

Conseil communal
de et à
1660 Château-d'Oex

Préavis No 12/2018

Château-d'Oex, le 29 mai 2018
*Grefe 3 x+ Travaux_0134 + 9121 + 0181 +
9125_Préavis édités + Acquisition/cession + Centre
hôtelier polyvalent + 3100 Divers terrains_emo*

**Demande d'autorisation pour la vente d'une partie de la parcelle communale RF No 395,
située au lieu-dit « Le Pré d'Embas », à la Société Rock & Snow SA, Château-d'Oex**

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

OBJET DU PREAVIS

Par ce préavis, la municipalité sollicite l'autorisation de vendre, à la société Rock & Snow SA, à Château-d'Oex, une partie de la parcelle communale RF No 395, située au lieu-dit « Le Pré d'Embas », soit une surface d'environ 7'000 à 8'000 m2.

DESCRIPTIF DE L'OBJET

Commune	Château-d'Oex
No d'immeuble	395
Surface	10'468 m2, numérisé
Situation	Le Pré d'Embas
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 9'391 m2
	Forêt, 1'077 m2
Estimation fiscale	CHF 50'000.00

HISTORIQUE

En 2017, votre autorité a accepté un crédit pour l'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) « Pré d'Embas III ». Ce travail se fait actuellement en collaboration avec la Société Romande Energie Services SA, laquelle projette la construction d'une centrale de chauffage à distance sur la partie « Est » de la parcelle communale du Pré d'Embas. Ce PPA est en cours de réalisation et devrait être présenté à votre conseil au début de l'année prochaine.

Demande d'autorisation pour la vente d'une partie de la parcelle communale RF No 395, située au lieu-dit « Le Pré d'Embas », à la Société Rock & Snow SA, Château-d'Oex

SITUATION ACTUELLE

Suite à la stratégie adoptée par la Société Reka, à Berne, en 2013, visant à la consolidation des résultats sur ses villages actuels et par conséquent l'abandon de l'étude d'un nouveau village de vacances à la montage, plus particulièrement à Château-d'Oex, la municipalité a recherché de nouveaux investisseurs dans le but de développer l'offre hôtelière locale.

Aussi, en collaboration avec le Bureau zurichois Gutundgut, spécialisé en gestion de projets dans le tourisme, Pays-d'Enhaut Région (PER) et le Service de la promotion économique et du commerce (SPECo), une étude a été engagée sur un projet de Centre de musique et famille à Château-d'Oex.

Il s'agissait d'étudier, en détails, la possibilité de créer un lieu de rencontres et d'échanges, où jeunes et moins jeunes, amateurs ou professionnels, individuels ou groupes, se retrouvent autour du thème de la musique, tout en ayant la possibilité de se loger sur place à un prix abordable.

Ce projet a été transmis à un groupe de pilotage formé de la Commission tourisme de PER pour l'étude préliminaire. Des experts externes délégués du SPECo, du Service cantonal des affaires culturelles (SERAC) et de partenaires locaux et régionaux du domaine culturel ont apporté leur expérience à cette première analyse. Le SPECo ainsi que Pays-d'Enhaut Région ont appuyé financièrement la première étape de l'étude du projet.

Les relations d'affaires avec la Société Rock & Snow SA, propriétaire de la parcelle voisine, comme mentionnées ci-dessous, se sont rapidement développées et ont permis d'écourter le contrat d'étude avec le Bureau Gutundgut, la Société Rock & Snow SA ayant confirmé qu'elle se portait garante pour le financement de l'hôtel.

GENESE DE LA COLLABORATION AVEC LA SOCIETE ROCK & SNOW SA

Début 2017, une rencontre a été organisée avec les voisins et une délégation de la Société Rock et Snow SA, afin de les informer des projets susceptibles de se réaliser sur la parcelle du Pré d'Embas. Ces derniers ont exprimé leur intérêt pour ce projet et la Société Rock et Snow SA a informé la délégation qu'elle était également en pleine réflexion sur l'avenir de l'Hôtel Roc et Neige, ce d'autant plus que cet établissement enregistre actuellement une sensible hausse du taux d'occupation.

Dans une vision très intéressante, la Société Rock & Snow SA a étudié ce que pourraient être les besoins et les attentes de la clientèle dans les 10 à 15 prochaines années. Etant elle-même en charge de plusieurs projets liés à la restauration dans le monde entier, elle possède une expérience certaine dans le domaine de l'hôtellerie. Elle est ainsi à même d'analyser clairement les besoins de la clientèle.

Dans cette optique et en fonction de son expérience en gestion, elle envisage de construire ~~reconstruire~~ un hôtel trois étoiles, susceptible de répondre aux attentes de la clientèle future. Cet établissement polyvalent permettant d'accueillir des groupes jusqu'à 200 personnes, il sera situé non loin de la route cantonale et constituera un atout publicitaire indéniable, ceci tant par son aspect que par son intégration. Ce projet nécessitera également la réalisation d'une grande salle pouvant être fractionnée ainsi que quelques salles de répétition plus petites.

Demande d'autorisation pour la vente d'une partie de la parcelle communale RF No 395, située au lieu-dit « Le Pré d'Embas », à la Société Rock & Snow SA, Château-d'Oex

La Société Rock & Snow SA souhaite travailler avec un bureau sachant prendre en compte de nouvelles façons d'accueillir la clientèle tout en proposant la réalisation d'un bâtiment respectant les besoins en énergie et constituant un modèle promotionnel pour la région. Un business plan sera établi dans le but de solliciter l'obtention de crédits hôteliers ainsi que l'appui du SPECo au travers de la LADE (loi sur l'appui au développement économique). Trois bureaux d'architecture susceptibles de présenter un projet qui réponde aux attentes des investisseurs ont été évoqués, dont un de la région.

Dans le but de ne pas pénaliser le projet par des questions de limites ou de dispositions réglementaires, les investisseurs et la municipalité ont décidé d'inclure dans le PPA la parcelle RF No 394, propriété de la Société Rock & Snow SA. Le surcoût concernant l'ajout de cette parcelle dans le PPA sera pris en charge par dite société.

A noter que si la Société Rock & Snow SA est prête à investir pour l'hôtel, la municipalité devra trouver des investisseurs pour les salles, en particulier pour celles nécessaires aux groupes de musique, de séminaires ou toutes autres rencontres de travail. A ce sujet, la municipalité a d'ores et déjà entrepris des discussions avec les responsables locaux de la Fondation Lysy susceptible de placer une partie de son avoir dans ce projet, sous réserve des conditions d'utilisation qui restent à discuter. Le SPECo, régulièrement représenté aux séances du groupe de travail, est également prêt à soutenir financièrement la partie hôtelière ainsi que les salles annexes utiles pour une exploitation large de l'établissement.

D'autre part, la municipalité s'est engagée auprès de la Société Rock & Snow SA, à présenter ultérieurement au Conseil communal, si nécessaire, un préavis relatif à une éventuelle participation financière de la commune dans le cadre de la réalisation des salles précisées ci-dessus, ceci moyennant des conditions encore à définir.

Aujourd'hui, il est important que votre autorité se détermine sur cette vente de terrain, ceci dans le but de permettre aux investisseurs d'avoir l'assurance qu'ils pourront disposer du terrain nécessaire lors du démarrage de la construction et garantir ainsi les montants qui devront être investis.

CONDITIONS DE VENTE

Cette vente est conditionnée à l'adoption du PPA « Pré d'Embas III » et à la délivrance du permis de construire pour l'établissement hôtel.

CONCLUSIONS

A l'heure où il est extrêmement difficile de trouver des investisseurs pour des établissements hôteliers situés en montagne, il est important de pouvoir compter sur des personnes sensibles et intéressées à mettre en valeur les atouts paysagés et touristiques de la région ainsi que les produits locaux.

La municipalité vous encourage donc à accepter cette vente pour la réalisation du projet qui permettra d'accueillir autant le client de passage que les groupes de visiteurs, d'entreprises ou de sociétés.

En conclusion, la municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Demande d'autorisation pour la vente d'une partie de la parcelle communale RF No 395, située au lieu-dit « Le Pré d'Embas », à la Société Rock & Snow SA, Château-d'Oex

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHATEAU-D'ŒX

- vu le préavis municipal No 12/2018 du 29 mai 2018 ;
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- A) **D'autoriser** la municipalité à vendre, à la Société Rock & Snow SA, à Château-d'Oex, une partie de la parcelle communale RF No 395, située au lieu-dit « Le Pré d'Embas », au prix de CHF 200.00 le m2.
- C) **D'autoriser** la municipalité à signer tous les actes et conventions en rapport avec cette affaire.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Préavis approuvé par la municipalité en séance du 29 mai 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

Charles-André Ramseier

Eliane Morier