Syndicat AF des Fourches

Bex, le 11 juin 2014

Commission de classification

ASSEMBLEE GENERALE du 13 juin 2014

Rapport de la commission de classification

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Tout d'abord et en préambule, j'ai le plaisir aujourd'hui de vous informer que je suis accompagné par les deux représentants que vous avez élus lors de l'assemblée générale du 14 juin 2013 soit Me Cyrille Bugnon avocat et Mr. Louis Ganty expert immobilier qui viennent épauler les autres membres de la commission ,pour mémoire Mr. Genoud ici présent ,Mr. Bissegger qui est excusé et votre serviteur.

Depuis l'assemblée générale de 2013, la commission s'est réunie à 9 reprises in corpore ou en délégation. De plus, son président, quant à lui, a examiné nombre de dossiers d'enquête, de fractionnement et requêtes diverses.

Lors des séances, la commission a analysé les propositions amenées par le groupe de travail tendant à modifier le plan des zones par augmentation de la densification ou par changement d'affectation. Ces modifications sont demandées par le service cantonal du développement territorial, par les communes et par quelques propriétaires.

Ces propositions de modifications ont été confirmées par URB 8, bureau mandaté par le canton afin d'examiner l'interaction du développement de l'Agglo Rivelac avec le syndicat des Fourches.

Les communes concernées ont également été sollicitées pour valider ces développements.

A ce stade, la commission de classification a recherché à obtenir des engagements formels de la part des responsables cantonaux de l'aménagement du territoire et des améliorations foncières pour ce qui concernent les procédures et leurs coordinations, de plus et surtout d'estimer l'incidence financière qu'amèneront la densification ainsi que les changements d'affectations.

Le résultat de nos investigations, discussions et séances nous amène à vous dire que nous ne pouvons pas appliquer telles quelles les procédures habituelles. La commission va donc devoir innover dans le cadre de ce projet « pilote ».

Mais en fait de quoi parle-t-on ?

Nous parlons principalement de quatre propriétés dont une à la Commune de Montreux. Deux de ces propriétés n'étaient pas affectées pour environ 78'000m2 et deux devraient voir un changement d'affectation et leurs possibilités de construire augmenter sur environ 66'000m2.

Mais aujourd'hui ,rien n'est encore formellement admis :

-Les surfaces à prendre en compte ne sont pas toutes définies.

-Les affectations sont en négociation.

-les nouvelles affectations ne sont pas garanties eu égard à la nouvelle LAT qui demande des compensations par dézonage !

La commission de classification a recherché une solution qui consiste à estimer la valeur des parcelles concernées à l'époque des enquêtes 2002-2006 avec les affectations à venir, proposées par le groupe de travail AT.

Malgré les incertitudes que nous venons d'évoquer, nous avons calculé les plus values que ces affectations 2014 pourraient engendrer, quelle pourrait être l'estimation d'un nouvel état et de quelle manière nous pourrions distribuer ou répartir les soultes supplémentaires.

Là également, après examen, test, et avis nous sommes amenés à vous proposer que la soulte supplémentaire due par les nouvelles affectations soit versée dans la caisse du syndicat et vienne ainsi en diminution de la facture des frais à répartir entre les propriétaires.

L'avantage de cette solution c'est que tous les propriétaires du syndicat profitent de cette soulte.

Les plus values, les soultes supplémentaires qui en découlent, les nouvelles affectations, ainsi que la clef de répartition des frais devront être mise à l'enquête en procédure coordonnée.

Pour ce faire, cette procédure devrait ou (doit) se décliner comme suit :

- Approbation par l'assemblée générale de ce principe (la nouvelle soulte issue des changements d'affectation est versée dans la caisse du syndicat et vient diminuer la facture des frais à répartir entre les propriétaires).

- Calcul définitif des plus values et soultes supplémentaires définies par la Ccl.et approbation par le comité.

- Signature d'une convention par les propriétaires concernés sur les soultes à payer et sur les frais engendrés par l'opération.

-Attribution des soultes au prorata du coût des travaux aux communes et aux propriétaires. Soultes qui viennent dans la caisse du syndicat en déduction du montant du coût à charge du syndicat.

-mise à l'enquête.

Si les propriétaires concernés par des changements d'affectations acceptent de payer les soultes supplémentaires, c'est env. 14 millions de Frs. qui entreront en caisse. Si la Commune de Montreux venait à ne pas entrer en matière, ou si la mise en vigueur de la nouvelle LAT ne permet pas d'affecter la zone intermédiaire sans compensation, le montant se réduirait à env. 8 millions de Frs.

Comme vous pouvez le constater et au vue de ce qui précède, la commission de classification doit faire face a de nombreuses inconnues. Mais elle croit avoir trouvé le bon chemin qui répond aux demandes de l'Aménagement du territoire, des communes, du syndicat et surtout qui profite à l'ensemble des propriétaires.

La commission de classification continuera son travail dans les perspectives décrites ci avant et vous soumettra en 2015 les dossiers modifiés ainsi que la nouvelle clef de répartition des frais basée sur ces nouvelles affectations.

Pour la commission de classification : Eric Maendly