



Préavis municipal n° 14 / 2022

concernant le Plan d'affectation La Veyre-Derrey, son règlement, le rapport d'impact sur l'environnement dudit plan, le projet routier du réaménagement de la route de la Veyre-d'En-Haut, la décadastration des parcelles n 1159, 1666, 1803 et 1892 nécessaire à l'élargissement de la route de la Veyre-d'En-Haut, la délimitation forestière, les réponses aux oppositions, les conventions foncières et financières liées au plan, ainsi que la demande d'un crédit d'un montant de CHF 918'500 HT

Rapport de la Commission Finances (ci-après : COFIN)

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La COFIN dans le cadre du préavis 14 / 2022 s'est réunie le 5 mai 2022 ainsi que le 1^{er} juin, toujours de 19h30 à 22h30, et s'est constituée comme suit :

	Présences	05.05.2022 19h30 à 22h30	01.06.2022 19h30 à 22h30*)
Présidente	Weill-Lévy Anne	X	X
Vice-Président	Volet Philippe	X	X
	Andreutti Corinne	X	X
	Chatelain Marc	X	X**)
Rapportrice	Drost Heike	X	X
	Jolivat-Zwyssig Isabelle	X	X
	Singarella Giuseppe	X	X
	Stoeri Christoph	X	X
	Vienet Pascal	X	Excusé***)

*) Cette séance traitait aussi les préavis 17-2022, 18-2022 et 19-2022

**) arrivé à 20h30

***) vote exprimé par écrit

Ont participé à la séance (hors délibération et votes) du 5 mai 2022 :

Madame Sarah Lisé, Municipale en charge des finances, Monsieur George Thierry, Municipal en charge de l'urbanisme et des travaux, Monsieur Stéphane Roulet, chef du service des finances, Monsieur Roan Vallat, chef du service du bureau technique et Monsieur Alexandre Repetti, du bureau Repetti Sàrl.

Ont participé à la séance (hors délibération et votes) du 1^{er} juin 2022 :

Madame Sarah Lisé, Municipale en charge des finances, Monsieur George Thierry, Municipal en charge de l'urbanisme et des travaux, Monsieur Stéphane Roulet, chef du service des finances

La COFIN remercie les municipaux, les chefs de service présents, ainsi que Monsieur Repetti, pour leur collaboration, ainsi que pour les explications fournies. Le projet étant extrêmement complexe, cet échange constructif et ouvert a permis la prise de position de la COFIN.



En plus, pour obtenir des compléments d'informations, quelques membres de la COFIN ont assisté à deux séances de la Commission ad hoc, en date du 30 Mai et du 1er juin, qui entendait trois opposants au projet.

Afin d'être à même de pouvoir interpréter au mieux les très nombreux documents relatifs au sujet en cause (1 préavis avec 26 annexes représentant différents aspects concernant le PA de la Veyre-Derrey répartis sur plusieurs centaines de pages), la COFIN a pris soin d'adresser aux porteurs du projet, avant la séance deux documents différents à compléter. Il s'agit d'une part d'un tableau Excel comprenant des demandes précises sur différents aspects chiffrés et à chiffrer dans ce projet, et d'autre part 22 questions pour lesquelles elle a souhaité recevoir des réponses écrites. De plus, certains points relatifs à la propriété actuelle et aux mutations souhaitées des parcelles et aux conditions d'ordre financier ont été traités lors de la séance.

I. Objet et contexte du préavis :

Par le biais de ce préavis, la Municipalité demande au Conseil communal d'approuver divers éléments nécessaires à l'avancement du projet de la Veyre, notamment :

- Un crédit d'études pour un montant de CHF 918'500 plus TVA
- L'adoption du plan d'affectation La Veyre-Derrey et de son règlement pour passer le périmètre en question en zone artisanale (le périmètre étant actuellement en zone villa, zone industrielle et zone de verdure)
- Les réponses aux oppositions.

II. Réflexions initiales :

S'agissant d'un projet d'envergure régionale, dont les étapes à différents niveaux sont à répartir et traiter par plusieurs préavis et qui représente un engagement financier extrêmement important, la COFIN a souhaité comprendre le contexte et les enjeux globaux du projet de la Veyre afin de pouvoir évaluer les risques et les avantages ayant un impact sur l'appréciation financière. Bien qu'il ne lui appartienne pas de statuer sur le fond du projet, la COFIN se doit de tenir compte de tous les éléments du projet qui ont ou peuvent avoir un impact sur l'évaluation et les conséquences financières pour la commune. Ceci implique de disposer des éléments nécessaires relatifs aux différents acteurs qui sont les communes de Blonay-St-Légier et de Vevey, les propriétaires privés, les promoteurs du projet, les éventuels futurs acquéreurs des biens immobiliers et les opposants. Si l'on se penche sur les frais d'études à engager, il convient d'évaluer les conséquences financières en cas de refus du projet ou de sa réalisation hors des délais prévus.

Sur la base de ce qui vient d'être énoncé, la COFIN a demandé des renseignements :

- sur la solidité et l'engagement des partenaires et futurs propriétaires du projets de la Veyre dans son ensemble
- sur la nature, les motivations et les mécanismes de l'engagement de la Commune de Blonay-St-Légier dans la construction d'un parking, sachant que si le projet se réalise, notre commune devra fournir le nombre de places prévues, soit 450.



III. Les éléments qui ressortent principalement de la discussion :

Parmi les 26 annexes au préavis, 2 documents méritaient une attention particulière pour évaluer les questionnements de la COFIN. Il s'agit de la Convention relative aux opérations foncières et aux équipements nécessaires à la mise en œuvre du Plan d'affectation « La Veyre Derrey » (annexe 22) ainsi que l'Étude de sensibilité établie par le bureau MR Conseils (ci-après "MR") concernant la faisabilité économique du parking La Veyre-Derrey (annexe 26).

L'engagement de la Ville de Vevey et surtout son soutien au « Groupement d'entreprises Veyre-Derrey » est documenté par une lettre d'intention datée du 4 avril 2022, adressé à la Commune Blonay Saint-Légier, document remis durant la séance du 5 mai.

Suite aux explications reçues au sujet de ces documents, la COFIN retient les points suivants comme axes clés pour ses délibérations :

i. Contexte:

- Le projet a un intérêt public important, aussi pour la Commune, car il permettrait de promouvoir l'économie locale et de proximité.
- Il s'inscrit dans une stratégie régionale sur les zones d'activité qui préconise de créer des pôles d'activité pour le secteur secondaire. Dans ce contexte, le canton de Vaud a identifié 13 zones appropriées et stratégiques proches des autoroutes, dont la zone de la Veyre-Fenil.
- Afin de pouvoir réaliser le projet il est nécessaire de procéder à un changement d'affectation du site concerné, qui passerait ainsi d'une zone villa en zone artisanale. Ceci est conforme à la volonté de la Commune de ne plus avoir du résidentiel.

ii. Les raisons et motivations de l'engagement de la Commune de Blonay-St-Légier:

- La Commune de Blonay-Saint-Légier n'est actuellement pas directement impliquée en tant que propriétaire de terrain, mais elle entend acquérir par des échanges de parcelles une partie de celle qui porte le no 1803. Elle envisage d'y construire un parking de 350 places dont elle désire assumer la gestion. Ceci s'inscrit dans le cadre de l'objectif qu'elle poursuit et qui consiste à maintenir de l'emploi local en conservant les entreprises déjà présentes dans la région et en offrant la possibilité d'y venir pour celles qui ont émis ce vœu. Au total, les porteurs du projet évoquent l'arrivée de 600 emplois sur ce site. Ils ajoutent que ce projet représente une source de potentiels revenus indirects sous diverses formes d'impôt, les taxes sur les raccordements et les eaux, etc. qui permettraient de contribuer au financement des équipements publics et ainsi aux finances publiques.
- La Commune est formellement impliquée en raison des questions d'aménagement du territoire. Elle est propriétaire des routes (domaine public communal) et doit aussi assurer la modification du plan d'affectation.



- En plus, la Commune souhaite participer activement à cet investissement pour des raisons de politique stratégique afin de pouvoir garder la main sur le projet du parking, et assurer un plan de mobilité avec une répartition adéquate de places de parc, tout en garantissant des places de parc financièrement accessibles aux employé.e.s. Elle considère que le prix des places de parcs sera abordable pour les collaborateurs et les entreprises (voitures d'entreprise). Une autre raison également invoquée, était notamment de s'assurer, en devenant propriétaire des parcelles en zone verdure A que celles-ci soient satisfaisantes et surtout entretenues dans la durée.

iii. Mécanisme de la participation de la commune :

- La création du parking s'inscrit dans la stratégie de la mobilité douce des promoteurs du projets et représente une exigence de la ville de Vevey, un des propriétaires.
- Selon la convention (annexe 22) la Commune s'engage à mener tous les travaux d'équipement et d'aménagements collectifs et à conduire la réalisation d'un parking couvert. En contrepartie 4901 m² (parcelles 1666 et 1803) seront donnés à la Commune dans le cadre d'un certain nombre d'opérations immobilières amenant à un remaniement parcellaire. Cette surface sera dévolue au parking.
- Une fois propriétaire du terrain, la Commune aura le choix entre deux options principales, soit devenir elle-même investisseur porteur soit par l'octroi des DDP à d'autres investisseurs (qui pourraient être les propriétaires des lots A et B ou un investisseur tiers). A noter qu'un DDP laisserait à la Commune un droit de regard, et lui permettrait de définir dans des conventions de DDP un certain nombre d'éléments, comme p. ex. les conditions de location et des fourchettes pour la tarification.
- La convention règle également la répartition des charges (voir le tableau sur la page 4, clause 3.1). Selon cette clause les charges pour les travaux d'équipements collectifs ne sont que partiellement à charge de la Commune, la construction du parking par contre l'est entièrement.

iv. Construction et financement du parking :

- Les besoins en places de parc pour les lots A, B et C sont de 437 places, après déduction des places de parc visiteurs et celles qui seront réalisées par les propriétaires du lot C (environ 100 places) 337 places seront à créer sur le parking en question.
- Deux parkings sont prévus :
 - le parking Nord-Ouest à un niveau de 50 places (parking qui pourrait aussi accueillir des véhicules utilitaires)
 - ainsi que le Parking Nord-Est à 5 niveaux de 60 places

Soit un total de 350 places.

- Selon l'étude de sensibilité MR (annexe 26), il est possible de construire les parkings en deux temps, ceci en fonction de l'avancement des constructions sur les lots A et B. Toutefois un tel



phasage n'aurait un sens du point de vue financier que si au moins 8 ans séparaient la construction des lots A et B. Basé sur un certain nombre d'hypothèses (dont l'hypothèse d'un terrain non pollué), l'investissement est chiffré de CHF 8'087'000 (TVA comprise), ou, si la construction se faisait en deux temps de CHF 8'679'100 (TVA comprise), avec une fourchette de +/- 25%. En appliquant un taux de capitalisation entre 5% et 7%, et en fonction des variantes de construction retenues, la tarification d'une place pourrait se situer selon MR entre CHF 110 et CHF 160 par mois.

- Basée sur cette étude de MR, la Municipalité retient dans un premier temps l'hypothèse de CHF 130 par place et mois, ce qui donnerait avec un taux d'occupation de 95% et une gestion par la commune un taux de capitalisation net d'environ 4.4% (voir page 22 de l'annexe 26).
- Si la Commune décide de ne pas devenir investisseur porteur, mais d'accorder un DDP la location est estimée à CHF 50'000 par année.
- La détermination sur le type d'investissement (Commune porteuse ou DDP) se fera ultérieurement, après validation du présent préavis par le conseil communal, et une fois que le calendrier de la construction avec les engagements et choix respectifs des propriétaires sont connus. A ce titre a été précisé par la Municipalité que la Commune ne deviendra propriétaire du parking que si ce dernier dégage une rentabilité. A ce stade du projet, cette solution est celle privilégiée par la Commune.

v. Discussion de l'engagement financier global de la Commune :

La Commune de Blonay-Saint-Légier, respectivement avant la fusion la Commune de St-Légier a déjà engagé des frais pour d'autres études (voir préavis 03/2018 de St-Légier), pour un montant net de **CHF 300'000,- HT** (arrondi).¹

Par le présent préavis, le conseil communal est appelé de voter un montant global de CHF 918'500 HT. Toutefois le montant effectivement à la charge de la Commune est de **CHF 388'570 HT**. La différence s'explique par le fait que la Commune avance les frais aux partenaires, qui, de leur côté, se sont engagés à honorer leurs dettes (voir les articles 3.1 à 3.4 en lien avec l'article 6.2 de la convention, annexe 22).

La COFIN note que les frais annoncés sont hors TVA. Sous réserve que la Commune peut récupérer entièrement l'impôt préalable, les chiffres peuvent effectivement être présentés hors taxes.

S'ajoutent à ces dépenses les charges pour des futures études (part communale **CHF 900'000**), les investissements dans les projets routiers, dans les équipements collectifs, et dans la voie verte pour environ **CHF 3 millions** (part de la Commune) ainsi que pour l'investissement proprement dit à une hauteur de **CHF 8 millions**. Tous ces montants feront l'objet des futurs préavis. (A noter que si le projet allait de l'avant mais était refusé dans le cadre du préavis final pour la construction du parking, la Commune pourra toujours opter pour la solution d'un DDP.)

¹ Sur le montant total de CHF 638'000 (= CHF 542'000 TVA comprise et subventionné à 37% plus CHF 41'000 subventionné TVA comprise et subventionné à 50% plus CHF 55'000 subventionné à une hauteur de CHF 5'000) un montant de CHF 79'000 a été affecté à une étude qui ne concerne pas la Veyre, reste après déduction des subventions/avance et avant TVA un montant d'environ CHF 300'000 à la charge de la Commune.



Le détail de tous ces engagements est récapitulé dans un tableau synthétique fourni par la Municipalité, et annexé au présent rapport. Ce tableau ne répond que partiellement aux demandes de la CoFin qui aurait souhaité recevoir une étude financière complète et pluriannuelle intégrant les recettes ainsi que les charges pour calculer une rentabilité du projet, en comparant avec l'investissement total. Idéalement une telle étude incorporera tous les frais engagés (comme les frais d'études, les frais pour les équipements collectifs, les frais courants de gestion, etc.), les frais financiers, amortissements, et aussi, si pertinents, les éventuels effets fiscaux indirects.

A la suite de la première séance du 5 mai, la Municipalité a mandaté la société BDO pour, entre autres, obtenir une estimation grossière des recettes fiscales additionnelles potentielles en lien avec le PA La Veyre. Dans sa note du 20 mai 2022 BDO constate qu'une telle estimation est difficile car elle dépend de nombreux facteurs, telle que la conjoncture et la situation économique et fiscale des personnes physiques et morales nouvellement installées sur le territoire communal. Informations dont on ne dispose pas. Néanmoins, en faisant un certain nombre d'hypothèses conservatrices, BDO conclut que les retombées fiscales supplémentaires des personnes morales devraient se situer entre CHF 100'000 et CHF 230'000 brut par an. Par contre, ces rentrées fiscales augmenteront d'une manière non négligeable les charges de la péréquation et de la facture sociale. Ainsi, selon l'étude de BDO, au moins 10% des environs 600 collaborateurs devraient s'installer sur le territoire de la commune pour atténuer l'impact sur la péréquation et la facture sociale et pour faire apparaître un effet positif sur les recettes nettes.

Réponse de la Municipalité du 26 mai à la question sur les sources du financement :

- Les recettes fiscales additionnelles contribueront au financement des investissements d'intérêt général, à savoir les dépenses pour les études, la maîtrise de l'ouvrage et la voie verte.
- L'investissement dans l'équipement sera financé par les taxes de raccordement et les émoluments estimés à un montant initial de CHF 2'010'000, puis des taxes annuelles non estimées à ce stade qui dépendront du nombre d'entreprises, de compteurs, de surfaces imperméabilisées, etc.
- L'investissement dans le parking est autofinancé.

IV. Réflexions de la COFIN :

La COFIN prend note qu'à ce stade,

- les investissements totaux se montent à au moins **CHF 12,6 millions**
- que ce montant ne peut pas faire objet d'une étude de faisabilité globale, les effets financiers indirects étant trop incertains
- des doutes relatifs à la situation légale ont pu être écartés par un avis de droit² établi par un avocat spécialisé en aménagement du territoire qui confirme qu'il est possible d'adopter le PA La Veyre Derrey pour une zone d'activités, en s'écartant ainsi du PDCom de 2004

² Cet avis de droit a été remis à la COFIN par mail le 8 juin 2022.



- un certain nombre de risques persistent, notamment
 - que certaines entreprises installent leur siège social ailleurs (un engagement des entreprises de garder (ou installer) leur siège social sur la commune ne peut pas être exigé),
 - ou que les entreprises se désengagent si le projet stagne, notamment à la suite de recours sur le plan cantonal/fédéral.

La COFIN a constaté qu'un libellé dans le tableau concernant les charges de l'étape de planification de détail (en haut page 6 du préavis) prête à confusion. Renseignement pris auprès de la Municipalité la ligne « appel d'offres parking » pour un montant de CHF 37'000 concerne la définition du cahier de charges du Bureau d'Assistance à Maître d'Ouvrage Suisse (BAMO).

La COFIN reconnaît que, l'approche étant forcément multi-stades, le présent préavis ne peut pas répondre d'une manière exhaustive et finale à toutes les questions. Toutefois, afin de pouvoir avancer sur le projet, il convient de travailler un certain nombre d'étapes en parallèle, tout en insistant sur la clarification des interrogations restées en suspens.

Ainsi, la COFIN formule le Vœu suivant :

Étant donné que l'investissement dans le parking doit être évalué d'une manière isolée, la COFIN souhaite qu'une étude de faisabilité économique complète soit associée au futur préavis relatif à cet investissement. Cette étude de faisabilité devrait porter sur la durée estimée de l'exploitation du parking (soit 30 ans), tenir compte de toutes les recettes et charges provenant de l'exploitation du parking et intégrer notamment l'amortissement et les frais financiers au taux applicable à ce moment.

La COFIN propose un amendement:

L'article 2.3³ de la convention (annexe 22) n'est pas clair. La COFIN, soucieuse de s'assurer que la Municipalité ne s'engage pas à ce stade fermement de devenir porteuse de la construction et propriétaire du parking mais que ladite clause permette aussi la réalisation du parking via l'octroi d'un DDP, propose d'amender cette clause comme suit : « ... Elle s'engage formellement à réaliser ou faire réaliser les places de stationnement nécessaires au besoin des utilisateurs ... »

La convention entre les parties étant signée, cet amendement est à reprendre dans les actes fonciers y relatifs.

³ L'article, dans sa version actuelle se lit comme suit : « La Commune est chargée de conduire la réalisation d'un parking collectif couvert ... Elle s'engage formellement à réaliser les places de stationnement nécessaires au besoin des utilisateurs et à les mettre à disposition au fur et à mesure de l'installation des entreprises sur le site ».



V. Conclusion

Au vu de ce qui précède et après délibération, la COFIN propose au conseil communal d'adopter l'**amendement** suivant :

Les actes notariés pour les modifications foncières et de financement des équipements prévus dans les conventions explicitent la possibilité que la Municipalité réalise ou fasse réaliser le parking.

Ainsi, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, la COFIN vous propose, à 7 voix pour et 2 voix contre, d'adopter les conclusions de la Municipalité telles qu'amendées, comme suit :

- Adopter le Plan d'affectation et son règlement modifiés suite à la mise à l'enquête publique
- Adopter la délimitation des lisières forestières
- Adopter du projet d'aménagement routier de la route de La Veyre d'En-Haut et du dossier d'expropriation
- Adopter les réponses aux oppositions
- Approuver les conventions foncières et financières
- Octroyer le montant des études demandé de CHF 918'500.- HT
- Autoriser la Municipalité à encaisser les participations de tiers
- Autoriser la Municipalité à signer tous les actes notariés nécessaires
- Financer la dépense par le recours à l'emprunt si nécessaire
- Autoriser la Municipalité à amortir cette dépense sur 30 ans au maximum.

Blonay – Saint-Légier, le 1^{er} juin 2022
Pour la commission des Finances :

La Présidente

Anne Weill-Lévy

La rapportrice

Heike Drost



Annexe :

Préavis n° 14-2022 concernant le Plan d'affectation de la Veyre-Derrey

Synthèse des éléments financiers

Montants déjà engagés, en vue de l'établissement du préavis :

Etudes	Coût HT	Participation communale
Appui pour le traitement des oppositions	35'000.-	35'000.-
Bureau d'appui à maîtrise d'ouvrage	10'000.-	10'000.-
Production d'une maquette	10'000.-	10'000.-
Etude de sensibilité du parking	22'000.-	22'000.-
TOTAL CHF	77'000.-	77'000.-

Montants prévus pour l'étape de planification détaillée :

Etudes	Coût HT	Participation communale
Projet routier Chapon	51'750.-	51'750.-
Projet routier Veyre-d'En Haut	35'000.-	35'000.-
Bureau d'appui à maîtrise d'ouvrage	75'000.-	75'000.-
Travaux géométriques	77'544.-	0.-
Projet d'équipement (hors routes et parking)	535'250.-	97'000.-
Appel d'offres parking	37'000.-	37'000.-
Appel d'offres voie verte	30'000.-	15'000.-
TOTAL CHF	841'544.-	310'750.-

Préavis 14-2022:
Participation communale :
CHF 387'750 HT
(sur un total de CHF 918'544 HT)

Montants estimés pour les deux futurs crédits d'étude :

(si le crédit pour les appels d'offres est validé par le Conseil Communal)

Projet de parking, jusqu'aux soumissions	800'000.-	800'000.-
Projet de voie verte, jusqu'aux soumissions	200'000.-	100'000.-

Feront l'objet de demandes de crédits d'étude au Conseil Communal, une fois les mandataires retenus

Montants estimés pour la réalisation des équipements collectifs :

(parking et voie verte si les crédits d'étude correspondants sont validés par le Conseil Communal)

Objet	Devis estimatif	Participation communale
Projet routier de La Veyre-d'En-Haut	845'000.-	845'000.-
Projet routier du Chapon	396'750.-	396'750.-
Equipement collectif du site	4'102'250.-	741'000.-
Parking	8'000'000.-	8'000'000.-
Voie verte (subventionnement à préciser)	2'000'000.-	1'000'000.-

Feront l'objet d'un nouveau préavis au Conseil Communal sur la base des soumissions et une fois le Plan d'Affectation en vigueur.