritière de 2 des parcelles de ce quartier d'une surface totale de 13'687 m<sup>2</sup>, signe une convention avec la Commune prévoyant qu'elle avance les frais de réalisation du tronçon de route manquant qui lui seraient ultérieurement remboursés. Les frais d'étude de la route sont toutefois mis à la charge du propriétaire.</p>
13 août 2007	<p>Echange immobilier - Fractionnement et réunion de biens-fonds et constitution de servitudes modifiant les limites des 2 parcelles propriété de Mme Blunshi afin d'en permettre la mise en valeur et la construction de la route à charge future de la commune. Elle cède ainsi 679 m<sup>2</sup> à la commune en échange de 145m<sup>2</sup> dans le but de créer une place provisoire permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour.</p> <p>Bien qu'il n'y ait pas de transaction financière, l'ACI décide d'évaluer les 679 m<sup>2</sup> ainsi cédés à 250.-/m<sup>2</sup> en vue de l'imposition sur le gain immobilier et des droits de mutations. L'impôt immobilier et les droits de mutation sont ainsi calculés sur un montant de CHF 169'750.-.</p> <p>La surface de la parcelle communale 2468 passe ainsi à 2'517 m<sup>2</sup> (1'938 - 145 + 679). La route existante occupant 549 m<sup>2</sup>, le solde de la surface servant à la construction routière future est de 1'968 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le remaniement qui sera effectué dans le cadre de la convention du 10 juin 2010 ramènera cette surface, suite à de nouvelles mesures de géomètre, à 1'938 m<sup>2</sup>.</p>

Date	Evènement
18 décembre 2007	Demande de permis de construire de Mme Blunschli pour la « construction d'un chemin d'accès avec trottoir » et la « réalisation de collecteurs EC et EU, éclairage public ». Le budget de la route est alors devisé par un bureau d'ingénieurs local spécialisé à CHF 1'347'092.00 TTC, sans honoraires ni taxes de raccordement. Diverses oppositions sont déposées dont une collective de 40 riverains des Aveneyres Sud
16 février 2008	La Municipalité lève les oppositions et délivre le permis de construire pour la route sous réserve de recours.
24 avril 2008	Mme Blunschli conclut une vente à terme et un droit d'emption sur ses parcelles avec Jean Wicky ou « BMP Facility Management AG », conditionnée par l'obtention d'un permis de construire pour la route découlant de la convention du 4 et 7 mai 2007 et les bâtiments projetés. Le délai, initialement fixé au 31 octobre 2008, sera par la suite prolongé à diverses reprises et dure encore actuellement.
26 avril 2008	10 des 40 opposants déboutés recourent contre la décision d'octroi de permis de construire pour la route auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) contestant la validité de la procédure LATC avec permis de construire ordinaire suivie par la Municipalité dans ce dossier, dénuant les dits opposant par là-même d'une légitimation pour recourir.
16 février 2009	La CDAP admet le recours des opposants sur la forme, admettant ainsi que la Municipalité aurait dû choisir la procédure selon la Loi sur les routes tel que le demandent les opposants.
2 mars 2009	Devant la levée de boucliers des riverains, la Municipalité décide l'abandon de la transversalité de cette route et d'en faire évaluer au promoteur les incidences sur son projet. Elle demande d'associer sa Commission communale d'urbanisme (CCU) à la réflexion.
7 septembre 2009	La CCU reconnaît la qualité du projet revu à plusieurs reprises, de 11 villas dont 5 jumelles, soit 16 logements, bien que quelques points méritent encore d'être retravaillés.
1 <sup>er</sup> juin 2010	La vente à terme du 24 avril est définitivement reprise par BMP.
10 juin 2010	Nouvelle convention entre les futurs acquéreurs et la commune prévoyant la reprise intégrale des frais de construction et d'équipement de la route d'accès au lotissement par BMP. En contrepartie, la commune s'engage à céder le solde de la parcelle 2468 d'une surface de 1'938 m <sup>2</sup> et à faire signer aux autres propriétaires concernés les réquisitions nécessaires aux modifications des servitudes annexes. Elle s'engage également à faire inscrire une mention LATC sur la part de 549m <sup>2</sup> de la parcelle 2468 (tronçon de route existant) et renonce à la part communale des droits de mutation relatifs à la parcelle 2468.
2 <sup>ème</sup> semestre 2010	Les coûts du projet de construction de la route mis à l'enquête le 18 décembre 2007, adapté à la décision municipale et complété des aménagements demandés par la CCU, sont actualisés à CHF 1'755'615.- dont CHF 1'715'000.- de travaux et CHF 40'615.00 de prestations d'ingénieurs civils et d'architecte.
3 septembre au 4 octobre 2010	Le projet de lotissement des Aveneyres est mis à l'enquête. 4 oppositions et 6 observations sont déposées. Elles sont toutes levées par la Municipalité sans susciter de recours.
13 octobre 2010	La signature par tous les autres propriétaires concernés des réquisitions au RF nécessaires aux modifications de servitudes a pour conséquence de renoncer définitivement à la liaison de transit des Aveneyres.

Date	Evènement
20 juillet 2011	Signature d'une convention entre les parties prévoyant la cession de 497 m <sup>2</sup> de la parcelle 2468. Elle rappelle les éléments de la convention du 10 juin 2010 prévoyant la cession gratuite du solde de la parcelle, l'inscription d'une mention LATC sur la parcelle communale restante dans le cas où le Conseil communal refuserait cette cession et la renonciation à la part communale aux droits de mutation relatifs à cette rétrocession. Elle précise que celle-ci ne s'appliquera pas aux droits de mutations à intervenir lors du fractionnement et des ventes subséquentes.
18 juillet 2011	Octroi du permis de construire définitif et exécutoire pour les 16 logements. (Cette date est antérieure à celle de la signature de la convention qui avait à ce moment déjà été rédigée de manière définitive.)
23 septembre 2011	Signature de la cession d'une surface de 497 m <sup>2</sup> de la parcelle 2468 à BMP, inscrite au RF de Vevey le 28 septembre 2011. D'entente avec l'ACI, la valeur du terrain cédé est fixée à CHF 400.-/m <sup>2</sup> , soit CHF 198'800.- et dans le respect des limites de compétences municipales accordées par le Conseil le 5 septembre 2011 par le préavis de législation 18/2011. La parcelle résiduelle de 1'441 m <sup>2</sup> portera désormais le no 2856.
7 novembre 2011	Traitement du préavis 23/2011 par le Conseil, renvoyé à la Municipalité pour complément d'information.

### 3. Réponses aux interrogations des Conseillers

Le tableau suivant fournit les réponses aux questions posées par les Conseillers et tente de clarifier certaines affirmations.

Interrogation	Réponse / précision
page no 4, point 1.8 de la convention, ce qui suit : « ... la rétrocession de l'entier de la parcelle ... ». Est-ce que les 497 m <sup>2</sup> en font-ils partie et, en cas de refus du préavis, restent-ils la propriété de la Commune ? Dans ce cas, les villas 15 et 16 ne pourraient pas se construire	Non, seule la parcelle restante no 2856 de 1'441 m <sup>2</sup> fait l'objet de ce préavis. En cas de refus du Conseil, la mention LATC établie par convention sur cette parcelle (prévoyant le transfert des m <sup>2</sup> constructibles) restera en force.
Au même point de la convention au 2 <sup>ème</sup> paragraphe, il est dit : « En cas de refus ... BMP est d'ores et déjà autorisée à édifier ... le chemin ». Est-ce que BMP va faire le chemin à ses frais ?	Absolument, à la seule différence près que ce chemin ne sera plus un chemin de transit, mais d'accès et d'équipement.
Si le préavis est accepté, les deux tronçons du chemin des Aveneyres seront abandonnés. Est-ce qu'un autre nom pourra être donné pour la partie du haut du chemin ?	C'est la liaison des 2 tronçons qui ne sera plus réalisée. Le tronçon Nord sera renommé « Chemin de Chenilly » et les riverains concernés en ont d'ores et déjà été informés.
La convention [du 20 juillet 2011] a été signée alors que la nouvelle Municipalité ne disposait pas encore de la compétence pour le faire.	Il s'agit d'un hasard du calendrier, la convention ayant été établie par l'ancienne Municipalité. Toutefois, l'acte notarié consacrant la teneur de la convention n'a été signé que le 23 septembre 2011, soit après que le Conseil en ait attribué la compétence à la Municipalité le 5 septembre 2011.

Interrogation	Réponse / précision
Si ce préavis n'entraînait aucun échange d'argent entre les parties, il consiste tout de même à se départir, aliéner trois quarts de million du patrimoine communal	Il est le résultat de tractations difficiles visant à éviter à la Commune une dépense d'investissements importante ainsi que les frais d'entretien subséquents. Il est utile de rappeler que cette parcelle communale dans sa destinée et configuration ne permettait de réalisation autre qu'une route.
Regret de la perte définitive de toute possibilité de jonction entre les deux parties de la route des Aveneyres.	Les motivations de cette décision municipale ressortent du tableau chronologique ci-dessus.
On nous demande : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de transférer gratuitement un terrain à un promoteur pour lui permettre de construire deux villas supplémentaires sur le trajet réservé d'une route nécessaire</li> </ul>	Il s'agit plus d'un échange d'une construction de route et d'équipement de 1,7 Mio contre du terrain permettant de d'augmenter la surface constructible de 170 m <sup>2</sup> (12% x 1'441 m <sup>2</sup> ) tout en reprenant l'obligation de construire la route d'accès.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• de renoncer à toute entrée d'argent pour ce terrain, qui sera certainement généreusement valorisé</li> </ul>	Ce terrain en tant que tel ne pouvait représenter qu'une dépense pour la commune. La vente subséquente du terrain aux futurs acquéreurs des logements générera quant à elle des rentrées fiscales.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• d'admettre dès aujourd'hui de dépenser beaucoup plus pour trouver une solution compliquée au problème de circulation que des Aveneyres traversantes auraient aisément résolu</li> </ul>	Le chemin des Osches auquel il est fait allusion devra de toute manière être réaménagé un jour. Il est bordé d'un nombre d'habitations moindre que celui des Aveneyres sur lequel la construction d'un trottoir aurait dès lors dû être envisagée.
Les actes et conventions négociées, voire signées sous réserve, ne sont pas contraignants et prévoient expressément un refus du Conseil Communal, seul souverain pour autoriser la Municipalité à les signer.	Les conventions signées l'ont été dans les compétences municipales. Elles n'excluent bien évidemment pas un refus du Conseil, mais en précisent les conséquences, contraignantes, pour les parties signataires.
Pourquoi à la page no 5, de la convention, point II : « ... la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz s'engage à tout mettre en œuvre pour pouvoir soumettre au Conseil communal la rétrocession ... à titre gratuit ». ?	Cette rétrocession « gratuite » constitue la monnaie d'échange pour la reprise par le promoteur de la construction de la route à sa charge. Elle facilitera par ailleurs le fractionnement pour les acquéreurs des logements.
La parcelle faisant 2'500 m <sup>2</sup> , [multipliés par le prix au m <sup>2</sup> fixé par l'ACI de 400.-], c'est bien de 1 million dont il est question	Le tronçon de route existant de 549 m <sup>2</sup> reste en propriété communale tel que précisé dans le chapitre 1 du présent complément d'information. La surface faisant l'objet du préavis porte sur 1'441 m <sup>2</sup> . Cette surface avait intégralement été cédée gratuitement à la commune en 1984 dans l'unique but d'y construire la route et les équipements nécessaires.
Sur la base des indications RF, il n'y a pas eu d'échange à ce jour (novembre 2011). C'est donc l'entier de la parcelle qui devrait faire l'objet d'un transfert entre la Commune et BMP	Un délai entre le moment de la réquisition au RF en septembre 2011 et son inscription effective est normal.

Interrogation	Réponse / précision
La parcelle qui fait 2000 m <sup>2</sup> devra servir à la construction d'un chemin qui va desservir les 15, 16 propriétaires de la promotion immobilière. Ce chemin sera privé. Depuis quand appartient-il à la collectivité publique de construire des biens privés, sans en faire supporter le coût aux propriétaires.	L'obligation de construire une route publique aux frais de la collectivité existait depuis 1983, projet que les municipalités successives ont reporté en raison de son coût. Les conventions passées en font un projet privé et la rétrocession permet d'en clarifier et d'en simplifier les droits et charges des propriétaires.
Les 497 m <sup>2</sup> détachés de cette parcelle permettront au promettant-acquéreur de réaliser au minimum deux villas supplémentaires par rapport à son projet initial. Ils ont ainsi une réelle valeur marchande	Ces m <sup>2</sup> permettent de transférer les surfaces au sol occupées par les logements projetés. La surface constructible est quant à elle augmentée soit par la présente rétrocession, soit par l'inscription LATC prévue par la convention du 10 juin 2010 et reprise dans celle du 20 juillet 2011. La valeur marchande (de la totalité de la parcelle) est, de fait, celle de l'obligation d'y construire la route d'accès.
Inscription au Registre foncier d'une servitude de passage à pied et de mobilité douce en faveur de la collectivité publique	La servitude de passage publique à pied est déjà inscrite. Son extension aux deux-roues non motorisés a fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire jusqu'au 16 janvier 2012 et contre laquelle deux oppositions ont été enregistrées.
Proposition d'un amendement prévoyant la vente en faveur de BMP Facility Management SA de 497 m <sup>2</sup> de la parcelle no 2468 pour un prix au mètre carré correspondant à l'estimation de l'ACI (CHF 400.-/m <sup>2</sup> ).	Un tel amendement serait sans effet, la commune n'étant plus propriétaire de cette surface.
L'amendement serait une manière de limiter les dégâts	La municipalité ne considère pas que cette rétrocession produise des dégâts, bien au contraire.
Les préavis qui autorisaient les compétences municipales pour les aliénations de terrain en début de législature étaient sensés être utilisés de manière exceptionnelle, en cas d'urgence, et dans tous les cas le Conseil devait être tenu au courant par communication	L'objectif des préavis de législature qui donnent et limitent les compétences municipales est de fournir la flexibilité nécessaire pour prendre certaines décisions. En l'occurrence il s'agit d'une autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en matière immobilière dans la limite fixée. L'art 142 de la Loi sur les communes prévoit que ces opérations immobilières fassent l'objet d'une communication au Préfet.  La notion d'exceptionnel ou d'urgence ne concerne que la compétence accordée à la Municipalité pour les achats et dépenses extrabudgétaires (préavis 19/2011).
Conséquences d'un refus du Conseil ?	Aucune sur le projet prévu, le permis de construire étant d'ores et déjà en force. La commune restera propriétaire de la dite parcelle sur laquelle sera construite une route aux frais du promoteur. Le transfert de propriété aux futurs acquéreurs s'en verrait quelque peu compliqué par une série de nouvelles servitudes à constituer. On peut raisonnablement partir du principe que les droits de mutation résultant de la vente de ces propriétés s'en verront réduits.



Interrogation	Réponse / précision
<p>Si le préavis venait à être refusé, le promoteur pourrait-il contraindre la Municipalité à la responsabilité précontractuelle au sens juridique ?</p>	<p>La convention du 20 juillet 2011 règle les deux cas de manière exhaustive :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en cas d'acceptation du préavis, la dite parcelle est intégrée dans une copropriété avec rapport de dépendance dont le projet établi règle, à l'entière décharge de la commune, la répartition des frais, y compris ceux d'entretien</li> <li>• dans le cas d'un refus, la problématique sera réglée par une servitude de passage intégrant la répartition des frais d'entretien, à l'entière décharge de la commune.</li> </ul> <p>Il n'y a cependant aucun avantage à ce que cette parcelle reste en mains communales dans la mesure où ceci constituerait une épée de Damoclès pour la prise en charge des frais d'entretien de la route qui y sera construite.</p>
<p>500 m<sup>2</sup> à CHF 400.00, ça fait un total de CHF 200'000.00 [...] Si un promoteur qui fait 16 villas n'arrive pas à assumer CHF 200'000.00 ou 400'000.00, soit sa solvabilité est remise en cause, soit il est sans vergogne.</p>	<p>Il faut prendre en considération la globalité de cet échange qui prévoit en contrepartie la prise en charge intégrale de la construction de la route.</p>
<p>BMP étant une société anonyme, il n'y aura pas d'impôt sur les gains immobiliers, mais uniquement l'impôt sur le bénéfice qui pourra être aisément minimisé par des pertes reportées.</p>	<p>Ce risque est indéniable pour autant que toutes les conditions nécessaires à l'absorption des bénéfiques soient réunies. Mais une fois de plus, ce n'est pas là que se situe le principal intérêt de cette rétrocession.</p>
<p>Est-ce qu'un permis de construire peut être délivré à un privé qui utilise des surfaces communales ?</p>	<p>Oui dans la mesure où des servitudes d'ores et déjà définies et accordées par convention seraient maintenues en cas de refus de ce préavis.</p>
<p>Est-il exact que le 2<sup>ème</sup> paragraphe de la page 4 du préavis signifie que [...] la route n'a plus besoin d'être construite ?</p>	<p>Non, cette route sera construite par le promoteur, à ses frais, avec servitude de passage publique à pied et deux-roues non motorisés.</p>
<p>Une solution peut être trouvée pour positionner différemment les villas 15 et 16, afin que le promoteur n'y perde rien et que la réalisation de la route reste possible.</p>	<p>Le projet a été pensé en étroite collaboration avec notre CCU. La réalisation de la [transversalité de la] route étant dorénavant exclue de par les radiations effectives des servitudes nécessaires et le permis de construire délivré et en force, le projet n'est plus modifiable.</p>
<p>Est-ce que le calcul de l'estimation faite en 2007, a été réalisé pour rester dans la compétence de la Municipalité ?</p>	<p>La valeur de CHF 400.00/m<sup>2</sup> a été déterminée entre le notaire et M. Bovier, Chef de la division des droits de mutation de l'ACI. Ces tractations avaient pour but de revoir à la hausse la valeur de 250.-/m<sup>2</sup> établie lors de l'échange précédent.</p>
<p>Quel est, outre la non prise en charge de la construction de la route et de son entretien, le retour pour la Commune sur cette rétrocession ?</p>	<p>Chaque vente de terrain (dont une fraction proviendra de cette parcelle) engendrera 1,1% en droits de mutation et 5/12 de l'impôt sur la plus-value faite par le promoteur.</p>
<p>Pourquoi faire des cadeaux à un promoteur ?</p>	<p>Le seul et vrai cadeau de la Commune est celui fait aux habitants des Aveneyres-Sud, en renonçant à la construction de cette route.</p>

La Municipalité est d'avis que cette rétrocession ne pourra que faciliter les rapports et la compréhension entre toutes les parties, à savoir la commune, le promoteur et les acquéreurs des futurs logements.

#### 4. Conclusions du préavis

Vu ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal :

- autoriser la Municipalité à passer tous les actes notariés nécessaires à la réalisation de la rétrocession décrite dans ce préavis.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  
A. Bovay

A circular official seal of the municipality is positioned in the center. To the left of the seal, there is a blue ink signature of the Syndic, with the name 'A. Bovay' printed below it. To the right of the seal, there is another blue ink signature of the Secretary, with the name 'J. Steiner' printed below it. The text 'AU NOM DE LA MUNICIPALITE' is centered above the seal.

Le Secrétaire  
J. Steiner

Annexe : plan de situation

Municipal délégué : M. Dominique Epp

