

AU CONSEIL COMMUNAL de et à CHÂTEAU-D'OEX

Château-d'Oex, le 18 juin 2026

Rapport de la Commission chargée d'étudier le préavis No 17/2026

VENTE DE LA PARCELLE RF no 4181 AU LIEU-DIT « SUR LES RIAUX »

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

La Commission chargée d'examiner le préavis municipal susmentionné s'est réunie le mercredi 3 juin 2026 à la salle du Conseil, en présence de MM. les Municipaux Pierre-François Mottier et Maximilien Stauber. M. le boursier Frédéric Daenzer était également présent.

Elle était composée de MM. Christian Raymond 1^{er} membre, Paul Corday en remplacement de Maureen Chabloz, Guy Henchoz en remplacement de Yves-Julien Delessert, Matthieu Morrier et Pierre-Alain Gorgé, rapporteur.

M. Raymond débute la séance par un mot de bienvenue et les remerciements pour leurs présences à Messieurs Mottier, Stauber et Daenzer.

En préambule M. Mottier nous fait part de sa satisfaction de terminer la législature avec la présentation d'un préavis aussi positif et intéressant pour les finances communales. Par ce préavis la Municipalité nous demande le droit d'aller de l'avant dans les démarches de vente.

D'heureux concours de circonstances ont fait que la Municipalité et la direction du collège privé « Le Rosey » ont été mis en contact. Cette dernière a fait part de sa difficulté à trouver des logements pour ses enseignants. Cette école déplace ses classes à Gstaad pour trois mois en hiver et doit louer des logements à prix fort. Pour cette raison elle est à la recherche de bâtiments ou de terrains constructibles. Le terrain « sur les Riaux » et sa situation correspondant à leurs besoins, les discussions se sont poursuivies.

La parcelle RF no 4181 acquise en 2011 dans le cadre d'un projet avorté d'un village REKA peut être maintenue dans le Plan d'Affectation Communal (PACOM) en zone de construction touristique. Ceci à la condition qu'un projet y soit rapidement réalisé. À défaut, elle devrait être dézonée en zone agricole.

Etant donné que les appartements seront mis en location le reste de l'année, cela peut être considéré comme un projet à vocation touristique, il a donc sa place sur cette parcelle. En parallèle un autre investisseur s'est approché de la commune pour construire un centre de vacances. La parcelle est assez grande pour les deux projets. Finalement le deuxième investisseur s'est retiré et c'est une propriétaire de cliniques privées qui est intéressée par le site.

Les trois parties (Le Rosey, l'investisseur et la commune) se sont entendues sur un prix de vente à 330.-/m². Une alternative avec un Droit Distinct et Permanent (DDP) a été calculée à 10.50/m² sur 50 ans afin d'atteindre le même rendement.

Il est à noter que ce terrain figure au patrimoine financier pour une valeur de 1'479'000.- (valeur fiscale) et qu'il n'y a pas d'amortissement sur ce type de biens.

Référence : comptes 2026 pages 163

Un PPA sera présenté au Conseil et déposé au Canton pour que l'avancement de ces projets soit indépendant de celui du PACOM. Il serait aussi possible de faire deux PPA distincts.

Questions de la Commission.

Q : quelles sont les charges liées aux accès et à l'équipement de cette parcelle.

R : les coûts d'aménagements sur la route Cantonale et autres chemins sont estimés à 1,5 million. Le secteur pourrait être limité à 60km/h par la DGMR ce qui simplifierait ces travaux.

R : la parcelle est déjà équipée pour les eaux claires et eaux usées.

Q : comment éviter la spéculation et la revente du terrain ?

R : l'acte de vente ne peut être effectif qu'à la condition qu'un permis de construire soit accordé et qu'il soit conforme à l'affectation de la zone.

Q : une taxe de séjour s'appliquera-t-elle dans ce genre d'habitats ?

R : cette question nécessite une étude complémentaire.

Q : quels sont les besoins spécifiques de l'école « le Rosey » ?

R : une utilisation de 90 jours /année. Elle envisage la construction de deux bâtiments pour 120 personnes (100 appartements), incluant des lieux communs et divers aménagements mais il n'y a pas de projet architectural actuellement.

Suite à ces réponses la délégation municipale laisse la Commission poursuivre la discussion. Il en ressort les points suivants.

1-La Commission désire rendre la Municipalité attentive à ce que le règlement du PPA garantisse que les nouveaux bâtiments respectent la ligne architecturale du quartier.

2- Une clause devra empêcher le premier acheteur à recourir abusivement contre les constructions sur l'autre moitié de la parcelle.

3- L'acte de vente devra inclure une disposition visant à empêcher toute spéculation sur la revente du terrain.

Conclusion. La Commission souligne l'excellent travail de la Municipalité pour mener à bien ces démarches. La vente de ce terrain est intéressante, bien que les projets n'aient pas une vocation touristique bien définie. C'est un plus pour la région et un apport financier bienvenu pour la commune. L'opportunité de valoriser ce bien est là aujourd'hui, il ne faut pas la laisser passer.

La Commission, à l'unanimité, vous recommande d'accepter ce préavis 17/2026 tel que présenté.

Le rapporteur
Pierre-Alain gorgé