

Rapport de la CoFin sur le préavis N° 19/2016 concernant l'acquisition de parcelles "En Bendes"

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission des finances s'est réunie à la Maison de commune le lundi 5 septembre 2016 à 19h30. Etaient présents : Mesdames Barbara Mali de Kerchove et Anne Morier, Messieurs Alain Vionnet (président), Stéphane Jaquet, Roland Rapin, Eric RoCHAT et Marc Châtelain (rapporteur).

Monsieur le syndic Alain Bovay, Dominique Epp, municipal, et Monsieur Stéphane Roulet, boursier communal, étaient également présents pour la présentation de cet objet. Nous les remercions de leur présence ainsi que pour leurs explications claires et précises.

Objet

Le syndic introduit le sujet en précisant qu'il n'y a pas de commission ad hoc pour ce préavis. Le préavis concerne l'acquisition par la commune de 15'104 m² de terrain agricole issu de deux parcelles En Bendes pour un montant de CHF 317'000.- Le syndic précise qu'il existe un potentiel sur ce terrain. Le municipal Dominique Epp, qui a été en charge dudit dossier dès le début, apporte ensuite les précisions suivantes :

Le préavis concerne 2 parcelles, la parcelle 2480 (643 m²) mais surtout la parcelle 565 dont la surface représente 93'855 m², mais dont seule une partie de 14'461 m² est intégrée au projet. La parcelle a un statut agricole, mais elle n'est pas utilisée de la sorte. Elle a servi de décharge (gravière), avant d'être utilisée comme site de stockage loué au Groupement forestier (2/3) et à la commune (1/3). Un plan partiel d'affectation (PPA) a été initié en 2007 sur le site avec pour objectif trois types d'activités : déchèterie intercommunale (pour succéder à la déchetterie du Chapon, alors considérée comme provisoire), nouveau site de voirie et dépôt de bois sous diverses formes. Ce PPA est accepté dans le principe par le service du développement territorial (SDT), mais il reste des aspects à régler. Il faut notamment que la parcelle devienne un site d'utilité publique. Pour cela il est nécessaire que la commune l'acquière. Le propriétaire actuel souhaitait initialement la vendre, mais vu la charge fiscale (liée à ses activités) il y a renoncé en 2013, suite à quoi le dossier est resté en sommeil.

Récemment, le propriétaire a changé d'avis et est maintenant prêt à le vendre. Le fait que le Groupement forestier ait résilié la location de sa partie a probablement contribué à cette décision. C'est donc une opportunité pour la commune, qui y voit la possibilité d'y entreposer des machines et des stocks de bois pour les chauffages des sites communaux (écoles, etc). Le bruit des machines de production de plaquettes devra faire l'objet d'une étude. Le prix, fixé en 2007, n'a pas changé depuis. Le développement du PPA fera l'objet d'un préavis ultérieur.

Délibérations

Question : La parcelle 2480 est celle qui a le parking de la piste Vita ?

Réponse : *Non, c'est une parcelle qui est de l'autre côté de la rue et ne comprend qu'une station électrique.*

Question : Puisque cette parcelle va devenir zone utilité publique, il faudra la compenser le terrain agricole perdu ?

Réponse : *Oui, effectivement. Cette parcelle n'est toutefois pas en SDA (surface d'assolement), c'est-à-dire qu'elle n'est pas de haute importance agricole. Pour rappel, la parcelle était utilisée en deux affectations : hippodrome (illégal) et gravière.*

Question : Les halles rustiques qui sont actuellement en place sont vétustes. Devra-t-on construire ?

Réponse : *Les halles actuelles sont utilisées par le groupement forestier, pas par la commune. Lorsque le groupement forestier aura quitté le site, la commune récupèrera les halles. Il n'y a pas de besoin immédiat. Pour la suite, cela dépendra de ce que le PPA permettra de faire.*

Question : Le prix du terrain agricole tourne normalement aux alentours de CHF 3.- par m². Le préavis se base sur un prix de CHF 21.- par m². Comment expliquer cet écart ?

Réponse : *Le terrain comprend déjà des infrastructures, notamment des sols en béton qui permettent de conserver le matériel au sec, dépenses réalisées par le propriétaire actuel. Il y a également quelques canalisations.*

Question : Le terrain a notamment servi de décharge. Quel est l'état du sol ? Est-il inscrit au cadastre des sites pollués ?

Réponse : *Une des premières mesures réalisées lors de la création du PPA en 2007 a été de réaliser des sondages du sol. Des déchets ménagers ont été trouvés, mais avec un impact minime. La parcelle n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués.*

Question : En page 4 du préavis, il est mentionné : « actuellement colloquée en zone agricole, une mesure de compensation devra être trouvée, même qu'il ne s'agit pas de mettre cette parcelle en zone d'habitation ». Cela va donc pénaliser d'autres zones. N'est-il pas urgent d'attendre ?

Réponse : *C'est pour cette raison que le PPA sera développé ultérieurement, la commune n'est pas pressée. Mais il est vrai qu'il existe un risque que le canton demande à compenser. En résumé, tant que le PPA n'est pas déposé, pas de dézonage nécessaire. Une explication claire de la part de la municipalité est souhaitée par un membre de la CoFin. Le syndic précise que seuls 3'000 m² sont concernés et que le solde reste en zone agricole et n'est donc pas à compenser.*

Nous pouvons préciser qu'un retour, au niveau fiscal, via l'impôt sur le revenu et le gain immobilier viendra diminuer, indirectement, ce coût d'achat.

Question : Le Groupement forestier inclus aussi Blonay. Est-ce que Blonay quitte également le site avec le groupement ?

Réponse : *Oui, la commune de Saint-Légier reste seule sur le site.*

Question : Si les parcelles concernées ne sont pas utilisées, peut-on les laisser dans le patrimoine administratif afin de ne pas avoir besoin de les amortir ?

Réponse : *Un terrain n'est pas obligatoirement amortissable, il peut donc être laissé dans le bilan.*

Conclusion

Au vu de ce qui précède, après délibération, la CoFin, à 6 voix pour et une abstention, recommande au Conseil communal d'approuver les conclusions du préavis N° 19-2016, à savoir :

- Autoriser la municipalité à effectuer l'acquisition de la portion de parcelle n° 595 et de la parcelle n° 2480 décrites dans le présent préavis et à signer tous les documents nécessaires ;
- Octroyer à cet effet à la municipalité d'acquérir les parcelles n° 595 et 248 pour un montant de CHF 317'000.- ;
- Autoriser la municipalité à financer cet investissement par le recours à un emprunt si nécessaire ;
- Amortir cet investissement sur une durée de 30 ans au maximum.

Pour la Commission des Finances :

Le président



Alain Vionnet

Le rapporteur



Marc Châtelain