



# COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

Bâtiment communal | Grand Rue 67 | 1660 Château-d'Oex  
Téléphone 026 924 22 00 | [www.chateaudoex-admin.ch](http://www.chateaudoex-admin.ch)

Conseil communal  
de et à  
1660 Château-d'Oex

Château-d'Oex, le 11 mai 2026  
*Grefte\_0134\_Préavis édités\_mun*

## Préavis no 17/2026

### **Vente de la parcelle RF n°4181 au lieu-dit « Sur les Riaux »**

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

#### **Objet du préavis**

Le présent préavis a pour objet de soumettre au Conseil communal l'autorisation de vendre la parcelle communale RF n°4181, située au lieu-dit « Sur les Riaux ».



Lien sur une vidéo aérienne du terrain : [Video presentation parcelle RF 4181 02.mp4](#)

Vente de la parcelle RF n°4181 au lieu-dit « Sur les Riaux »

---

Cette parcelle, propriété de la Commune de Château-d'Oex depuis 2011, représente une surface de 22'451 m<sup>2</sup> et se situe dans un secteur stratégique destiné au développement touristique.

Les discussions menées ces derniers mois avec des partenaires intéressés ont permis de faire émerger deux projets distincts, tous deux compatibles avec l'affectation de la zone et répondant aux objectifs de développement touristique et économique de la Commune.

Le présent préavis vise donc à permettre la vente de l'entier de la parcelle, afin de favoriser la concrétisation de ces projets.

### **Contexte et rappel historique**

En 2011, la Municipalité avait soumis au Conseil communal un préavis visant l'acquisition de la parcelle RF n° 4181, propriété de feu M. Maurice Ramel, située au lieu-dit « Sur les Riaux ».

Cette démarche s'inscrivait dans une volonté claire de la Municipalité de l'époque de renforcer la maîtrise foncière de la Commune afin de soutenir le développement économique et touristique de Château-d'Oex. La stratégie poursuivie consistait à disposer de terrains stratégiques susceptibles d'accueillir, le moment venu, des projets structurants pour l'économie locale et pour l'attractivité touristique de la région.

Dans le cadre des réflexions menées à cette époque, notamment autour des projets de développement touristique et des infrastructures liées aux remontées mécaniques et à l'hébergement, la Municipalité estimait important de garantir la disponibilité de surfaces permettant d'accompagner ces évolutions.

La parcelle RF n°4181 présentait à cet égard un potentiel particulièrement intéressant, notamment en raison de sa surface, de sa situation et de ses possibilités d'affectation futures.

### **Acquisition de la parcelle et investissement communal**

Par le biais du préavis municipal n°23/2011, le Conseil communal a autorisé l'acquisition de la parcelle RF n°4181.

Le prix d'acquisition s'élevait à CHF 130.00 par m<sup>2</sup>, soit un montant total de CHF 2'918'630.00

Des frais annexes estimés à CHF 20'000.00 ont également été intégrés, portant le montant total de l'investissement à CHF 2'938'630.00.

Cet investissement a été financé par un emprunt bancaire dans le cadre du plafond d'endettement de la Commune et a été amorti sur une durée de 50 ans. Par ailleurs, un crédit de CHF 160'000.00 a été accordé pour l'élaboration d'un plan partiel d'affectation (PPA) permettant de définir les possibilités de développement de ce secteur. En raison de l'échec du projet « village Reka », ce PPA n'a pas été mis en œuvre.

Cependant, cette stratégie foncière a permis à la Commune de conserver la maîtrise de ce site durant plus d'une décennie, dans l'attente de projets compatibles avec les objectifs de développement territorial.

### **Situation actuelle et planification territoriale**

Depuis l'acquisition de la parcelle, la planification territoriale communale a évolué, notamment avec l'adoption du plan d'affectation communal (PACom).

Vente de la parcelle RF n°4181 au lieu-dit « Sur les Riaux »

---

Dans ce contexte, les autorités communales sont aujourd'hui encouragées à valoriser de manière optimale les terrains stratégiques appartenant à la collectivité, en particulier lorsqu'ils se situent dans des secteurs destinés au développement touristique.

La parcelle n° 4181, actuellement affectée en zone intermédiaire 18 LAT, se voit affectée en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT dans le PACom. Cette modification n'a pas fait l'objet d'oppositions, lors de la mise à l'enquête au mois de décembre 2023.

Le PACom se trouve à un stade relativement avancé. Toutefois, les étapes à venir pour son entrée en vigueur pourraient s'avérer encore longues (notamment phases d'approbations communales et cantonales, éventuels recours).

Ainsi, au vu de l'intérêt de la vente de la parcelle et du projet lui-même pour la Commune, la Municipalité a pris l'option de détacher cette parcelle du plan général et d'élaborer un plan d'affectation dédié, dont le processus d'approbation sera plus simple.

Le présent préavis a donc pour but d'autoriser la Municipalité à vendre la totalité ou une partie de la parcelle concernée.

En cas d'acceptation de ce préavis par le Conseil communal, un nouveau préavis municipal, portant sur l'affectation du terrain cette fois, lui sera à nouveau soumis dans les mois à venir.

### **Projets envisagés**

Deux projets distincts ont été présentés à la Municipalité pour une implantation sur la parcelle RF n°4181.

#### **a. Projet porté par l'Institut Le Rosey**

Le premier projet, porté par l'Institut Le Rosey, prévoit la réalisation de bâtiments destinés à l'hébergement du personnel de l'institution durant la période hivernale.

En dehors de cette période, les logements seraient mis en location touristique, ou à destination de travailleurs saisonniers, contribuant ainsi à renforcer l'offre d'hébergement disponible à Château-d'Œx.

#### **b. Projet de village de vacances**

Le second projet, porté par un acteur local, prévoit la réalisation d'un village de vacances destiné à accueillir une clientèle touristique.

Ce projet s'inscrit dans les réflexions, menées depuis plusieurs années, concernant le renforcement de l'offre d'hébergement touristique dans la région et la diversification des infrastructures d'accueil.

Ces deux projets sont conformes à la future affectation touristique de la zone. Ils contribueront par ailleurs au développement de l'économie locale et soulageront la pression sur le logement, aujourd'hui en partie mobilisé pour les besoins des travailleurs saisonniers.

### **Conditions de la vente**

À l'issue des discussions menées avec les partenaires intéressés, la Municipalité est parvenue à un accord sur le prix de vente du terrain.

Le prix a été fixé à CHF 330.00 par m<sup>2</sup>.

Vente de la parcelle RF n°4181 au lieu-dit « Sur les Riaux »

---

Compte tenu de la surface de la parcelle, soit 22'451 m<sup>2</sup>, le produit total de la vente s'élève à **CHF 7'408'830.00**

Ce prix tient notamment compte :

- de la situation du terrain et de son potentiel de développement,
- de sa viabilisation et de son accessibilité,
- de la rareté de terrains comparables dans la région,
- ainsi que des adaptations de planification permettant d'optimiser son potentiel constructible.

### **Option subsidiaire : constitution d'un droit distinct et permanent**

Dans l'hypothèse où la vente de la parcelle, en tout ou en partie, ne pourrait être concrétisée par une vente directe, la Municipalité souhaite conserver la possibilité de valoriser ce terrain par l'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP). Cette solution permettrait à la Commune de conserver la propriété du bien-fonds tout en favorisant la réalisation de projets conformes aux objectifs de développement touristique et économique poursuivis par les autorités communales. Le montant de référence calculé sur la base du prix de vente directe correspond à CHF 10.50 par m<sup>2</sup>.

### **Conséquences financières pour la Commune**

La vente de la parcelle RF n°4181 permettra à la Commune de réaliser une valorisation significative de cet actif foncier.

À titre de comparaison :

- Prix d'achat (2011) CHF 130.00/m<sup>2</sup>
- Prix de vente CHF 330.00/m<sup>2</sup>

Le produit de la vente représente ainsi plus du double du prix d'acquisition initial. Cette opération permettra à la Commune de dégager des moyens financiers importants, qui pourront être mobilisés pour financer de futurs investissements au bénéfice de la collectivité.

Il est à relever que les modifications possibles de l'accès au terrain (adaptation de l'entrée depuis la route cantonale) sont en cours d'analyse, tant en ce qui concerne les exigences que le Canton pourrait imposer que de la volonté municipale de sécuriser la traversée de la route cantonale, ainsi que le cheminement jusqu'à l'arrêt de la Palaz.

Les frais d'étude relatifs à la modification des flux de circulation se montent à CHF 52'000.00.

Les montants nécessaires aux aménagements proprement dits ne sont, quant à eux, pas encore connus.

Des frais liés à la mise en œuvre du PPA, condition pour la vente du terrain, sont également prévus et s'élèvent à environ CHF 30'000.00. Il est à relever que ce montant a pu être fortement réduit grâce à une part importante du travail réalisée par l'administration, ainsi qu'à la forte implication des Municipaux en charge du projet.

**Conclusion**

L'acquisition de la parcelle RF n°4181 en 2011 résultait d'une vision stratégique portée par la Municipalité de l'époque, visant à garantir à la Commune la maîtrise d'un site susceptible d'accueillir des projets structurants pour son développement.

Près de quinze ans après cette acquisition, les projets aujourd'hui envisagés permettent de concrétiser en partie cette vision, en favorisant la réalisation d'infrastructures d'hébergement touristique et en renforçant l'attractivité économique de la Commune.

La vente de cette parcelle, en totalité ou en partie, permettra ainsi la réalisation de projets compatibles avec l'affectation de la zone touristique et conformes aux orientations du plan d'affectation communal.

Elle permettra également à la Commune de valoriser un bien-fonds acquis dans une perspective stratégique et de disposer de moyens financiers qui pourront être mobilisés pour soutenir de futurs projets bénéficiant à l'ensemble de la collectivité.

Aussi, la Municipalité encourage vivement le Conseil communal à adopter tel que présenté et vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

**LE CONSEIL COMMUNAL DE CHATEAU-D'ŒX**

- vu le préavis municipal n°17/2026 du 11 mai 2026,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour.

**décide**

- d'autoriser la Municipalité
  - à vendre la parcelle communale RF n° 4181, située au lieu-dit « Sur les Riaux », en tout ou en partie (après morcellement), pour un prix de CHF 330.00/m².
  - en alternative à la vente, à constituer un droit distinct et permanent (DDP) sur tout ou partie de la parcelle RF n°4181, pour une rente annuelle de CHF 10.50/m².
  - d'engager des dépenses pour un montant de CHF 82'000.00 concernant la mise en œuvre du PPA et de l'étude des flux piétonnier ainsi que de circulation.
  - à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette transaction.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Préavis approuvé par la Municipalité en séance du 13 mai 2026.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE****Le Vice-Syndic :****La Secrétaire :****Pierre François Mottier****Sophie Matthey****Copie pour information :**

M. Pierre François Mottier, vice-syndic

M. Maximilien Stauber, municipal

Service des travaux, constructions et urbanisme.