

**Présents :** Brigitte Besson – Julien Rossat – Marie-Pierre Constant – Christophe Lecomte – Pierre-François Culand – Alain Frei – Kate Muddiman-Frey – François Frey – Daniel Siréjols – Boris Clivaz (CEO GefiSwiss) – Valentin Pisa (co-gérant fonds immobiliers)

9h. Début de la rencontre souhaitée par M. Clivaz, entré en contact avec le collectif par l'intermédiaire d'un bordier. Il se présente lui ainsi que son associé M. Pisa.

#### **GefiSwiss.**

Divers documents transmis par M. Clivaz sont à disposition (présentation des activités de sa société et du système de production de chaleur utilisé par GefiSwiss).

M. Clivaz présente sa société d'asset management (gestion de porte-feuilles immobiliers). Société agréée FINMA, créée en 2008, partenaire investisseur de [SEED Next Generation living](#), association suisse pour des quartiers durables, créatrice d'un fonds pour la transition énergétique. GefiSwiss investit selon les critères (ESG) environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Suisse a besoin de 40 à 50'000 logements par an.

M. Clivaz ne cherche pas la confrontation avec les habitants du quartier et exprime le souhait de les intégrer à l'avant-projet de mise en œuvre du plan de quartier (PQ).

#### **Position dominante de GefiSwiss pour Valléyre et Montenailles.**

GefiSwiss a acheté 9 parcelles sur les 13 en vente au vallon de Valléyre, ainsi que des parcelles à Montenailles. A la Valléyre, seuls 2 immeubles à l'entrée du vallon et 2 autres dans la partie basse en milieu de vallon ont d'autres propriétaires.

Les logements seront mis en vente individuellement (agence de placement Prisma).

Concernant le quartier Valléyre, M. Clivaz insiste sur le fait que GefiSwiss n'a pas formulé de demande de défrichement ou d'abattages visant à sécuriser la zone à bâtir, et souhaite conserver le maximum de boisés dans les et autour des futurs quartiers. GefiSwiss applique des normes SIA précises d'intégration dans le milieu.

De plus M. Clivaz nous informe de sa volonté d'adoucir la mise en œuvre du PQ, mais s'interdit de le remettre à l'enquête (pas envie d'avoir 10 ans de procédures supplémentaires), en :

- conservant le cordon boisé central dans son intégralité (pour en faire une zone de protection de la petite faune)
- aménageant un passage pour la faune dans le vallon.

A ce titre, M. Clivaz nous informe que les ingénieurs du cabinet BBHN SA (Lonay), qui ont établi les plans du PQ, sont parfaitement informés de cela. Il est convaincu du fait que posséder la majorité des parcelles lui permettra de peser sur les négociations et précise qu'il a donné des instructions claires au SAF du Mont qui a le devoir de sécuriser la zone d'habitations, et avec qui il est en contrat.

#### **Volet social.**

20% des logements seront adaptés aux seniors. Ceci se fait en collaboration avec Domo-Safety basée à l'EPFL. GefiSwiss promeut le développement des associations de quartiers. Certains des logements à Montenailles seront mis en location contrairement à la Valléyre.

#### **Volet énergétique.**

Les constructions réalisées/suivies par GefiSwiss visent la production de moins de 5 Kg de CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> à l'usage. Le système de chauffage des bâtiments suivra le principe « steen sustainable energy » déjà expérimenté par la GefiSwiss à Zinal (documents à disposition). Le système consiste à une pompe à chaleur eau-eau basée sur un système tampon d'eau circulant à la base des bâtiments (sans recours à la géothermie), couplée à un moteur alimenté par le bois et un complément avec panneaux photovoltaïques. Le système respecte les objectifs 2050 de la confédération.

### **Volet constructions et calendrier.**

Une étude d'association bois-béton est en cours pour ces constructions. La commune a réservé un accueil favorable à l'avant-projet (volumétrie, réduction de l'impact des constructions sur le site) qui lui a été présenté (*début octobre selon nos informations*). M. Clivaz ajoute qu'aucune dérogation pour d'éventuels abattages d'arbres (plus que cela ne serait nécessaire en suivant le PQ) n'a été faite. L'avant-projet peut être consulté par une délégation du collectif si elle le souhaite au cabinet d'architectes Architram (Renens). Il souligne l'excellente collaboration qu'il a avec la commune jusqu'à maintenant.

Concernant le calendrier, M. Clivaz a les idées manifestement plus claires que la Municipalité : les travaux pour les infrastructures commenceront courant 2022, ce qui laisse à prévoir une mise à l'enquête des permis de construire pour 2022 également. Nous remercions vivement M. Clivaz de nous transmettre des informations que nous appelions de nos vœux depuis si longtemps.

Malheureusement, M. Clivaz n'est pas venu avec des documents qui auraient pu nous permettre d'avoir une idée sur les aménagements du PQ. Il nous explique que son idée était d'établir un premier contact seulement. Il insiste sur la possibilité d'améliorer les choses de l'intérieur (du PQ), sans le remettre en question. Il est possible d'influencer certains équipements, comme le type de revêtement pour la voirie, et peut-être certains points de passage.

PFC : l'éventuelle révision du PQ pourrait apporter, certes apporter davantage de protection du milieu naturel, mais également une plus grande densification du futur quartier conformément au PALM 2012 dans lequel se situe le quartier Valleyre (quitte ou double).

Une révision du plan de quartier n'est pas considérée, tel que discuté en séance. C'est par le permis des équipements collectifs de la parcelle de dépendance, qui détaille notamment la matérialisation de ladite parcelle et le traitement des différentes zones, que nous allons travailler de concert avec le collectif afin de traiter tous les aspects liés aux mesures d'intégration et valorisation écologique (faune, flore, végétation, gazons, talus, bassins d'infiltration, cycle de l'eau, boisement, lisières, sentier didactique, etc). En effet la partie liée au bâtiment, plus particulièrement la densification du secteur a été validée dans le cadre du plan de quartier et ne sera pas revue, comme expliqué en séance. (ajout par GefiSwiss)

CL demande qui est l'associé biologiste chez GefiSwiss qui gère la conformité du projet en termes écologiques. Son nom nous sera donné plus tard.

Certains membres s'étonnent de constater que les nouvelles constructions de GefiSwiss comme La Prillaz à Estavayer-le-lac sont denses et peu arborisées. M. Clivaz répond que au contraire de nombreux arbres ont été plantés.

M. Clivaz nous propose de développer un partenariat pour nous entendre avec lui sur certains aménagements du projet et d'établir une convention signée par lui et par le collectif. Il n'est pas fait mention de la commune dans ladite convention. M. Clivaz insiste sur les bons rapports de voisinage qu'il veut voir se développer entre anciens et nouveaux habitants, d'autant qu'un nouveau commerce de proximité devrait voir le jour à l'entrée sud du vallon. En revanche à ce stade, il est bien sûr impossible de faire intervenir les futurs habitants du quartier dans ce projet (rien n'étant mis en vente).

### **Questions/réponses (M. Clivaz).**

Question. Des précisions sont demandées sur qui paie quoi ?

Réponse. Le SAF est l'exécutant des travaux, il facture ensuite aux propriétaires.

Q : qu'en est-il des constructions sous la ligne à haute tension du réseau d'électricité (*l'autre ligne CFF passant plus bas*) ?

Collectif – PV rencontre du 22.11.2021 GEFISwiss SA

R. La loi de constructions à plus de 30m sera appliquée (et non 60m comme le voudrait la loi actuelle mais non rétroactive). M. Clivaz a demandé un avis de droit pour tenter de faire enterrer la ligne dont la convention sera échue en 2023.

Q. Est-ce que GefiSwiss a suivi des constructions au Mont

R. Une partie du quartier de Champs-Meunier (près de Rionzi)

Q. Imaginons que vous ne soyez pas l'acheteur des parcelles, que pensez-vous du sort réservé à ce vallon « magique » du Mont ?

R. Je ne peux pas être tenu pour responsable du passage du terrain en zone constructible.

Q. Vous nous dites ne pas avoir demandé de coupes d'arbres mais nous avons ces centaines de martelage qui se sont poursuivis encore cet été avec 100 de plus. *(Récemment la DGE nous a confirmé que le SAF a validé dans le périmètre du PQ l'abattage de 23 arbres sur la rive est du ruisseau pour sécuriser les futures voies de passage).*

R. ça n'est clairement pas ce que nous avons demandé. Nous ferons le nécessaire pour que cela n'arrive pas. Nous enverrons un courrier au SAF dès la semaine prochaine pour rappeler nos accords.

La discussion s'anime quelque peu. Certains membres insistent pour avoir des preuves d'engagement et non des paroles ou des promesses. M. Clivaz réitère son souhait de vouloir coopérer avec nous et nous invite à une séance avec la présente délégation du collectif au cabinet Architram. Il propose de lancer un doodle si cela nous convient. Les membres du collectif acceptent le principe de prolonger la discussion et remercient M. Clivaz ainsi que son associé M. Pisa.

Séance levée à 10h30.

**Procès-verbal rédigé le 23.11.2021 par Stéphane Simon (relu par Pierre-François Culand)**

**Amendé par MM Clivaz et Pisa( en rouge)**