Commission ordinaire, séance du Conseil communal du 25 octobre 2017

Rapport de la commission ordinaire sur le préavis municipal No 2017/09, concernant l'acquisition de la parcelle no 61 de Bex.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Notre commission, composée des Mmes Circé Fuchs, et Sandrine Moesching-Hubert, de MM. Loïc Pichard et Marc Thévenaz ainsi que votre rapporteur, s'est penchée avec intérêt sur ce préavis. Elle s'est réunie en date du 10 octobre 2017, à 19h30, à la Maison de Commune (bâtiment administratif). Madame Circé Fuchs et Monsieur Marc Thévenaz étaient excusés mais avaient pris soin de transmettre leurs remarques au préalable.

Monsieur le Syndic Pierre Rochat était présent pour répondre à nos questions et nous donner les explications souhaitées, ce dont nous le remercions vivement.

La soussignée a été confirmée dans son rôle de rapporteur.

Préambule
Selon les préoccupations de la Municipalité, à savoir que malgré une augmentation de 60 % de la population bellerine depuis 1980, aucun nouveau parc d'agrément ou jardin d'enfants n'a été crée en ville de Bex.

Sur le plan sportif, l'ouverture en 2016 des terrains de sports du complexe scolaire de la Servanne est venu combler partiellement un des besoins exprimés par nos jeunes.

Opportunité
Les terrains situés à proximité des zones à forte densité de population, qui pourraient un jour accueillir une structure au bénéfice d'une collectivité publique, ne sont pas légion et leur prix au mètre carré est rarement abordable.
L'achat de la parcelle no 61 de Bex, proposé par la Municipalité et par ce préavis no 2017/09 est une opportunité et une occasion unique à saisir qui permettra d'aménager une vaste zone d'agrément qui ne jouit pour l'instant d'aucune infrastructure pour les familles et enfants.

L'application de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT), ce terrain de 10'850 m2 avoisinant la zone locative la plus dense de Bex ne sera pas constructible dans l'immédiat par tout dépôt d'un PPA mais à l'horizon 2032, il pourrait le devenir et permettre à la commune, si elle en avait besoin, de faire une plus-value intéressante.

Acquisition
Par cette acquisition, la Municipalité souhaite que ce terrain devienne le lieu de détente et de jeux pour les enfants, un endroit ludique et accessible aux nombreuses familles des zones locatives qui le jouxtent ainsi qu'à toutes les familles du village de Bex.

Une commission municipale sera dès lors créée afin d'établir un inventaire des activités qu'il sera souhaitable de pouvoir pratiquer en ce lieu. Dès que ceci sera clairement déterminé, un PPA permettant de réaliser le projet devra être déposé.

Conclusions
En conclusion, notre commission salue cette opportunité d'acquisition et l'envie d'y créer un espace convivial pour les jeunes et les familles. A l'unanimité, elle vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter

L'avenant au préavis 2017/09, relatif à l'acquisition de la parcelle no 61 de Bex

Le présent avenant ne porte que sur les conclusions du préavis qui deviennent les suivantes :

1. d'autoriser la Municipalité à signer une promesse d'achat en vue d'acquérir pour le prix de Fr. 1'030'750.00 + frais la parcelle no 61 de la Commune de Bex de 10'850 m2, **promesse subordonnée à la légalisation de ce terrain en zone d'utilité publique, démarche à entreprendre de suite ;**

2. d'autoriser la Municipalité à établir un PPA en vue de légaliser cette parcelle en zone d'utilité publique ;

3. le moment venu, de porter ce terrain à l'actif du bilan, sous patrimoine administratif, et de l'amortir en totalité par le fonds de réserve "achat de terrain" No 9828.007 ;
4. de financer cette acquisition conformément aux dispositions fixant le plafond d'endettement.

Explications
Bien que située dans le périmètre du centre, soit un territoire à densifier, cette parcelle n'est pas zonée et est donc considérée comme étant agricole, ce qui la soumet à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et restreint fortement sa commercialisation.

Une commune peut toutefois acquérir des terres agricoles pour y construire un bien d'intérêt public et dont le besoin est prouvé ; c'est ce que la Municipalité s'appliquera à démontrer au travers d'un PPA à entreprendre immédiatement après la signature de la promesse d'achat de la parcelle no 61 de Bex.

Le vendeur a accepté cette procédure pour autant que le changement de zone se fasse "dans un temps raisonnable", d'où la nécessité d'établir de suite un PPA.

Conclusions de la Municipalité
La Municipalité vous prie, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre acte du fait que les conclusions ci dessus remplacent celles du préavis du 21 septembre 2017.

Pour la commission ordinaire

Eliane Comte

CONSEIL COMMUNAL DE BEX
Commission des finances

Rapport de la Commission des Finances sur le préavis 2017/09 Acquisition de la parcelle n°61 de Bex

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission des finances s'est réunie le 26 septembre à la maison de Commune pour une séance avec le Syndic et municipal en charge des finances, Monsieur Pierre Rochat. Nous remercions ce dernier pour son appréciation du projet et pour les réponses apportées à nos questions.

La commission tient à faire remarquer que M. le Syndic nous a fait part de la situation financière actuelle de notre commune. Il s'avère qu'elle est meilleure que la prévision. M. Rochat nous a démontré l'importance de saisir ce type d'opportunité en nous rappelant l'exemple du terrain de la Servanne et il nous a également expliqué que cet investissement entrerait sans grandes conséquences dans le plafond d'endettement voté par le Conseil pour cette législature.

Concernant l'impact financier il nous a été démontré les points suivants:

- A la page 105 des comptes 2016 se trouve le fonds de réserve, compte no 9282.007, pour l'achat de terrain d'un montant de CHF. 1'831'724.50.- Sur ce compte sera prélevé la somme de CHF. 600'750.- (frais de signature compris) après déduction de la valeur fiscale du terrain qui est de CHF. 450'000.-

- Aucune charge d'amortissement ne grèvera les futurs budgets de fonctionnement puisque l'amortissement de cet achat est effectué par prélèvement de ce fond de réserve.

- La charge financière annuelle sera d'environ CHF. 20'000.- puisqu'elle équivaut au taux d'intérêt moyen d'un capital de un million qui aurait pu servir au remboursement partiel de nos emprunts.

- Le montant d'achat au m2 de 95.- a été proposé par la commune selon sa capacité financière, à titre de comparaison la vente du terrain de la Servanne Préavis n°946/05 se situait à 60.-/m2 en 2005.

M. Le Syndic nous a confirmé que nous pouvions nous permettre une acquisition de ce type malgré la situation financière délicate de notre commune. Que les projections à 5 ans montrent que le plafond d'endettement ne sera ni atteint ni dépassé. Il a insisté sur l'opportunité de pouvoir acquérir ce terrain afin d'y développer un aménagement d'utilité publique.

Conclusion.

Au vu de ce qui précède, c'est à l'unanimité des membres présents que la commission des finances vous recommande, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs les conseillers d'adopter les conclusions du préavis 2017/09 et de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil Communal de Bex

vu le préavis municipal No 2017/09 ;

entendu le rapport des Commissions chargées d'étudier cette requête ;

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

décide :

I. d'autoriser la Municipalité à signer une promesse d'achat en vue d'acquérir pour le prix de fr. 1'030'750.— + frais la parcelle n° 61 de la Commune de Bex de 10'850 m2, promesse subordonnée à la légalisation de ce terrain en zone d'utilité publique, démarche à entreprendre de suite ;

2. d'autoriser la Municipalité à établir un PPA en vue de légaliser cette parcelle en zone d'utilité publique ;

3. le moment venu, de porter ce terrain à l'actif du bilan, sous patrimoine administratif, et de l'amortir en totalité par le fonds de réserve « achat de terrain » N° 9828.007 ;

4. de financer cette acquisition conformément aux dispositions fixant le plafond d'endettement.

Bex, le 19 octobre 2017
Pour la commission des finances
Lionel Cherix