

Association des Propriétaires de Chalets et d'Appartements de **CH**ampéry (APCACH)

Séance d'information à la population champérolaine
(invitation par tous-ménages et e-mail pour les membres)
Palladium, salle de séminaire, Champéry
Samedi 10 mars 2007, 19.00-20.35

Présidence de l'Assemblée : Najwa Meier
Rédaction du PV : Valérie Bressoud Guérin

0. Salutations	<p>Najwa Meier salue toutes les personnes présentes, en particulier les orateurs de la soirée, ainsi que Mmes Laurence Grenon et Chantal Métral-Malcotti, conseillères communales et représentantes de la Commune de Champéry, M. Luc Fellay, président du conseil de Fondation du Palladium, ainsi que le représentant de l'Association des propriétaires de Rumières.</p> <p>La présidente excuse l'absence de M. Georges Mariétan, président de Commune, de M. Steve Theytaz, directeur de Champéry Tourisme.</p> <p>Les autres personnes excusées figurent en annexe du PV.</p> <p>Elle relève la forte affluence de personnes dans la salle (après calcul 130 personnes présentes) et rappelle que la séance de ce soir est une séance d'information et non une assemblée générale.</p> <p>Najwa Meier présente l'ordre du jour :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Projet des Maisons de Biarritz2. Présentation de l'Association APCACH3. Projets envisagés par l'APCACH4. Questions5. Verre de l'amitié
1. Projet des Maisons de Biarritz (MdB) Genèse du projet (Louis Moix)	<p>La présentation est assurée par M. Louis Moix, chef du comité opérationnel du projet MdB. Il est accompagné par MM. Christophe Berra, président de Champéry Tourisme (société de développement), Henri-Pierre Galetti, directeur du Palladium (Centre national de Glace) et Christophe Nydegger, responsable administratif de la commune de Champéry.</p> <p>Louis Moix informe que la présentation ne diffère pas de celle déjà donnée lors de l'assemblée primaire du lundi 26 février dernier. Il rappelle l'historique du projet consistant en un complexe hôtelier multisite (4 étoiles).</p> <p>Une réflexion menée dès 2003 par une commission intitulée Champéry 2020 intégrant des personnes de tous horizons (commune, tourisme, ...) a débouché sur un rapport présenté aux autorités communales en avril 2006. Celui-ci indiquait entre autres la nécessité de créer des lits chauds haut de gamme. Pour ce faire, la commune devait mener une démarche pro-active en définissant les terrains appropriés, en faisant de la prospection économique (recherche de partenaires), en organisant des concours architecturaux. En juin 2006, les MdB propose un projet avec un financement propre : la proposition est présentée le 25 septembre 2006 au conseil communal ainsi qu'à la Fondation du Palladium, lesquels donnent un préavis favorable, suivi les mois suivants par un préavis favorable de l'Etat du Valais.</p> <p>M. Moix précise que les engagements seront respectés notamment par la création d'un organe de surveillance paritaire (MdB + Fondation du Palladium) et l'inscription des actes de vente au registre foncier.</p>

<p>Problématique de la station (Christophe Berra)</p>	<p>C. Berra rappelle quelques faits généraux, notamment la diminution des habitants à l'année, en raison de la difficulté pour les familles de trouver les conditions de s'y nourrir, faits relevés par le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAS) et l'importance de soutenir les initiatives, dont celle-ci.</p> <p>Le développement durable de Champéry passe par des critères environnementaux (optimisation des infrastructures, conservation des ressources naturelles), économiques (maintien et création d'emplois), sociaux et de gouvernance.</p> <p>Il rappelle la similitude de la station de Champéry avec d'autres stations également en déficit de lits chauds (Grimentz, Bettmeralp) L'augmentation des lits chauds par le projet MdB permettrait d'augmenter de 12% la capacité d'accueil (+ 950 lits).</p> <p>Selon les statistiques du tourisme valaisan, Champéry est passé du 11^e au 17^e rang : à relever que depuis 2002, les nuitées diminuent de 5%.</p>
<p>Information sur MdB (Louis Moix)</p>	<p>Fondée en 1998, cette société est une PME dont 77% des actions appartiennent à M. Michel Dupey, 17% à CICLAD et 6% à des privés. Elle occupe 101 salariés répartis dans 3 pôles : promotion, commercialisation et tourisme. En 2006, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 42,7mio €. Un tournant important a été fait en 2004 avec la réalisation d'un projet hôtelier à Fayence, projet semblable à celui de Champéry.</p>
<p>Situation actuelle du Palladium (Henri-Pierre Galetti)</p>	<p>Créances pour 2,7mio FCH (essentiellement finir de payer les frais de constructions) Besoin d'1mio par année pour l'exploitation après déduction de l'apport communal (environ 400'000 FCH)</p> <p>Pour 2006, bien que les recettes aient été supérieures à celles budgétisées, le déséquilibre a pu être stabilisé à 100'000 FCH en raison notamment du non paiement du crédit LIM et de la non dotation au fonds de rénovation ni à l'amortissement.</p> <p>Pour l'heure, il s'agit d'une gestion d'urgence : le besoin de pérennisation du projet est donc palpable.</p> <p>Le projet MdB reprendra les locaux et les charges d'exploitation : pour ce faire, il faut un projet hôtelier viable. La Fondation du Palladium doit tenir financièrement pendant toute la durée du projet qui vraisemblablement se fera en 3 ans.</p> <p>Valeur des actifs du Palladium : 13.8mio En soustrayant les subventions versées à fonds perdu : - 4.4mio Le prix de vente est de 9.4mio. La reprise du crédit LIM de 5.2mio laisse un montant pour la Fondation de 4.2mio. Ces montants ne touchent pas les 0.7mio de dons privés : la Fondation les réaffectera à des projets pour Champéry.</p>
<p>Terrains et bâtiments concernés (Christophe Nydegger)</p>	<p>Voir page 4 de la brochure intitulée «Complexe hôtelier multi-sites 4* à Champéry – document d'information » du 26 février dernier.</p> <p>La salle polyvalente reste propriété de la commune, l'exploitation est confiée à MdB. La capacité des bains est maintenue, des tarifs préférentiels pour la population est garantie.</p> <p>Conséquences pour la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diminution de la dette communale • Augmentation de la marge d'autofinancement • Recettes fiscales et parafiscales en hausse • Intérêt des indigènes préservés • Nouveaux moyens financiers pour le PGEE (plan général d'évacuation des eaux) : 300'000 FCH • Projets urbanistiques : transit des véhicules, notamment à Chavalet • Places de parc

<p>Estimation financières des recettes pour la commune (Louis Moix)</p> <p>Suite procédure (Louis Moix)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien du Palladium durant la durée de la construction des MdB. <p>Le calcul n'est pas aisé, c'est une hypothèse :</p> <p>Revenu unique (Fin 2007, début 2008): 4'710'400 FCH</p> <p>Revenus récurrents</p> <p>2008 140'000 FCH</p> <p>2009 122'500 FCH</p> <p>2010 122'500 FCH</p> <p>2011 352'500 FCH (projet MdB en place)</p> <p>2012 472'500 FCH</p> <p>Ces montants permettront de repenser le plan d'aménagement, l'urbanisme et le développement harmonieux du village. C'est une « chance inouïe à saisir ».</p> <p>Question à l'assemblée primaire du jeudi 22 mars 2007 : question portant sur la vente des parcelles concernées</p> <p>Fin de la négociation de détails avec MdB</p> <p>Actes de vente</p>
<p>Questions sur le projet MdB</p> <p>Problèmes d'électricité avec l'avènement du projet MdB</p> <p>Tennis : où seront-ils désormais et qu'en est-il des spectateurs ?</p> <p>Pas de réelles réponses aux vraies questions : problème du plan de zone</p> <p>Déplacer le train</p>	<p>Najwa Meier donne la parole à l'assemblée en précisant aux futurs intervenants de ne poser que les questions qui n'auraient pas été abordées durant la présentation afin d'éviter des redondances inutiles.</p> <p>La question a été posée à la société des eaux et de l'électricité. La réponse leur appartient totalement et est de leur ressort. (L.Moix)</p> <p>Les tennis seront sur le toit du Palladium comme ils étaient prévus au départ du projet du CNG. Quant aux spectateurs, ces derniers n'ont actuellement pas de places réelles, l'accueil de championnat est difficilement réalisable en raison du manque de lits et du nombre de terrains insuffisants pour accueillir ce genre de manifestations (C. Berra)</p> <p>Comment demander à la population de se prononcer sur des affectations qui ne sont pas homologuées par le plan d'aménagement. La zone où sont prévues certaines constructions est en zone mixte résidentielle d'intérêt général (densité 0.6, gabarit de 11.5m à la sablière, nombre d'étages=rez + 2 étages + combles)</p> <p>Selon le calcul de M. Schaad, architecte, il faudrait doubler la densité pour permettre la construction du projet. Pourquoi ne pas proposer la modification du plan de zone avant de proposer la vente ?</p> <p>Louis Moix répond qu'un contact est en cours avec M. Saillen de l'aménagement du territoire du Canton, un rendez-vous est agendé au mardi 13 mars prochain afin de savoir comment apporter une extension à ce plan de zone (plan d'aménagement datant de 1994). Si la population refuse ce projet, il ne sera pas nécessaire de changer le plan de zone. Cette question n'a pas échappé au groupe de travail, mais la recherche de la réponse est récente.</p> <p>Henri-Pierre Galetti rappelle que le document distribué en séance du 26.02, et de ce soir (10.03) est un document évolutif qui ne donne pas encore toutes les réponses souhaitées. C'est pourquoi, une personne est chargée de collecter et de répondre à toutes questions : Christophe Nydegger est atteignable par téléphone ou par mail.</p> <p>Il n'a jamais été prévu de faire déplacer le tracé du train AOMC. Seule la route fera</p>

<p>AOMC :</p> <p>Vente du Palladium au rabais, finalement seulement 3mio au lieu des 15mio dépensés ?</p> <p>Que vont hériter les jeunes après la reprise des biens dans 50 ans ?</p> <p>Projet hôtelier : qui reste propriétaire ?</p> <p>Question aux opposants :</p>	<p>l'objet d'une étude urbanistique. (Louis Moix)</p> <p>Seuls 2 partenaires retireront un profit à l'issue de la vente : 6mio de la vente des terrains pour la commune et le Palladium (4.2mio après ristourne des crédits Lim de 5.2mio) (Henri-Pierre Galetti)</p> <p>Selon la convention, ils hériteront des bâtiments qui sont à rendre en état.</p> <p>Le MdB reste propriétaire : la vente à des investisseurs est une vente de parts, les investisseurs étant des actionnaires. A la fin du bail, ils bénéficieront de tarifs préférentiels dans les autres sites aussi. (Henri-Pierre Galetti).</p> <p>Qui, à l'exception des MdB, peut reprendre le tout ? Najwa Meier relance la question à l'assemblée en invitant les opposants éventuels à y répondre. N'obtenant aucune réponse, elle en conclut qu'il n'y a pas d'opposants déclarés comme tels dans la salle.</p> <p>Najwa Meier remercie les divers intervenants pour la qualité des informations transmises et pour leur disponibilité. Ces derniers quittant l'assemblée, elle leur souhaite une bonne soirée.</p>
<p>2. Présentation de l'Association</p> <p>Objectifs</p>	<p>L'association a été créée le 24 janvier 2007 et comporte déjà plus de 100 membres.</p> <p>L'APCACH est le sigle pour Association des Propriétaires de Chalets et d'Appartements de Champéry.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Défendre les intérêts des propriétaires de chalets et d'appartements • Améliorer la qualité des infrastructures et aménagements de la station • Contribuer à une croissance harmonieuse de Champéry • Entretenir des relations avec les organismes locaux (Autorités, Société de Développement, Société des Remontées Mécaniques, Association des Hôteliers, des Cafetiers Restaurateurs et des agents immobiliers, etc...) et nous tous, participants à la vie touristique de la région • Participer à l'animation de la station • De collaborer avec toutes personnes ou entités dans le cadre de son but.
<p>3. Projets</p> <p>Embellissement du village (Liz Thorburn)</p>	<p>Toutes propositions/idées sont les bienvenues, le comité appelle les membres à en faire.</p> <p>Grâce au concours de Richard Burton notamment et d'autres personnes que L. Thorburn remercie chaleureusement, différents projets ont été dessinés dont notamment l'arborisation de la place de Broisin déjà effective, ainsi qu'un projet d'avant-toit pour l'Eglise et d'un chemin de croix (statuettes) le long de l'Eglise côté Grd-Rue.</p>

Procédure	Le comité est là pour initier des projets, les proposer aux membres, les proposer ensuite à la commune pour approbation pour ensuite les mettre en pratique.
Droits de vote pour les étrangers résidents à Champéry (Suzanne Smythe)	S. Smythe rappelle que le nombre de votants à Champéry est de 806 votants. Parallèlement, 232 étrangers vivent à Champéry avec un permis B ou C : ces derniers s'acquittent de leur devoir sous forme d'impôts mais n'ont pas le droit de vote. Le souhait de la plupart de ces personnes aimant Champéry est de pouvoir participer pleinement à la vie citoyenne de Champéry, en étant « avec vous et non plus seulement parmi vous ». A ce propos, Najwa Meier rappelle que le Canton du Valais est le dernier canton à ne pas autoriser aux communes de donner le droit de vote aux étrangers. Le souhait actuel est de pouvoir voter, et non le droit d'éligibilité.
Animations hivernales (Cédric Astor, caissier)	<p>Les membres sont invités à composer une liste de suggestions visant l'animation durant la saison d'hiver, comme par exemple de poser des cabanons le long de la Grd-rue.</p> <p>Intervention : souhait que les jeunes soient plus participatifs et que ce ne soit pas le 3^e âge qui oriente l'animation. Najwa Meier relève la proposition et étudiera avec son comité la possibilité de faire une séance spéciale « jeune ».</p>
Secrétariat (Dietmar Goebbles, secrétaire)	Un vif plaidoyer est fait par D. Goebbles en invitant les personnes présentes à adhérer à l'association, permettant à celle-ci par le biais des cotisations, donc de finances, de mener ses projets à terme.
Site internet	<p>Dès la semaine du 12 mars, le site internet de l'APCACH sera opérationnel www.apca-champery.ch. Celui-ci sera d'une transparence totale permettant aux membres de consulter les PV, les contacts entrepris, ainsi que les questions en cours.</p> <p>Pour l'heure, des bulletins d'adhésion peuvent s'obtenir dans le Café du Centre, à l'issue de la soirée ou encore directement auprès du secrétaire.</p> <p>Pour toutes personnes n'ayant pas accès à internet, toutes les communications seront faites par courrier postal.</p> <p>Najwa Meier remercie les membres du comité et donne la parole à l'assemblée.</p>
4. Questions/ suggestions	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien des jeunes dans la station, éviter le ghetto du 3^e âge en encourageant la commune à créer des coopérations de logement • Position APCACH sur le projet MdB : L'APACH ne prend pas position laissant libre ses membres de voter de leur propre chef.

- **Places de parking sous le National**

Actuellement gratuite, elle seront après le projet payantes par le biais de parcomètres, cela en raison de l'infrastructures créées (actuellement gratuite, car sans entretien spécifique)

- **Faut-il une association pour que les propriétaires défendent leurs intérêts ?** Les membres de l'APCACH sont-ils aussi malheureux que ça ?

Les membres sont composés de 66% de Suisses et de 33% de résidents étrangers.

Nombreux sont les lieux où il existe des associations de propriétaires, c'est aussi un autre moyen de s'intégrer.

Les membres de l'APCACH ont un profond amour pour Champéry et ont le souci que Champéry ne dépérissent pas : l'association permet la création d'espaces d'échanges, des tables rondes.

Sur ces paroles optimistes et sincères, l'assemblée n'ayant plus de questions, Najwa Meier lève la séance et invite les personnes présentes pour le verre de l'amitié.