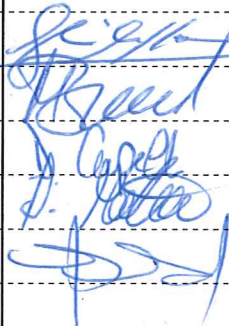


# RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL

**de la Commission nommée pour l'examen du préavis n°04/2016  
relatif à la vente des parcelles communales n° 751 et 346  
et au paiement des honoraires d'architecte pour l'enquête d'implantation**

	Séances			Emoluments	Signatures
	12.09	16.09	28.09		
Rapporteur : M. ECOFFEY Florian	X	X	X		
Membres : Mme BUCHS Marlyse	X	X	X		
M. CAPELLI Dominique	X	X	X		
M. MARTIN André	X	X	X		
Mme PILET-CAILLE Micheline	X	X	X		
Suppléant : -					

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers,

La commission nommée s'est réunie, sans la présence de la Municipalité, le lundi 12 septembre afin d'étudier le préavis n°04/2016 relatif à la vente des parcelles communales n° 751 et 346 et au paiement des honoraires d'architecte pour l'enquête d'implantation. Elle s'est également réunie le vendredi 16 septembre en présence de M. Christophe Lanz, Syndic, et de M. Rémy Roulet, Municipal. Une dernière séance a finalement eu lieu le mercredi 28 septembre sans la Municipalité. La commission tient à remercier MM. Lanz et Roulet pour leur disponibilité, ainsi que pour les nombreuses informations et précisions apportées aux questions soulevées par le présent préavis.

La commission s'est en premier lieu attardée sur les honoraires d'architecte de 102'816.- liés à la demande d'autorisation préalable d'implantation sur la parcelle n°751. Il est à noter que ce dossier a été réalisé par le bureau Arcos'Arre Architecture SA, c'est-à-dire le bureau ayant réalisé les autres villas du Grand-Cerclat avec Rochimmo. L'essentiel des données informatiques, des calculs et des plans étaient donc déjà en possession de ce bureau. De fait, il est donc surprenant d'obtenir des honoraires aussi élevés, représentant plusieurs centaines d'heures de travail, pour un dossier relativement simple et réalisé dans un délai très court. La Municipalité n'ayant pas le détail des

prestations réalisées par ce bureau d'architectes, il semble s'agir d'un prix forfaitaire inadapté au contexte de ce dossier. En l'état, la commission ne peut donc pas justifier un montant aussi élevé, représentant env. 20.-/m<sup>2</sup>. Elle a de plus le sentiment désagréable d'être mise devant le fait accompli, puisque le Conseil communal doit se prononcer alors que les prestations ont déjà été réalisées et que le montant en question dépasse les compétences de la Municipalité.

Ceci étant dit, la commission s'est plongée dans le cœur du préavis, à savoir la vente des deux parcelles n°751 et 346. Elle a distingué deux volets, à savoir le principe général de la vente d'une part et le contenu de la vente d'autre part.

Concernant le principe même de la vente de ces parcelles, la commission rappelle qu'en 2007 la parcelle n°751 faisait partie d'une seule entité proposée à la vente dans le cadre du PPA du Grand-Cerlet. Cette vente avait été soumise au Conseil communal par le préavis 13/2007. La commission ayant étudié ce préavis avait alors demandé de conserver cette parcelle n°751 pour des besoins futurs en notant, je cite, que "*nos successeurs et nos enfants nous en seront certainement reconnaissants*". Le Conseil communal avait alors décidé de garder cette parcelle n°751 pour le futur, en l'occurrence pour les générations futures. À ce titre, la présente commission estime qu'une vente seulement 9 ans après ne peut pas être considérée comme répondant à la volonté du Conseil communal de 2007.

De plus, en 2015, et en réponse aux conséquences spéculatives de la future LAT, la Municipalité avait soumis le préavis d'intention n°39/2015 concernant la vente de plusieurs parcelles communales, dont la n°751. Le Conseil communal n'avait pas accepté la vente des parcelles, mais uniquement l'idée d'étudier les éventuelles ventes de parcelles. Il avait de plus décidé qu'une part de la parcelle n°751 devait quoi qu'il arrive rester en mains communales. La vente de 5'000m<sup>2</sup> de la parcelle n°751, telle que proposée aujourd'hui par la Municipalité, n'est donc pas conforme à la volonté du Conseil communal.

Fort de ces deux constats, la commission estime que le principe de vendre une partie de la parcelle n°751 est, en théorie, acceptable, mais que la vente telle que proposée dans ce préavis ne remplit pas les conditions demandées par le Conseil communal.

Concernant le contenu de la vente présenté dans le préavis, la commission a soulevé plusieurs points. Premièrement, elle a été surprise par le peu d'offres reçues par la Municipalité. Et lorsque l'on sait que Rochimmo travaille très étroitement avec Arcos'Arre, la commission estime peu probable que ces deux offres aient été faites sans concertation entre les deux entreprises en question. De plus, les deux offres émanent des deux entités ayant réalisé les villas du Grand-Cerlet et la demande d'autorisation préalable d'implantation. Cet état de fait a poussé la commission à vérifier le contenu de la publication FAO faite par la Municipalité, ainsi que les contraintes fixées dans le dossier technique. Elle confirme ici que l'appel d'offres a été publié dans la FAO n°19 du 4 mars 2016. Toutefois, elle note que l'appel d'offres ainsi que le dossier technique imposent la reprise du mandat d'architecte. Après avoir pris contact avec un architecte neutre, il s'avère que cette exigence particulièrement contraignante a très certainement rendu la vente nettement moins attractive. Elle a de plus mis Rochimmo et Arcos'Arre dans une position de force beaucoup trop favorable. La commission estime donc qu'il n'y a pas eu de réelle concurrence pour la vente de ces parcelles.

Deuxièmement, l'autorisation préalable d'implantation mise à l'enquête publique en fin d'année 2015 avait suscité un certain nombre d'oppositions. À la connaissance de la commission, il semble que toute ou partie des opposants n'ont pas été auditionnés et que les oppositions n'ont pas été formellement levées. De plus, la Municipalité a été interpellée à ce sujet, notamment concernant le non-respect de la décision du Conseil sur le préavis 39/2015. La Municipalité avait alors répondu qu'il s'agissait d'une enquête préalable qui n'avait pour objectif que de garantir la constructibilité de la parcelle vis-à-vis de la LAT. Or, aujourd'hui, il s'agit de vendre cette parcelle avec l'obligation de reprendre le projet soumis à l'enquête préalable, quand bien même l'enquête publique n'est pas liquidée.

Troisièmement, la commission trouve le prix de vente plutôt bas pour un terrain totalement équipé, sur lesquels ni Rochimmo, ni Arcos'Arre n'auront de frais d'études importants, puisqu'ils ne feront, le cas échéant, que transposer et adapter ce qui a déjà été réalisé dans le Grand-Cerclet. De plus, la Commune souhaite payé les honoraires pour l'étude d'implantation, soit environ 20.-/m<sup>2</sup>; un montant que l'on peut donc déduire du prix de vente proposé et qui viendra simplement gonfler la marge de l'acquéreur. Les prix proposés auraient sans doute été plus élevés si une véritable mise en concurrence avait été possible. À titre informatif, et après évaluation du dossier par deux architectes neutres consultés par la commission, la Commune pouvait envisager un montant situé entre 350 et 400.-/m<sup>2</sup> (sans reprise de l'autorisation préalable). En d'autres termes, il n'est pas irréaliste d'estimer que le prix proposé dans le préavis est environ 100.-/m<sup>2</sup> inférieur à ce que nous pouvions espérer. Cette différence représente tout de même une enveloppe d'environ 500'000.-.

Quatrièmement, la commission constate que la Municipalité propose de vendre les deux parcelles concernées à Rochimmo. Or, le Conseil communal a, à plusieurs reprises, rappelé qu'il ne souhaitait plus que la commune vende des terrains à des promoteurs peu soucieux des intérêts communaux. En particulier, et selon l'appréciation de la commission, cette prise de position du Conseil communal visait justement Rochimmo. La commission estime que la Municipalité ne pouvait ignorer cette information et ne comprend donc pas pourquoi elle n'en a pas tenu compte. La commission a le sentiment que la possibilité de vendre à Rochimmo a trop rapidement été privilégiée et que les autres variantes n'ont que peu été étudiées. En particulier, la commission propose qu'une division en plus petites parcelles, vendables individuellement, soit étudiée. Elle propose également qu'une variante intégrant un droit de superficie soit évaluée.

Cinquièmement, la commission ne comprend pas les choix géométriques retenus. Ainsi, à l'Est de la parcelle n°751, et selon l'implantation proposée, une série de Moloks devrait être déplacée aux frais de la commune, ou plus probablement supprimée puisqu'il n'existe quasiment pas d'alternative. Ces Moloks sont pourtant nécessaires puisqu'installés récemment. De plus, à l'Ouest de cette parcelle, l'implantation proposée montre un alignement avec le chemin parallèle à la butte antibruit, alors que la proposition de morcellement empiète largement sur ce chemin. Cette proposition est totalement incompréhensible et nécessitera soit de déplacer le chemin et les Moloks de la gare aux frais de la commune, soit de créer une servitude sur une parcelle que Rochimmo gardera puisqu'invendable. Au final, il est probable que la limite finale de la parcelle vendue soit adaptée à l'implantation. La commission a redéfini la parcelle si l'on tient compte de cette adaptation et a obtenu une surface maximum de 4'460m<sup>2</sup>. En d'autres termes, une incertitude porte sur 540m<sup>2</sup>, c'est-à-dire environ 150'000.-.

En conséquence de ces cinq points, la commission a de très sérieux doutes sur l'ensemble de ce dossier, aussi bien pour le dossier d'autorisation préalable d'implantation et les honoraires qui en résultent, pour l'appel d'offres publiques et pour le respect des décisions du Conseil communal. Elle a de plus l'impression que l'entreprise Rochimmo a été trop largement avantagée dans ce contexte.

Alors oui, il y a un enjeu financier. Mais un enjeu financier sans vision à longs termes et sans analyse multicritères de la situation. Vendre aujourd'hui, c'est simplement repousser le problème à demain. Une fois toutes les parcelles communales vendues, sur quel patrimoine s'appuieront les futures municipalités ? Dans deux ou trois ans, si l'on vend ces parcelles, que restera-t-il des montants encaissés ? Sans doute plus grand-chose... De plus, cet enjeu financier part du principe que les terrains constructibles seront dézonés par la LAT et que la perte financière sera définitive. Or, ce principe est spéculatif puisqu'il n'est nulle part écrit ce qu'il adviendra de la LAT ou du Plan directeur cantonal dans 15, 20 ou 30ans. Rien ne dit donc que ces terrains resteront ad aeternam inconstructibles. Donc, l'enjeu financier est pour l'heure spéculatif lui aussi.

La commission précise finalement qu'il n'y a pas de date butoir connue à ce jour pour le dézonage. L'année 2021 est actuellement évoquée par le Canton, mais rien n'est décidé. Il n'y a donc pas urgence à vendre ces surfaces et nous pouvons donc prendre le temps nécessaire pour murir un dossier qui ne l'est, à l'évidence, pas encore.

Mesdames les conseillères, messieurs les conseillers, aujourd'hui, la commission vous présente les arguments favorables à la vente de ces deux parcelles et les arguments opposés à celle-ci. Il y a donc d'un côté une entrée financière inférieure au potentiel et... rien d'autre. De l'autre côté, il y a des décisions du Conseil communal non respectées, des offres d'achat relativement basses, une entreprise retenue peu attractive et un biais indéniable sur l'appel d'offres publiques. Si vous ajoutez à cela que de nouvelles constructions ne répondent à aucune logique démographique et que la commune est d'ores et déjà soumise à d'énormes pressions sur les infrastructures et équipements, il semble bel et bien que la balance soit particulièrement déséquilibrée.

C'est en tout cas le constat fait par la commission; un constat que nous vous invitons à soutenir. Pour la commission, il ne s'agit pas de s'opposer à la Municipalité, ni de générer un débat conflictuel. La commission a longuement étudié le préavis et il s'agit d'arrêter un dossier où beaucoup trop d'éléments posent problèmes.

En conséquence, la Commission vous invite à prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Roche

vu le préavis municipal n°04/2016 de la Municipalité au Conseil communal relatif à la vente des parcelles communales n° 751 et 346 et au paiement des honoraires d'architecte pour l'enquête d'implantation;

ouï le rapport de la Commission chargée de l'examen de ce projet;

considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour;

décide :

1. de renvoyer le préavis dans sa totalité.
2. de n'accepter un nouveau préavis de vente qu'aux conditions suivantes :
  - a. La surface à vendre de la parcelle n°751 ne doit pas excéder 3'000m<sup>2</sup>;
  - b. L'appel d'offres publiques doit être ouvert, notamment en supprimant les obligations de reprendre l'implantation et le mandat d'architecte;
  - c. Le prix de vente doit être plus élevé;

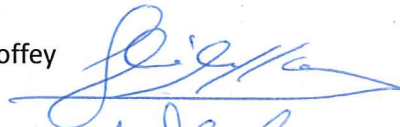
Ont signé :

Marlyse Buchs



Dominique Capelli

Florian Ecoffey



André Martin



Micheline Pilet-Caille