

A Mies, une mega villa de rêve fait grincer les dents de la Municipalité

PREMIUM

1/5



PAR GREGORY BALMAT

Réagir à cet article

MIES Une résidence hyperluxe destinée à la location n'est pas du goût des autorités myarolanes. Son usage est notamment pointé du doigt. Mais y a-t-il vraiment un problème? La société propriétaire des lieux nous a ouvert les portes du domaine.

Des villas luxueuses et extravagantes, Terre Sainte en compte un paquet. Mais celle située à l'extrémité ouest du territoire de Mies, et achevée il y a peu, bat de nombreux records. Huit chambres à coucher, une piscine et un gigantesque jacuzzi, un sauna, un hammam, un fitness, une salle de cinéma ou encore un salon de soins entièrement équipé: le tout est réuni dans 1000 m² de surface habitable et décoré d'œuvres d'art et de créations de designers prestigieux. Coût estimé de la bête: un peu moins de 15 millions de francs contre 25 millions au moment du permis de construire.

Construite aux bords de la très pratiquée route des Pénys, voisine de la résidence de l'ambassadeur des Etats-Unis et de la Pierre à Pénys, symbole de la commune, la villa attire les regards depuis de nombreux mois. Et l'installation récente de son imposant portail n'a pas arrangé les choses.

Des options de luxe

Pas étonnant, dès lors, que la bâtisse s'invite de plus en plus régulièrement dans les discussions des habitants et finisse par être évoquée au Conseil communal. D'autant que la villa commence aussi à faire parler d'elle dans les pages de «Bilan», de la «Tribune des arts» et de divers magazines. Problème: ce bien immobilier d'exception n'y est pas présenté comme la résidence d'un riche propriétaire ou d'une célébrité, mais comme un objet de location destiné à une clientèle très fortunée. Elle fait en réalité partie du portefeuille très exclusif d'Ultima Capital, une société active dans l'immobilier très haut de gamme et cotée en Bourse depuis 2019.



Au final, nous ne faisons pas autre chose qu'énormément de propriétaires: nous louons un bien privé."

BYRON BACIOCCHI DIRECTEUR DES OPÉRATIONS D'ULTIMA CAPITAL

«Nous proposons une sélection unique de biens exclusifs destinés à la location», dévoile Byron Baciocchi, directeur des opérations d'Ultima Capital. Villa à Corfou, chalets à Crans-Montana ou à Megève, le concept vise une clientèle plus qu'aisée et propose différentes options. Chef privé, coach pour le fitness, personnel pour les massages et autres soins ou encore barman: l'offre est pléthorique et onéreuse. Pour la villa de Mies, le tarif de base se situe à plusieurs dizaines de milliers de francs la semaine, chaque extra viendra logiquement alourdir sensiblement la facture.



Avis de droit demandés par la commune

La clientèle semble déjà au rendez-vous et la villa n'a pas besoin d'afficher un taux d'occupation important pour être rentable, une poignée de mois par année suffit. «Nous avons des propositions de location pour un an, mais cela ne correspond pas à notre souhait la première année», explique Michala Chatel, managing partner. Car Ultima Capital désire que la bâtisse reste disponible pour quelques événements privés ponctuels, tels que des soirées organisées par des grandes marques, afin de la faire connaître auprès de clients potentiels.

Reste que du point de vue de la commune, il n'a jamais été question de construire une résidence hôtelière à cet endroit. «Mies dispose de deux zones – reliquat d'un plan d'affectation datant de la moitié des années 2000 – prévues pour accueillir des constructions très importantes destinées essentiellement à l'habitation, la parcelle concernée en fait partie», expose le municipal Guy Dériaz.

“ Quand vous proposez tout un éventail de services, vous rentrez dans la catégorie de résidence hôtelière.”

GUY DÉRIAZ MUNICIPAL À MIES CHARGÉ DES CONSTRUCTIONS

Forcément, lorsque les autorités communales ont compris que la villa allait être, en réalité, un objet de location, elles sont tombées des nues. «Monsieur Baciocchi a toujours prétendu et confirmé qu'il destinait cette villa comme sa propre résidence secondaire, lui-même habitant à Monaco et se disant être attaché à la région. C'est sur cette base que nous avons donné notre autorisation pour ce projet. Et quand vous proposez tout un éventail de services comme c'est le cas ici, vous rentrez dans la catégorie de résidence hôtelière. La Municipalité a pris la décision de demander des avis de droit à cet égard, nous attendons les réponses», précise le municipal.

Une version contestée par Ultima Capital qui affirme, mail à l'appui, que l'intention de louer la villa a bien été mentionnée, et que la Municipalité ne s'était pas opposée à ce projet s'agissant d'une résidence secondaire.

Un portail qui fait du bruit



Et quid de la fiscalité? Car pour la commune, les terrains dans cette zone résidentielle représentent des rentrées fiscales potentielles importantes, mais encore faut-il que les propriétaires y vivent, ce qui ne sera pas le cas de la villa de la route des Pénys.

Le fameux portail d'entrée pose aussi quelques problèmes et vaut à la Municipalité de nombreuses remarques de la part de leurs administrés qui trouvent l'œuvre trop ostentatoire. Mais si l'esthétique peut diviser, sa hauteur n'est en réalité pas plus importante que celle d'autres portails construits sur le territoire communal. «Notre règlement de police stipule que tous les éléments visibles extérieurs d'une construction doivent être approuvés par la Municipalité. Dans le cas de la villa des Pénys, nous avons été mis devant le fait accompli. Là encore, nous examinons la question», précise Guy Dériaz.

Enfant de la région

Byron Baciocchi, s'étonne de cette polémique sur l'utilisation de la villa myarolane, mais a un début d'explication: «Cette méprise est sans doute due au fait qu'un établissement hôtelier fait bien partie de notre collection, le boutique-hôtel de Gstaad. Et que nos villas et chalets proposent des équipements dignes de palaces, c'est ce que recherchent nos clients. Et cela peut prêter à confusion. Mais au final, nous ne faisons pas autre chose qu'énormément de propriétaires: nous louons un bien privé.»

L'enfant de Terre Sainte – il a grandi dans la région et fait ses classes entre l'école privée de La Châtaigneraie et le collège des Rojalets – ne cache pas son incompréhension lorsqu'il évoque comment son projet a été accueilli par certains habitants et ses tracas avec les autorités communales. «Contrairement à beaucoup de jeunes de Terre Sainte qui partent pour faire affaire à l'étranger et qui ne revienne pas, je souhaitais au contraire bâtir quelque chose dans cette région qui m'est chère en faisant travailler des entreprises locales.»

Des soucis dès le chantier

Au vu de son envergure, le chantier n'aura pas été de tout repos que cela soit pour l'architecte et les entreprises mandatées ou pour la Municipalité de Mies, qui a dû faire face à quelques surprises. «Les plans ont été déposés en 2014 et tous les curseurs étaient poussés au maximum, voire au-delà, se souvient le municipal Guy Dériaz. Nous avons dû beaucoup discuter pour que le tout rentre dans ce qui était autorisé par notre plan d'affectation qui est déjà extrêmement généreux.» A noter que l'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

Mais c'est l'abattage involontaire de plusieurs arbres par le paysagiste qui a mis le feu aux poudres. Le préfet s'est alors saisi de l'affaire et l'a transmise au Ministère public. Se sont ensuivis une amende et un plan de reboisement rédigé par la commune, estimé à 110 000 francs. «Nous avons replanté pour un montant trois fois supérieur, privilégiant 350 espèces indigènes auxquels s'ajoutent quelques arbres décoratifs», détaille Byron Baciocchi qui entend par ailleurs inviter le voisinage et les élus à une visite une fois les travaux de finition achevés.