



COMMUNE DE BAGNES

CONSEIL GÉNÉRAL

ROUTE DE CLUACHÈVRE 30

CH-1934 LE CHÂBLE

CONSEIL GENERAL DE BAGNES 2017-2020

SÉANCE CONSTITUTIVE DU 30.01.2017

PROCES-VERBAL N° 1

- Lieu : Aula du C.O. – Le Châble
Heure : 19 h³⁰
- Bureau du CG : Mélanie Mento, *présidente*
Rodolphe Perreten, *vice-président*
Nicolas Jost, *secrétaire*
- Secrétariat : Jocelyne Bovey-Besse

ORDRE DU JOUR

01. Ouverture de la séance par le doyen d'âge, M. André Guinnard, qui préside l'assemblée jusqu'à l'élection du Président du Conseil général

02. Contrôle des présences et nomination des scrutateurs

03. Election du bureau

- 01 Président du Conseil général
- 02 Vice-président du Conseil général
- 03 Secrétaire du Conseil général

04. Nominations

- 01 Commissions permanentes du Conseil général 2017-2020 :
 - 01 Gestion et SIB
 - 02 Tourisme, Promotion touristique, Culture, Sports et Jeunesse
 - 03 Constructions, Bâtiments et Aménagement du Territoire
 - 04 Travaux Publics, Environnement, et Agriculture
 - 05 Intégration, éducation, santé et Paroisses, Sécurité et protection de la population
- 02 Commissions permanentes 2017-2020 :
 - 01 Intégration et Octroi du droit de cité
 - 02 Evénements – Manifestations
 - 03 Comité de rédaction de Bagnes Info
 - 04 Energie (nouvelle commission)
- 03 Commissions non-permanentes 2017-2020 :
 - 01 Centre sportif à Verbier
 - 02 Ecole de Versegères

- 04 Groupe de travail 2017-2020 :
 - 01 Révision du RCCZ
- 05 Représentations 2017-2020 :
 - 01 Assemblée générale du Service médico-social
 - 02 Conseil de District

05. Décisions diverses

- 01 Approbation des modifications apportées par le Canton au Règlement de soutien à la Jeunesse

06. Information - présentation

- 01 Parking des Marais Verts

07. Divers

- 01 --

PROCES-VERBAL

01. Ouverture de la séance par le doyen d'âge, M. André Guinnard, qui préside l'assemblée jusqu'à l'élection du Président du Conseil général

Comme le veut la tradition, M. André Guinnard, doyen du Conseil général ouvre la séance à 19h30 et souhaite la bienvenue à M. le Président, aux conseillers communaux, aux membres du CG, aux chefs de service ainsi qu'aux citoyens présents.

Il remercie le Conseil communal pour la sonorisation de la salle, ce qui permet à tout un chacun d'entendre tout ce qui se dit.

DISCOURS D'OUVERTURE DE LA SEANCE CONSTITUTIVE DU CONSEIL GENERAL / LEGISLATURE 2017-2020

*Monsieur le Président,
Chers Conseillères et Conseillers,
Messieurs les Chefs de service,*

Permettez que j'adresse de très sincères bravos aux élus, anciens et nouveaux ! Au fait, avez-vous remarqué que nous sommes assis, sur des bancs d'école? Sauf qu'ici, il n'y a pas de profs, il n'y a que des animateurs, nous, et sous contrat pour 4 ans. Alors, soyons bons et organisés !

Ce soir, mon rôle sera éphémère, mais j'ouïs, parce qu'à un certain âge, toutes les activités plaisantes sont bonnes à prendre. Je vous remercie donc pour cet agréable moment, d'autant plus que pour moi, ce sera le dernier du genre.

Il y a 4 ans, j'étais déjà à cette place et j'avais beaucoup insisté sur le sens du mandat. Mandat que nous avons reçu et accepté de nos électeurs. Or, précisément, les péripéties immobilières locales de ces derniers mois nous ont donné matière à réflexion sur ce qu'un mandat implique en matière de responsabilités, de décisions et d'engagements.

Parlons de Verbier. Nous tous, voulons que notre station reste la première de cordée, la destination qui suscite une émotion positive, indélébile. Evidemment, Verbier, comme les autres régions de la commune, doit se développer en lieu de vie agréable pour ses résidents.

Et, je tiens à le relever, le pôle économique de Verbier a ses racines dans le bas de la Vallée, et ses racines-là ont besoin d'un terreau fertile pour s'y développer.

Toutefois, nous avons encore beaucoup à apprendre, et à entreprendre, pour valoriser notre station et pour optimiser sa notoriété à l'internationale, tout en respectant notre précieux environnement.

Nous aurons aussi besoin de nouvelles ressources humaines de qualité, formées au management de crises et aux dynamiques de négociations complexes. Et, petit clin d'œil, à la suite des élections, je constate que nous bénéficions déjà de spécialistes en démocratie, en libéralisme et ... autrement. Sachons en profiter !

Parlons maintenant de notre vallée. Châble, sa capitale, est un village de montagne situé en plaine. C'est une chance unique ! Châble est aussi un centre administratif, artisanal, culturel et touristique, en expansion. Il sera bientôt, si nous le voulons bien, un centre économique important, avec les avantages d'une ville touristique.

Je vois également notre commune devenir un important centre de compétences en matière d'agriculture et de gestion du territoire. Ce territoire convient aussi pour y organiser de petites unités industrielles, créatrices d'emplois à grande valeur ajoutée et, aussi, pour faciliter le télétravail à nos résidents.

Logiquement, et en conséquence, nous accueillerons de nouvelles familles. A nous de leur donner l'envie et la possibilité de s'intégrer pour que nous puissions bénéficier de leurs réseaux, de leurs cultures, de leurs compétences et de leurs expériences. Et à Verbier, notamment, nous devons tout faire pour augmenter le nombre de ses résidents à l'année. Ce d'autant plus que nous apprenons que notre commune a vu sa population diminuer, en 2016, pour la première fois en plus de 60 ans.

Mesdames et Messieurs, soyons créatifs, audacieux et surtout visionnaires !

Cette prochaine législature marquera sans doute notre histoire. Parce qu'elle sera la législature qui organisera le tournant que prend notre tourisme de montagne. Ce sera une évolution rapide, que l'on aura de la peine à maîtriser. Mais reconnaissons-le, grâce à nos prédécesseurs, notre commune possède déjà une bonne longueur d'avance sur ses concurrents, surtout en matière d'aménagement du territoire et de développement participatif. Nous bénéficions aussi de tous les ingrédients nécessaires pour continuer et réussir le passage de l'ère de la construction, à celle de l'exploitation et de l'entretien du bâti. Il nous reste encore à accélérer la construction d'infrastructures d'envergures et durables.

Je suis aussi, intimement persuadé, que durant ces prochaines années, nous expérimenterons une nouvelle philosophie, voire que nous réinventerons notre tourisme. Ainsi, des pôles économiques, tels que Zermatt, Crans-Montana, Verbier, etc., vont devoir faire des choix stratégiques et cohérents pour une plus judicieuse répartition de leurs importantes ressources. Ces aspirateurs à touristes aisés devront agir en leaders responsables, plutôt que de prendre le risque de devoir réagir sous la contrainte d'une autorité externe, laquelle risque de nous imposer sa façon de faire.

Ces pôles privilégieront et aideront les petites attractions touristiques voisines, par exemple pour Bagnes, celles de Fouly, Champex-Lac, Tzoumaz, Marécottes, Martigny, etc., mais aussi, ils renonceront au soutien thérapeutique d'autres sites touristiques, jugés sans avenir économique.

J'ai bien conscience de soulever ici une vaste réflexion qu'il faudra aborder, urgemment.

Nous devons encore améliorer les structures sociales pour notre jeunesse et, surtout, celles de nos seniors, notre principale clientèle économique. Pour réussir nos choix de sociétés, nous devons davantage communiquer, partager et écouter la base, notre population et nos hôtes. Alors, naturellement, une entreprise comme celle de Bagnes est astreinte, sans cesse, à rechercher et à identifier les problèmes, pour les solutionner avant la concurrence.

Rappelons ici, avec humilité et ambition, le conseil de Confucius :

« Ne vous souciez pas d'être remarqués, cherchez plutôt à faire quelque chose de remarquable »

Bon ! Soyons clairs, promouvoir Bagnes en commune pionnière comporte aussi de grands risques. Ce constat nous confère d'évidentes responsabilités envers les générations futures. Soyons donc conscients que, dans la voie du succès, il y a partout un panneau : « Interdiction de s'arrêter », suivi d'un conseil : « Prenez des risques, mais attachez vos ceintures ! »

En nous y prenons bien, et je le dis avec conviction, grâce à Verbier et à son bas de vallée, si riches en diverses ressources, notre commune de Bagnes a tous les atouts pour devenir la star la plus brillante du monde touristique alpin.

Je conclus mon introduction, en espérant que l'exécutif puisse compter sur un législatif ambitieux, prolifique et proactif et qui sache, le cas échéant, s'imposer devant son exécutif.

Lors de la dernière législature, nous avons su travailler dans une très bonne ambiance. Je compte sur vous tous pour que cette ambiance perdure, pour que nous soyons constructifs, visionnaires et passionnés, tout au long de ces 4 ans.

Et je peux vous dire que sur la base de mes 60 ans de pratique en tourisme et de mes expériences au-delà de nos frontières, je suis très optimiste et enthousiaste pour l'avenir de notre Communauté !

Comme acteurs et architectes de notre avenir, commençons, dès ce soir, par réussir notre séance constitutive.

Alors bonne séance à toutes et à tous !

« Bon remède est amer en bouche, mais efficace pour guérir. Critique honnête est cruelle à entendre, mais efficace pour s'améliorer » (proverbe chinois)

*André Guinnard, Conseiller Général de Bagnes
CH - 1936 VERBIER*

02. Contrôle des présences et nomination des scrutateurs

Tous les conseillers généraux sont présents, soit 45 personnes.

Les deux scrutateurs nommés sont Mlle Mélina Deslarzes et M. Sébastien Oreiller.

03. Election du bureau

01 Président du Conseil général

Le PDC propose Mme Mélanie Mento au poste de Présidente du Conseil général. Les autres partis ne présentent aucun candidat.

Mme Mélanie Mento est élue avec 40 voix, 3 absentions et 2 voix éparses.

Elle remercie l'assemblée pour sa confiance et souhaite la bienvenue aux nouveaux conseillers et conseillères.

Elle remercie M. André Guinnard pour son introduction et préside la séance.

02 Vice-président du Conseil général

Le PLR propose M. Rodolphe Perreten au poste de Vice-Président du Conseil général. Les autres partis ne présentent aucun candidat.

M. Rodolphe Perreten est élu avec 42 voix, 1 abstention et 2 voix éparses.

Il remercie l'assemblée pour sa confiance et assure poursuivre dans le même esprit de camaraderie et de travail que ces quatre dernières années.

03 Secrétaire du Conseil général

Le PDC propose M. Nicolas Jost au poste de Secrétaire du Conseil général. Les autres partis ne présentent aucun candidat.

M. Nicolas Jost est élu à l'unanimité.

Il remercie également l'assemblée pour sa confiance.

Le bureau du Conseil général est ainsi reconduit dans sa totalité.

Tous les votes se sont déroulés à bulletin secret.

04. Nominations

01 Commissions permanentes du Conseil général 2017-2020 :

01 Gestion et SIB

PDC : Rossoz Sébastien (Président), Baillifard Raphaël, Corthay Thomas, Vaudan Julien, Zuchuat Dominique

PLR : Bircher Félicien, Fellay Sébastien, Maret Damien

EA : Michellod Vincent

02 Tourisme, Promotion touristique, Culture, Sports et Jeunesse

PDC : Borloz Louis-Nicolas, Bratter Marcus, Corthay Alexandra, Jost Nicolas, Maret Gérald, Walpen Arnaud

PLR : François Roux (Président), Machoud Nicolas

EA : Oreiller Marie

03 Constructions, Bâtiments et Aménagement du Territoire

PDC : Tellen Dominique (Président), Alter François, Fellay Guillaume, Fellay Simon, Rossier Damien

PLR : Bruchez Cédric, Descoedres Thibaut, Perreten Rodolphe,

EA : Troillet Pierre

04 Travaux Publics, Environnement, et Agriculture

PDC : Corthay Joseph (Président), Deslarzes Benjamin, Fellay Hervé, Luisier Marie-Gabrielle, Michellod Patrick

PLR : Guinnard André, Oreiller Sébastien

EA : Deslarzes Mélina

05 Intégration, éducation, santé, Paroisses, Sécurité et Protection de la population

PDC : Michellod Aude (Présidente), Deslarzes Jean-Bernard, Deslarzes Sophie, Michaud Christophe, Vaudan Maurice, Vaudan Patrice

PLR : Bruchez Alexiane

EA : Perraudin Clotilde, Vaudan Fanny

02 Commissions permanentes 2017-2020 :

01 Intégration et Octroi du droit de cité

La Commission Intégration et Octroi de cité a été séparée en deux. Mme Anne-Michèle Lack, Conseillère communale en charge du dicastère, et Mme Aude Michellod, présidente de la commission, estiment que ce sont deux domaines très différents avec des besoins et des procédures distinctes.

Commission Intégration

PDC : Bratter Marcus

PLR : Roux François

EA : Troillet Pierre

⇒ Commission à valider au prochain plénum

Commission Octroi du droit de cité

PLR : Michellod Aude (vice-présidente)

- 02 Evénements – Manifestations
PDC : Bratter Marcus
PLR : Roux François
- 03 Comité de rédaction de Bagnes Info
PDC : Corthay Alexandra, Walpen Arnaud
EA : Troillet Pierre
- 04 Energie (nouvelle commission)
⇒ Commission à valider au prochain plénum
- 03 Commissions non-permanentes 2017-2020 :
 - 01 Centre sportif à Verbier
1 membre à remplacer – à définir
⇒ Commission à valider au prochain plénum
 - 02 Ecole de Versegères
PDC : Tellen Dominique
PLR : Michellod Aude
- 04 Groupe de travail 2017-2020 :
 - 01 Révision du RCCZ
PDC : Fellay Guillaume, Tellen Dominique
- 05 Représentations 2017-2020 :
 - 01 Assemblée générale du Service médico-social
PLR : Michellod Aude
EA : Perraudin Clotilde
 - 02 Conseil de District
PDC : Alter François, Corthay Alexandra, Corthay Joseph, Mento Mélanie, Jost Nicolas, Luisier Marie-Gabrielle, Rossoz Sébastien, Tellen Dominique, Walpen Arnaud,
PLR : Bircher Félicien, Bruchez Alexiane, Fellay Sébastien, Machoud Nicolas, Michellod Aude, Perreten Rodolphe,
EA : Oreiller Marie, Troillet Pierre

Ce sujet sera repris au prochain plénum pour valider les commissions dont la représentation n'est pas encore définitive.

05. Décisions diverses

- 01 Approbation des modifications apportées par le Canton au Règlement de soutien à la Jeunesse

Mme Mélanie Mento indique que le Conseil général avait approuvé ce règlement lors de la séance plénière du 26 novembre 2016. Le Canton a demandé certaines modifications ou précisions.

M. Eloi Rossier précise que la Commune avait demandé au Canton de se déterminer sur ce nouveau règlement. Quelques jours après la séance du CG de novembre, nous recevions des demandes de modifications, modifications d'ordre « cosmétique ».

Mme Aude Michellod, présidente de la commission des Affaires sociales, présente les modifications principales apportées à ce règlement :

- modifications des catégories : 3 au lieu de 2 ;
- suppression des redites,
- simplifier le texte autant que possible,
- suppression de l'opérationnel (date ou délai),

M. Frédéric Perraudin prend la parole pour préciser la manière dont la population sera informée du changement de règlement : début février, lors de l'envoi du bordereau pour l'incitation au paiement global des impôts, une notice informera les citoyens que le nouveau règlement est consultable sur le site internet de la Commune.

L'approbation de ce règlement abroge de facto l'ancien règlement.

Le nouveau règlement de soutien à la Jeunesse est accepté par 43 voix pour et 1 abstention.

06. Information - présentation

01 Parking des Marais Verts

M. Eloi Rossier prend la parole pour informer que le Conseil communal étant en train de mettre la dernière main au dossier du parking des Marais Verts, il a paru souhaitable de faire une présentation aussi complète que possible de son historique. Ce dossier a traversé plusieurs législatures.

M. Frédéric Perraudin prend la parole pour présenter le déroulement du processus de construction du parking des Marais Verts, depuis l'achat des terrains en 1998 jusqu'à la « remise des clés » en décembre 2016, du point de vue décisionnel du Conseil communal et du point de vue du « foncier ».

En 1998, la Commune de Bagnes acquiert la parcelle n° 3966, d'une surface de 1'300m², pour le prix de CHF 1,4 mio, soit CHF 1'077.-/m² pour la réalisation d'un parking.

M. Pierre-Alex Bujard, propriétaire de la parcelle n° 201 d'une superficie totale de 3'500m² environ, parcelle sur laquelle est construite l'actuelle Résidence Alex, avait exigé que le terrain ne puisse être utilisé que pour la construction d'un parking, sans aucune construction en hauteur pour se préserver la vue. Le prix était un peu en-dessous de la valeur vénale, mais en contrepartie, il y avait interdiction de construire en surface sur la parcelle n° 3966.

Dans ce périmètre, il y a également la parcelle n° 200, propriété de la famille Michaud, qui l'utilisait comme parking pour la clientèle des commerces sis sur sa parcelle n° 373 de l'autre côté de la route des Creux. Sur le plan (voir présentation Marais-Verts), on peut constater l'impact des différentes parcelles. L'accès à la parcelle n° 3996 n'était pas garanti car la parcelle n° 200 en « bouchait » l'entrée.

En 2007, la « Conception directrice de mobilité » de Verbier, approuvée par le Conseil communal, proposait la construction de trois parkings : Marais Verts, Ermitage et Catogne. La construction des Marais Verts, en amont de la Place Centrale était prioritaire. La « Conception directrice de mobilité » donnait l'accent sur les Marais Verts avant l'Ermitage pour ne pas condamner le seul parking qui existait à Verbier en transformant en pleine station, mais de construire tout de suite un nouveau parking en amont de la Place Centrale, qui récupère 2/3 des habitants de Verbier (le plan de zone de Verbier démontre que 2/3 des logements se trouvent en amont de la Place Centrale), permettant ainsi d'éviter aux automobilistes de traverser la Place Centrale. Par ailleurs, le dossier du Catogne a présenté quelques problèmes géologiques (terrain difficile d'accès) et ce n'était pas une priorité de par sa position décentrée.

En décembre 2009, une convention entre la Commune de Bagnes et les partenaires de la Résidence Alex fixant les engagements de chacun pour la construction d'un parking d'environ 250 places, sous la partie sud de la parcelle n° 201, est signée. C'est une convention de mise à disposition du foncier (terrain) et de servitude d'empiètement sous la parcelle n° 201. En contrepartie de cette servitude d'empiètement et des nuisances importantes liées à la construction du parking, les propriétaires de la parcelle n° 201 obtiennent :

- une servitude de superficie pour la réalisation de commerces au-dessus du parking, sur la parcelle communale n° 3966,
- 14 places de parc dans le futur parking.

Cette convention est un peu l'élément déclencheur de la construction du parking des Marais Verts.

La faisabilité du parking imposait l'acquisition de la parcelle n° 200, que les propriétaires ont accepté de vendre en échange de 8 places de parc pour leur clientèle dans le futur parking. L'acte a été signé en 2013, même si les accords de principe ont été pris avant.

En décembre 2010, le dossier est présenté au Conseil général qui approuve le crédit d'engagement de CHF 18,1 millions pour 202 places de parc, soit un coût unitaire de CHF 89'600.-, selon le 1^{er} budget GTO (Groupement Technique Orny : architecte et ingénieur).

Fin 2012/début 2013, la situation est difficile. L'explosion des coûts de construction (plus de CHF 23 millions), le manque de ressource interne à l'administration (départ de l'architecte communal), la non simultanéité des deux projets (public/privé) due à un retard de l'autorisation de construire pour le parking communal, ce qui a posé de gros problèmes techniques (parois cloutées ou gunitées, micropieux, etc...). De plus, la gestion des nombreuses oppositions s'est avérée plus lourde que prévu.

La conclusion qui a été faite par le Conseil communal était de voir l'interconnexion qui était assez évidente avec la Résidence Alex et l'opportunité de faire appel à un assistant maître d'ouvrage (AMO) expérimenté avec des synergies entre les deux chantiers, qui ont conduit la Commune à s'engager avec les partenaires de la Résidence Alex. Dans ce contexte, le choix de cet AMO était évident et logique vu leur connaissance du projet et la spécificité du site : construction du parking communal sous 1'000m² de leur parcelle n° 201, soit près de 40% de la surface du parking. Entre la construction de la Résidence Alex, complexe d'appartements plutôt luxueux, et les constructions existantes en aval, la gestion du chantier est très difficile. Les mandataires qui semblaient les plus à même de gérer ce dossier étaient les propriétaires de la parcelle n° 201, qui étaient directement intéressés au bon fonctionnement du chantier et aux meilleurs délais de réalisation possibles.

En mai 2013, le Conseil communal a mandaté les partenaires de la Résidence Alex pour :

- gérer la levée des oppositions,
- la gestion des contraintes foncières,
- la représentation et l'assistance,
- les phases d'études et des appels d'offres,
- la phase de réalisation,
- l'élaboration d'une convention fixant les modalités et l'analyse complète du dossier communal du parking pour étudier des pistes d'économie avec des spécialistes mandatés par l'AMO, à leurs frais. Mais, en cas d'économie, un mécanisme est prévu avec une répartition de 60% en faveur de l'AMO et 40% en faveur de la Commune, après un préciput de CHF 200'000.- en faveur de la Commune.

Ces mandats sont séparés en plusieurs mandats bien définis. L'ensemble de ces mandats s'est élevé à CHF 570'000.-.

En décembre 2013, le dossier est présenté au Conseil général qui accepte une augmentation du crédit d'engagement à CHF 20,5 mios pour 230 places de parc, soit un coût unitaire de CHF 89'130.-, et 28 places de plus que le projet initial.

En septembre 2014, la Commune reçoit l'autorisation de construire et le chantier peut débuter.

En décembre 2015, le parking est ouvert au public avec six mois d'avance sur le planning.

En septembre 2016, le Conseil communal accepte l'acquisition des parcelles n° 5167 et 5168 pour un montant de CHF 480'000.-, selon valeur fixée par l'expert IConsulting. Ces parcelles résultent de la division de la parcelle n° 201. Ceci a été obligé pour des raisons juridiques de constitution de PPE pour la vente des appartements de la résidence Alex.

L'emprise du parking sur la parcelle n° 201 est restée identique au projet initial.

En décembre 2016, le Conseil communal accepte la répartition 60/40 qui avait été prévue dans la convention signée en 2013 pour les 28 places surnuméraires réalisées.

En faisant le ratio 60/40, la résidence Alex a bénéficié de 15 places de parc supplémentaires. Ces places, comme les 14 places initiales, sont rattachées, avec des servitudes dûment inscrites au Registre foncier, aux 7 commerces réalisés. L'objectif était vraiment de créer des places de parc pour les commerces, afin d'éviter l'utilisation du domaine public ou ailleurs sur les autres parkings communaux. Ces places de parc ne pourront jamais être vendues sans l'accord de la Commune, ceci étant dûment inscrit au Registre foncier ; ne pouvant ainsi pas faire commerce ou obtenir une plus-value de ces places.

Le Conseil communal a décidé de nommer un expert pour analyser et comparer le décompte final avec le devis initial et calculer les éventuelles parts des économies dues à l'AMO, conformément à la convention qui avait été signée en 2013. Le décompte final de l'AMO a présenté un montant de CHF 20,4 mios pour 230 places de parc, soit CHF 88'700.- l'unité. Ce montant respecte le crédit de CHF 20,5 mios accordé en 2013.

En janvier 2017, le nouveau Conseil communal a accepté la signature de l'acte constitutif de la PPE et son règlement pour formaliser la situation :

- le parking public est propriété de la Commune, les commerces sont propriétés des partenaires de la Résidence Alex ;
- l'acquisition par la Commune des parcelles n° 5167 et 5168 pour pouvoir constituer la PPE sur toute la partie nord-est de la parcelle communale n° 3966 Nouvel Etat;
- l'inscription des servitudes de places de parc en faveur des 7 commerces ;
- l'inscription des servitudes des places de parc pour la parcelle n° 373 ;
- l'inscription d'une servitude d'empiètement de 1m de large sous la parcelle n° 201 ; l'amélioration du projet -> économie d'un étage souterrain, a nécessité une emprise supplémentaire sous la parcelle n° 201.

Conclusion :

- ce projet d'envergure a nécessité les décisions de trois législatures du Conseil communal et du Conseil général :
 - décisions du CC : convention en 2009
mandats en 2013
actes de constitution des PPE en 2017
 - décisions du CG : crédit d'engagement en 2010
adaptation du crédit d'engagement en 2013
- ce parking a été construit selon les exigences communales, répondant aux attentes des utilisateurs ;
- dans le respect du budget du crédit d'engagement du Conseil général de CHF 20,5 mios.
- de plus, il a été livré avec six mois d'avance sur le planning.

Ce dossier sera encore évoqué lors de la communication du résultat de l'expertise et lors de l'approbation des comptes en 2017.

La présentation de ce dossier suscite plusieurs remarques et questions :

- L'acquisition des parcelles n° 5167 et 5168 est-elle comprise dans les CHF 20,5 mios ?
La réponse est oui.
- L'accord initial stipulait « une augmentation des places de parc pour le même prix ou une diminution du prix », on constate que l'augmentation des places de parc a fait augmenter l'enveloppe finale de 18,1 mios à 20,5 mios, il n'y a donc pas eu de gain financier.
M. Frédéric Perraudin répond qu'il a deux solutions pour faire des économies, soit réduire les coûts avec le même nombre de places, soit augmenter le nombre de places de parc.
Il lui est répondu que l'augmentation du nombre de places de parc n'a pas permis de diminuer les coûts puisque le budget est passé de 18 mios à 20,5 mios.
M. Eloi Rossier prend la parole précisant que lorsque le Conseil communal s'est tourné vers les partenaires de la Résidence Alex c'est que le devis présenté par le GTO s'était monté une première fois à 25 mios puis s'était stabilisé à 23 mios, on était donc bien au-dessus des 18 mios prévus initialement. C'est à la suite de la demande urgente du Conseil communal de réétudier le concept général de ce parking qu'on nous a présenté un nouveau concept avec un empiètement supplémentaire sous la parcelle n° 201. Ce nouveau concept, ainsi que le cadre dans lequel le parking des Marais Verts allait être construit a été présenté au Conseil général en décembre 2013 pour un budget de 20,5 mios.

- Ce parking est très bien conçu au niveau de l'espace, de la lumière, mais sur le plan commercial, il est juste indiqué en petit « 1 heure gratuite » et qu'il n'y a pas de mention de tarifs.
M. Eloi Rossier indique que cette remarque a déjà été faite ; une meilleure information sur les tarifs par rapport au prix réel de l'heure va être étudiée.
- Un conseiller général remercie la Commune d'avoir construit ce parking qui était devenu une nécessité pour les commerçants et les utilisateurs de véhicules. Certains clients ont été abasourdis par le montant dont ils ont dû s'acquitter pour avoir passé toute une journée à ski à Verbier. Il serait bon de revoir les tarifs afin d'optimiser l'utilisation de ce parking.
M. Eloi Rossier a bien enregistré la remarque. Le Conseil s'est à nouveau penché sur la problématique des tarifs et de l'information. Il faut savoir que les derniers travaux se sont terminés en décembre dernier. Pendant les fêtes de fin d'année, le parking a eu des périodes d'exploitation gratuite.
Le tarif à la journée est cher, mais la volonté de ce parking n'est pas forcément un parcage à la journée.
M. Louis-Esnest Sidoli indique les prix : 3.50/h au parking de l'Ermitage et 2.50/h au parking des Marais Verts, avec la gratuité de la première heure.
- Coût de la convention pour les places de parc à disposition de la Résidence Alex et des commerces.
M. Frédéric Perraudin rappelle qu'il est impossible de construire sur un terrain voisin sans contrepartie financière. Cette contrepartie pour la servitude de construction en sous-sol de la parcelle n° 201 est une servitude de réalisation de commerces sur la parcelle n° 3966 et la mise à disposition de 14 places de parc dans le parking. C'est un échange, une compensation pour la construction de 1'000m² en sous-sol de la parcelle n° 201. Les coûts de la place de parc est de CHF 88'700.- la place de parc, soit un montant de CHF 1'241'800.- pour les 14 places de parc. M. Eloi Rossier rappelle que ce montant est largement en-dessous de la valeur du foncier (terrain) en vigueur au centre de la station de Verbier.
- Les 14 places de parc qui ont été accordée ont été calculées sur quelle base (sur les CHF 23 mios) ?
M. Eloi Rossier répond que le calcul a été fait par rapport au nombre de places supplémentaires résultant du nouveau concept étudié par l'AMO, validé par le Conseil communal puis par le Conseil général.
- Sur la parcelle communale n° 3966, la commune donne un droit de superficie pour la construction de commerces en contrepartie de la construction en sous-sol de la parcelle n° 201. Cette parcelle a ensuite été divisée en 3 parcelles distinctes : n° 201 existante, n° 5167 et n° 5168 de pratiquement la même surface que la grandeur du parking souterrain, avec un petit carré en plus à l'est. La Commune a donc offert un droit de superficie pour les commerces aux partenaires de la Résidence Alex, propriétaires de la parcelle n° 201, et a ensuite acheté le terrain pour lequel elle a donné ce droit de superficie ?

M. Frédéric Perraudin répond : la Commune était bénéficiaire d'une servitude sur la partie sud de la parcelle n° 201. Pour des raisons juridiques, en 2017, les propriétaires de la Résidence Alex ont été obligés de constituer une PPE car il s'avérait nécessaire d'être propriétaire en plein de cette parcelle pour pouvoir constituer la PPE sur l'ensemble du site. La répartition du parking est de 600/1000^{ème} propriété de la Commune et de 400/1000^{ème} propriété de la Résidence Alex. Une sous-communauté de PPE a été constituée pour s'assurer que la Commune ne soit responsable que de la partie publique du parking (charges et revenus), et que tout ce qui est lié aux commerces privés (entretien ou location), ne soit géré qu'exclusivement par les propriétaires ou les représentants de la Résidence Alex. Les surfaces contenues dans le projet ont été retenues pour la répartition de la PPE (600/1000^{ème} et 400/1000^{ème}).

Il est important pour la Commune d'être majoritaire en cas de décision qui pourrait être prise dans le cadre de la PPE.

- Il y a 14 places de parc pour 7 commerces, chacune est-elle rattachée à un commerce en particulier ou est-ce des places pour n'importe quel commerce ?
M. Frédéric Perraudin répond que les places de parc sont rattachées à un commerce en particulier.
- Si un commerce est vendu, la place de parc est-elle vendue avec ? Cela représente une plus-value pour le commerce !
M. Frédéric Perraudin répond : oui, tout à fait. La Commune, connaissant les difficultés de parcage, voulait garantir que les places de parc soient rattachées aux commerces, ayant ainsi des places de parc à la disposition de la clientèle. L'enjeu étant également d'éviter une plus-value dans la vente des places de parc seule, ce qui n'est pas possible.
- Au début du projet, le nombre de places de parc prévu était 202 pour un montant calculé de CHF 89'600.- l'unité, au final il y a 230 places de parc pour un montant de CHF 89'130.- l'unité. Où donc est l'économie ?
M. Eloi Rossier répond qu'il faut distinguer deux choses : le nombre supérieur de places de parc et toute une série d'économies qui ont été présentées par l'AMO et pour lesquelles le Conseil communal a décidé de faire réaliser une analyse par un expert extérieur pour vérifier la concordance qu'il y a entre le prix initial de CHF 18,1 mios que le Conseil général avait validé et la facture finale qui sera présentée afin de vérifier si les économies réalisées sont de vraies économies. Une fois cette expertise réalisée, le résultat sera présenté au Conseil général. Au terme de cette expertise, il se peut que la Commune doive encore quelque argent à l'AMO, ça restera dans le cadre du budget alloué de CHF 20,5 mios, ou il se peut que ce soit le contraire. Attendons donc le résultat de cette expertise avant de nous déterminer.
Selon le bureau GTO, le montant final tout compris n'excèdera pas les CHF 20,5 mios accordés par le Conseil général, nous sommes même en droit d'attendre que la facture finale soit peut-être un peu inférieure à ce montant. Attendons toutefois le décompte final d'une part et l'expertise d'autre part pour nous réjouir que la facture finale soit un peu moindre ou pour constater que nous sommes parfaitement dans le budget des 20,5 mios.
- La Commune exploite moins que les 230 places de parc !
M. Eloi Rossier répond que si le parking avait comporté 202 places, la Commune aurait aussi exploité moins que ces 202 places.

- La servitude des commerces est-elle exempte de location ? En additionnant tous les montants accordés aux partenaires de la Résidence Alex, (29 places de parc CHF 2,7 mios, vente de la parcelle CHF 480'000.-) on arrive à un montant de CHF 3,1 mios pour 1000m² + la mise à disposition des surfaces des commerces !
M. Eloi Rossier rappelle que les partenaires de la Résidence Alex ont mis à la disposition de la Commune un bien foncier important de plus de 1'000m². Ce sont la convention de 2009 qui le prévoit, pour rappel, le prix du foncier en 2009 dans cette partie de la station oscillait entre CHF 5'000.- et CHF 6'000.- le mètre carré, on est encore en-dessous.
- La Commune a signé cette servitude, mais ensuite il y a eu un échange gratuitement pour la mise à disposition des surfaces pour les commerces !
M. Eloi Rossier répond que c'est une contrepartie. Si la surface de la parcelle n° 201 nécessaire pour la construction du parking avait dû être achetée à un prix supérieur à CHF 5'000.-/m², le montant aurait été de plus de CHF 5 mios. Cet achat de parcelles a permis à la Commune de devenir propriétaire de la totalité de la surface du parking, pas seulement le sous-sol comme initialement.
- A combien s'élèvent les charges du parking ?
M. Eloi Rossier répond que le Conseil général a demandé que pour toutes les réalisations de la commune, les charges induites et les revenus induits soient présentés ultérieurement. M. Jérôme Maret précise que CHF 250'000.- ont été portés dans les frais de fonctionnement en 2017, le parking étant exploité depuis moins d'une année.
- Les propriétaires des commerces construits sur la parcelle communale n° 3966 ont-ils payé quelque chose à la Commune, y a-t-il eu un paiement pour le droit de construire et d'exploiter ?
M. Frédéric Perraudin répond que l'accord de 2009 prévoit la servitude pour la construction de 1'000m² de parking sous la parcelle n° 201, la contreprestation accordée par la Commune était la construction à leurs frais, sur la parcelle communale n° 3966 ainsi que 14 places de parc dans le futur parking.
C'est tout l'enjeu de la PPE constituée sur toute la surface, soit la parcelle n° 3966, et les deux parcelles n° 5167 et 5168 résultant de la division de la parcelle n° 201 initiale. Dans cette PPE, une sous-PPE a été constituée de 600/1000^{ème} en faveur de la Commune et de 400/1000^{ème} en faveur des représentants de la Résidence Alex. Aujourd'hui, les commerces sont propriétés des représentants de la Résidence Alex pour faire en sorte que juridiquement les PPE soient correctement faites. Ce qui signifie que les revenus liés au parking sont en mains communales et les revenus liés aux commerces sont en mains des propriétaires des commerces.
L'expertise demandée permettra de comparer le décompte final et le devis de base.
- Qui est l'AMO ?
M. Frédéric Perraudin répond : ce sont les représentants de la Résidence Alex, soit RBImmo SA, Jacques Gaillard Sàrl, Jacques Bruchez Sàrl et Arroyo SA.
- L'AMO et les représentants de la Résidence Alex sont les mêmes sociétés ? N'y a-t-il pas conflit d'intérêt ? N'y a-t-il pas un intérêt financier très important de la part de ces sociétés ?

M. Frédéric Perraudin répond que le constat qui a été fait est qu'il devait y avoir une simultanéité des chantiers public et privé. Un retard avait été pris par le chantier public, les autorisations de construire n'ayant été délivrées qu'en 2014.

Techniquement, la situation devenait délicate. Le Conseil communal a estimé que les plus aptes à aider la Commune à avancer dans ce projet étaient les représentants de la Résidence Alex car ils avaient un intérêt direct à ce que le chantier avance rapidement et de faire en sorte que leurs clients aient le moins de nuisances possibles. Un de leurs gros soucis lors de la signature de la convention en 2009 était qu'il y ait un immense trou béant ou un chantier à l'arrêt à proximité immédiate d'une résidence relativement luxueuse.

M. Eloi Rossier précise que si la Commune avait dû acquérir la bande de terrain de 1000m² sous la parcelle n° 201 sur laquelle le parking a été construit aux partenaires de la Résidence Alex, ainsi que la parcelle n° 200 à la famille Michaud d'environ 200m², au prix du marché au centre de Verbier qui est de CHF 5'000.-/m², voire plus, ça représenterait plus de 5 millions. L'échange est bénéficiaire pour les deux parties et la Commune est propriétaire d'un parking qui respecte le budget qui lui a été alloué.

Mme Mélanie Mento clôt ce point en précisant que celui-ci sera représenté lors d'une prochaine séance, après le décompte final et l'expertise des comptes.

07. Divers

La parole est donnée au Président de la Commune, M. Eloi Rossier pour un bref discours.

*Madame La Présidente,
Monsieur le Doyen,
Mesdames, Messieurs les Conseillers généraux,
Mesdames, Messieurs, Chers Collègues,*

A l'occasion de cette séance constitutive du Conseil général, il me plaît de vous adresser les vœux les plus cordiaux de l'administration et plus particulièrement de son Conseil. Le peuple vous a élus à cette fonction, pour le représenter.

Votre devoir est particulièrement important. Sans votre travail, sans votre esprit critique, nos décisions communes je l'espère dans la plupart des cas, n'auront pas de valeur. Vous êtes là, non seulement pour contrôler et approuver les comptes et les budgets communaux mais d'abord et avant tout pour participer à la vie politique, pour susciter le débat, pour éveiller nos consciences, pour nous aider à projeter notre Commune dans son avenir.

Les incertitudes économiques ne sont pas toutes levées, de loin pas. Le cours du franc, le BREXIT, l'application de la LEX WEBER, les contraintes de la LAT, compliquent les décisions que nous aurons à prendre et font peser sur notre avenir des doutes et des craintes qu'il ne nous est pas possible de lever entièrement. Cependant, je constate avec satisfaction que notre Commune est attractive, que des investisseurs potentiels s'intéressent à nos projets, qui tous sont orientés vers un tourisme d'exploitation susceptible d'amener chez nous plus de monde, notamment à des périodes habituellement creuses. Je suis persuadé qu'ensemble nous saurons franchir les écueils placés sur notre route.

Je veillerai à ce que les relations que nous entretiendrons restent bonnes, respectueuses, quoique critiques. Vous devez, grâce à l'acuité du regard que vous porterez sur la vie communale, nous aider à être meilleurs.

Il ne nous reste plus, donc, qu'à nous mettre au travail !

*Eloi Rossier
Président de Commune*

01 Quand les Commissions ad'hoc vont-elles être mises en place ?

M. Eloi Rossier répond que le Conseil communal a pris acte des postulats qui ont été déposés lors du précédent Plénum et qu'il va y répondre au mois de mars de façon complète, notamment en proposant la constitution de commissions ad'hoc auxquelles le Conseil général sera bien entendu associé.

Clôture de la séance à 22h15

Le secrétaire du Conseil général

Nicolas Jost

A blue ink signature of Nicolas Jost, consisting of several loops and a long vertical stroke.

La présidente du Conseil Général

Mélanie Mento

A blue ink signature of Mélanie Mento, featuring a stylized 'M' and 'Mento' written in a cursive script.