

## **Rapport de la Commission des Finances**

### **sur le préavis No 03/2012 concernant la rétrocession du solde de la parcelle communale no 2856 au lieu-dit « Les Aveneyres » au promettant-acquéreur BMP Facility Management SA – Complément d'informations.**

Monsieur le président,  
Mesdames et Messieurs les conseillers,

La Commission des finances s'est réunie dans la salle de la Municipalité le 6.2.2012 à 19h00.

Présents : Monsieur Alain Vionnet, Président  
Monsieur Eric Rochat, Vice-président  
Monsieur Leonardo Pescante  
Monsieur Jacques Laurent, rapporteur

Excusés : Monsieur Carlos Herrero  
Monsieur Stéphane Jaquet  
Monsieur Pierre Zapf

Invités : Monsieur Alain Bovay, syndic  
Monsieur Dominique Epp, municipal  
Monsieur Stéphane Roulet, boursier communal  
Monsieur Alain Leresche, conseiller communal  
(invité sur sa demande pour venir présenter son avis à la COFIN)

Ce préavis apporte un complément d'informations au préavis No 23/2011 renvoyé à la Municipalité lors de la séance du Conseil Communal du 7 novembre 2011. Les membres de la COFIN constatent que ce complément est plus exhaustif que le préavis original, mais qu'il reste tout de même peu digeste.

D.Epp et A.Bovay ont expliqué à nouveau le long cheminement qui aboutit à la conclusion de cet accord. D.Epp présente un plan en couleur qui identifie clairement les différents éléments cédés à BMP en deux étapes.

Pour rappel, la parcelle communale 2468 a été cédée gratuitement à la Commune en trois fois (octobre 1984, août 2007 et juin 2010), dans le but de construire une route communale traversante entre le chemin de Lussy et les Aveneyres Sud.

#### Evolution surfacique de la parcelle 2468

16.10.1984	constitution de la parcelle 2468 (DP) construction 1 <sup>er</sup> tronçon de route débouchant sur la rte de Lussy	1'983 m2 - 549 m2 ----- 1'389 m2
13.8.2007 & 10.6.2010	remaniement parcellaire la surface de la parcelle 2468 (DP) devient 1 <sup>er</sup> tronçon de route	2'487 m2 - 549 m2 ----- 1'938 m2
20.7.2011	parcelle 2468 (DP) 1 <sup>er</sup> tronçon de route cession de 497 m2 à BMP	2'487 m2 - 549 m2 - 497 m2 ----- 1'441 m2

La parcelle résiduelle de 1441 m2 portera désormais le no 2856.

Même si la première convention concernant ces parcelles remonte à 1983, il faut constater que le processus ne s'est vraiment accéléré qu'en mai 2007, lorsque Mme Blunschli a entrepris de valoriser son terrain.

#### Éléments principaux de l'évolution du dossier à partir de 2007

- Mai 2007 Convention avec Mme Blunschli qui envisage de construire le tronçon de route manquant à ses frais avec remboursement ultérieur de la Commune.
- Août 2007 Cession (gratuite) à la Commune par Mme Blunschli d'une surface de 679 m<sup>2</sup>, évalués à 250 frs/m<sup>2</sup>, conduisant à la perception de l'impôt immobilier et de droits de mutation sur une valeur de 169'750 frs à la charge de la cédante.
- Déc 2007 Demande de permis de construire pour la route avec trottoir et réalisation des collecteurs EC et EU, éclairage public, devisé à frs 1.35 million.  
=> opposition collective de 40 riverains des Aveneyres Sud.
- Fév 2008 La Municipalité lève les oppositions et accorde le permis de construire.
- Avril 2008 Recours de 10 opposants déboutés contre la décision d'octroi du permis de construire pour cause de vice de procédure.
- Fév 2009 Recours gagné par les opposants sur la forme et non pas sur le fonds.
- Mars 2009 Abandon unilatéral du principe de transversalité Lussy-Aveneyres Sud par la Municipalité. Ce faisant, elle va beaucoup plus loin que ne l'exige le jugement et cède en tout point devant les opposants.
- 10.6.2010 *Convention entre BMP et la Commune prévoyant la cession du solde de la parcelle 2468 (DP) d'une surface de 1'938 m<sup>2</sup> par la Commune à titre gratuit et avec abandon de la part communale aux droits de mutation. En contrepartie, le promoteur s'engage à reprendre intégralement les frais de construction et d'équipement de la route d'accès aux lotissements.***
- 3.9.2010 Mise à l'enquête du projet de lotissement des Aveneyres.
- 4.10.2010 *Intervention de Philippe Ducraux lors du Conseil Communal, surpris de découvrir dans la mise à l'enquête que le chemin des Aveneyres Nord ne soit plus relié au chemin des Aveneyres Sud, comme cela était prévu de longue date. Confirmation du syndic Jean de Gautard.***
- 13.10.2010 Modifications des servitudes au RF ayant pour conséquence de renoncer définitivement à la transversalité de la route.
- 18.7.2011 Octroi du permis de construire définitif pour les 16 logements.
- 23.9.2011 *Signature de la cession effective de 497 m<sup>2</sup> de la parcelle 2468 (DP) avec inscription au RF le 28.9.2011. Valeur fiscale du terrain cédé : 400 frs/m<sup>2</sup>, soit frs 198'800, très précisément dans les limites de compétences municipales accordées par le Conseil du 5.9.2011 (frs 200'000).***
- 7.11.2011 Lors du Conseil communal et après très longue délibération, renvoi du préavis 23/2011 concernant la cession du solde de 1441 m<sup>2</sup> de la parcelle 2468 (DP) à la Municipalité pour compléments d'informations.
- 5.3.2012 Présentation du préavis 03/2012 avec les compléments d'informations demandés au Conseil communal.

Suite à un long débat avec les municipaux et Alain Leresche, rapporteur de la première commission ad hoc, la COFIN constate que le processus ayant mené à cet accord a été chaotique et reste entaché d'éléments troublants.

La COFIN fait les constatations suivantes :

1. La Municipalité a manqué à son devoir d'information vis-à-vis du Conseil Communal tout au long du processus, alors que les enjeux financiers et politiques étaient importants.

C'est seulement suite à une question du conseiller communal Philippe Ducraux lors de la séance du Conseil Communal du 4.10.2010, que le syndic a confirmé la décision de la Municipalité d'abandonner la transversalité de la route des Aveneyres, alors que la décision de principe avait été prise en mars 2009 déjà. La Municipalité n'a pas mentionné à ce moment l'existence de la convention - signée 4 mois plus tôt - portant sur la cession à titre gratuit de 1938 m2 de terrain communal pour un montant estimé à frs 775'000.-.

De même, c'est seulement après la cession effective et inscription au RF de 497 m2 de terrain communal - à titre gratuit - pour un montant estimé de frs 198'800.- que la Municipalité informe le Conseil Communal de cette transaction à la limite des compétences municipales, ceci de manière indirecte en soumettant un préavis pour faire valider la cession du solde de 1441 m2 aux mêmes conditions gratuites. A noter, que cette décision avait été enregistrée dans le cadre d'une Convention entre les parties le 10.6.2010 déjà.

2. La Municipalité, aidée par les représentants du promoteur, pourrait avoir délibérément partagé le terrain à céder à BMP en deux parties, afin de pouvoir entériner la cession d'une surface communale de 497 m2, estimée à frs 198'000.- sans passer devant le Conseil Communal.
3. De toute évidence, les frais de construction d'une route privée non transversale n'ont pas à être pris en charge par la Commune. De ce fait, il apparaît que le terrain communal de de 1938 m2 a été cédé sans contrepartie.
4. La cession des 497 m2 autorise le promoteur à construire au moins un logement supplémentaire et condamne définitivement la transversalité de la route. Ce « cadeau » sera certainement généreusement valorisé par le promoteur ; relevons que le solde de 1441 m2, intégré dans une copropriété formée de l'entier des parcelles, sera estimé au même prix que le reste du terrain lors de sa vente à chaque copropriétaire. D'autre part, la cession des 1938 m2 permet au promoteur d'obtenir une surface constructible supplémentaire de 230 m2.
5. La servitude de passage pour piétons et mobilité douce est une maigre contrepartie. Du moins son tracé doit-il être aisé, largement praticable et sans obstacle à l'inverse de celui proposé en enquête publique il y a quelques semaines (1m. de large, quatre angles droits !).
6. Le refus des conclusions du préavis entraînera des difficultés juridiques dans la définition des servitudes de chaque propriétaire du futur lotissement, et pourrait engendrer des frais d'entretien et de déneigement de la future route privée construite sur une parcelle communale. D'autre part, les engagements de la Municipalité ont été communiqués et confirmés au promoteur à plusieurs reprises dans divers conventions depuis 2009.
7. En plus du promoteur (voir point 4 ci-dessus), les principaux bénéficiaires de cet imbroglio juridico-financier sont clairement les habitants du quartier des Aveneyres Sud, qui ont su défendre leurs intérêts particuliers au détriment de l'intérêt commun.

La COFIN regrette le manque de transparence dans lequel la négociation de cette transaction a eu lieu, ainsi que le manque de discernement de la Municipalité sur la valeur réelle du terrain offert et les exigences urbanistiques de la commune. Ceci conduit à un manque à gagner certainement très supérieur à 750'000 frs pour la Commune, que l'on prenne en compte les 1938 m2 à la valeur vénale qui sera fixée par le promoteur ou/et que l'on considère l'opportunité ratée de fluidifier le trafic automobile dans la partie Nord de la Commune.

Déplorant d'être placée devant le fait accompli et renonçant, par respect pour nos nouvelles autorités à envisager d'autres démarches, la COFIN demande à la Municipalité de s'assurer que les termes de la Convention du 10 juin 2010 soient respectés à la lettre et que la servitude pour piétons, cycles et mobilité douce soit en tout point convenable.

Pour mémoire, la Convention du 10 juin 2010 prévoit notamment les éléments suivants :

- « (...) la totalité des frais **futurs** relatifs à la construction de la route et des équipements, ainsi que les frais d'entretien des parcelles 2268, 2270 et 2468 de la Commune de St-Légier seront à la charge du promoteur, à totale décharge et libération pour la Commune (...) » ;
- « (...) le promoteur s'engage à prendre intégralement en charge la réfection de la chaussée (des Aveneyres Nord) jusqu'au débouché du chemin de Lussy » ;

La COFIN suggère à la Commune de signer une nouvelle convention qui préciserait le périmètre exact de ces engagements et qui exclut définitivement tout frais d'entretien, de rénovation ou de déneigement de cette route privée pour la Commune.

Après une longue délibération, la COFIN propose l'amendement suivant au préavis :

Amendement

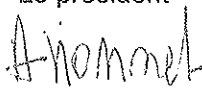
*Le solde de la parcelle communale 2856 d'une surface de 1441 m2 ne pourra être transféré au promoteur que contre une valeur égale ou supérieure à 400 frs/m2, soit pour un montant minimum de frs 576'400.-.*

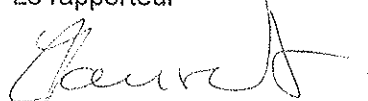
Conclusion

Au vu de ce qui précède, la COFIN, à l'unanimité des membres présents, recommande au Conseil Communal d'approuver les conclusions du préavis amendé, soit :

- Autoriser la Municipalité à passer tous les actes notariés nécessaires à la réalisation de la rétrocession décrite dans ce préavis, aux conditions décrites dans l'amendement.

Pour la COFIN :

Le président  
  
Alain Vionnet

Le rapporteur  
  
Jacques Laurent

St-Légier, le 17.2.2012