

# **Est-ce le retour de foire? : "Superverbien", une naissance très difficile : sur 4 millions nécessaires, on trouvé 400000 francs**

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **45 (1972)**

Heft 3

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127282>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

«Superverbier»: Une naissance très difficile

## Sur 4 millions nécessaires, on a trouvé 400 000 francs

49

*Quelle est cette maladie qui ronge le tourisme? Après la débâcle de Vercorin où une télécabine attend à la porte de l'Office des poursuites, voilà qu'un autre nuage sombre s'étend sur un grand projet touristique. Superverbier, la société qui est née autour de l'idée d'implanter aux Planards, plateau dominant celui de la station baignarde, un complexe de 2500 lits d'appartements et d'hôtel avec centre commercial, piscine, patinoire, solarium, centre de loisirs et de sport, téléphérique, etc., Superverbier ne paiera pas à ses obligataires le coupon N° 2, échu au 31 décembre 1971. L'annonce parue dans les journaux suisses a suscité beaucoup d'émotion, et ce qui deviendra inévitablement l'affaire Superverbier dans un sens où ne l'entendaient pas ses promoteurs, fera couler beaucoup d'encre, ces prochains mois.*

*D'emblée, il faut considérer deux aspects différents, quoique complémentaires, du problème posé par cette société. D'abord sa situation financière défavorable, et ensuite, le problème touristique pour lui-même.*

### Pas de trésorerie

Au cours des mois de mai et juin 1970, Superverbier SA, constituée par un capital action de 581 000 francs, lançait un emprunt obligataire de quatre millions. A l'échéance du délai, 450 000 francs seulement étaient réunis. En y ajoutant des compensations de créances, on trouve un montant obligataire total d'environ 500 000 francs. Les fonds à disposition du Conseil d'administration étaient donc de 981 000 francs. La société a acheté et payé une parcelle de 26 327 mètres carrés au prix de 30 francs, et placé ainsi 789 810 francs.

Du fait de la non-couverture de l'emprunt, la société se trouve devant un manque total de liquidités. Elle demande aux obligataires de proroger le coupon 1971 d'une année, pour le cumuler avec celui de 1972.

Pourquoi cet emprunt n'a-t-il pas été couvert? D'abord, il semble que les conditions du marché, la concurrence de l'eurodollar et le moment où l'emprunt fut lancé n'aient pas été des plus favorables. Ensuite, on peut admettre qu'une certaine opposition au projet, dans la région même, a joué son rôle.

Il apparaît qu'un certain nombre d'obligataires n'ont pas été informés rapidement par les banques, de l'état de la situation. Celle-ci était évidemment différente, selon que le capital souscrit atteignait ou non les quatre millions indispensables au lancement de Superverbier.

Le Conseil d'administration, soucieux de préserver intégralement les intérêts des souscripteurs, a fait inscrire en leur faveur une créance hypothécaire de 700 000 francs sur la parcelle acquise.

L'année 1972 sera décisive pour la société qui devra trouver le solde du financement nécessaire, pour terminer l'achat des terrains – la parcelle globale doit atteindre 76 000 mètres carrés – et faire débiter la construction. Si les terrains acquis aujourd'hui devaient être réalisés, il faudrait obtenir un prix de vente de 21 fr. 40 le m<sup>2</sup> pour rembourser l'emprunt hypothécaire et couvrir les intérêts. Ainsi, selon le président du Conseil d'administration, M. Jean Decaillet, les intérêts des obligataires ne sont pas menacés pour l'instant, la valeur des terrains croissant d'année en année.

### La foi des promoteurs

M. Jean Decaillet, que nous avons rencontré à Martigny, ne se cache pas que le projet de Superverbier soit en posture délicate. «Il est possible que la masse des obligataires demande la réalisation des terrains acquis. Ce ne serait pas forcément dans l'intérêt des souscripteurs. Car nous espérons redresser la situation d'ici une année. Superverbier est un complexe touristique moderne, qui répondra aux exigences d'une station des années 1975 à 1985. Il faut que nous puissions continuer l'achat des terrains, que nous avons entrepris sur une base financière identique, avec leurs propriétaires. Notre projet comprend un autofinancement de l'infrastructure, ce qui est avantageux pour la collectivité publique. En contrepartie, pour arriver à une rentabilité globale de l'opération, nous espérons obtenir une densité de 0,7 à 0,8. Cela dans une politique de décentralisation de l'habitat de Verbier. La saturation des pistes? On y viendra de toute façon par la construction dans la station même. Ne vaut-il pas mieux mettre en valeur l'une des plus belles zones d'habitat de la région de Verbier?»

### Le président de Bagnes :

#### Trop de poids dans l'ensemble

Jusqu'ici, aucun projet n'a été mis à l'enquête publique, et ce que l'on sait des intentions des promoteurs en fait de module architectural et de densité, aura des difficultés à se faire admettre par les pouvoirs publics. M. Willy Ferrez, président de Bagnes, nous dit à ce sujet: «Nous considérons le problème de Verbier dans son ensemble. Le plafond démographique de la station a été arrêté à

32 000 lits. Pour être réaliste, il faut admettre que la zone à forte densité est le plateau. Accorder une forte dérogation pour Superverbier serait ouvrir la porte à toutes les exceptions. Nous pouvons admettre, à condition d'avoir un plan d'extension dûment homologué, de créer des îlots d'habitat dans certains secteurs environnants, comme les Planards, Clambin, etc. Il s'agirait alors de quelques centaines de lits, et non de quelques milliers. Ainsi, Superverbier est réalisable dans la mesure où il ne pèse pas trop lourd dans l'ensemble et où les ambitions sont adaptées à l'environnement.»

Les avis du président de la société de développement de Verbier rejoignent par plusieurs aspects celui du président de la commune: «Il n'y a aucune raison d'être contre l'implantation de Superverbier, à condition que le nombre

de lits projetés cadre avec le développement global de la station, nous dit M. Lucien Bruchez. La Société de développement n'a pas étudié le problème. Il est probable qu'elle le fera, dans le cadre de l'examen des densités et de l'esthétique, au moment où les choses seront précisées.»

Que deviendra donc Superverbier? Ce projet n'a évidemment rien à voir avec la société Téléverbier, que dirige M. Rodolphe Tissières, et qui a mis en place l'ensemble des remontées mécaniques de la région. Même si un financement suffisant peut être assuré, il semble certain que les promoteurs devront réduire dans une mesure appréciable leurs ambitions. Pour des raisons d'équilibre, Verbier hésite à donner naissance à un nouveau géant.  
«Tribune – Le Matin»

---

## La loi sur les constructions dans le canton d'Argovie

En 1962, le canton d'Argovie demanda à une Commission d'experts d'étudier une nouvelle loi sur les constructions. L'ancien maire de la ville d'Aarau, le D<sup>r</sup> E. Zimmerli, dont les commentaires au sujet du règlement sur les constructions de la ville d'Aarau sont connus, se chargea de la plus grande partie du travail. Cette étude préalable, entreprise par les experts, les autorités et les services administratifs, fut bien accueillie par la population argovienne qui a récemment approuvé la nouvelle loi sur les constructions.

Il s'agit là d'un décret très complet, car les dix chapitres qui le composent traitent non seulement des prescriptions concernant les constructions et l'aménagement du territoire, mais encore du droit concernant les routes, l'eau, les bâtiments publics cantonaux, les remaniements parcellaires et les rectifications de limites, ainsi que des contraintes et des sanctions administratives. Il est intéressant de noter que les nouveaux bâtiments devront être obligatoirement construits sur des terrains équipés. A l'avenir, les communes et le canton seront autorisés à procéder à des remaniements parcellaires. Les restrictions de propriété qui équivalent à une expropriation

devront être entièrement indemnisées. Mais les collectivités publiques peuvent exiger une expropriation formelle à la place d'une indemnisation si celle-ci représente plus des deux tiers de la valeur courante du droit. Cette nouvelle disposition courageuse et hautement souhaitable fera-t-elle école auprès d'autres cantons et même auprès de la Confédération?

En prenant connaissance de cette excellente loi, on peut pourtant regretter que les communes ne soient pas tenues de percevoir des contributions de périmètre auprès des propriétaires de biens-fonds, pour la construction des routes. La possibilité de recouvrer de telles taxes est même limitée aux deux tiers des coûts consentis pour la construction.

Les dispositions finales et transitoires de cette nouvelle loi sur les constructions sont consacrées à une prise de position face à la future loi sur l'aménagement du territoire. Le Grand Conseil sera habilité à prendre les dispositions d'exécution cantonales requises par cette loi fédérale et, si c'est nécessaire, pourra adapter la loi sur les constructions.