



MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Tél. 021 845 17 21
Fax 021 845 17 35
E-mail: municipalite@chenit.ch

**La Municipalité du Chenit
à son Conseil Communal**

PREAVIS N° 1/2016

Objet: Achat de la parcelle no 2'974 au lieu-dit *Les Ordots* au Brassus

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Contexte

Depuis maintenant cinq à six ans notre Commune vit un essor important, notamment dans la construction. A titre d'exemple, le dernier locatif construit avant 2009 a été érigé à la Route du Marchairuz 1 au début des années 90. Seules quelques villas et divers agrandissements ainsi que des modifications étaient réalisés à l'année. Parfois quelques gros dossiers sont venus s'ajouter comme par exemple le magasin COOP au Sentier, la nouvelle usine Audemars Piguet au Brassus, le premier agrandissement Breguet à l'Orient, ou la nouvelle usine de La Pierrette au *Bas du Chenit*. Mais depuis 2009, un rythme moyen soutenu d'une quarantaine de mise à l'enquête publique et de pas moins de 80 dossiers de dispense d'enquête, sont soumis chaque année au Bureau technique pour analyse et préavis afin que la Municipalité puisse se déterminer.

A cela s'ajoute la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire fédérale qui est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Cette loi très contraignante, nous oblige à réviser de fond en comble notre Plan Général d'Affectation (PGA) et de ce fait, une réflexion complète sur l'aménagement du territoire sur notre Commune est obligatoire. Dans ce contexte, la Municipalité a fait le résonnement suivant :

1. Selon le recensement des terrains à bâtir sur notre territoire, notre commune est largement surdimensionnée, à savoir que nous avons 2,89 fois trop de terrain constructible. Ces chiffres émanant de l'Etat de Vaud, nous donne la mesure des efforts à consentir ces prochaines années afin de se conformer à la loi fédérale.

2. Malgré ce chiffre impressionnant, nous n'avons pratiquement plus de terrains pour construire de l'industrie ou de l'artisanat sur le territoire de la commune du Chenit et même à la Vallée de Joux.
3. La commune elle-même, n'est pratiquement plus propriétaire de terrain à bâtir. Une grande proportion de ces terrains est propriété de collectivités publiques, à savoir les villages, ou en mains privées.

But

La Municipalité estime qu'elle doit être propriétaire d'une plus grande proportion de terrains à bâtir. Cela afin d'appréhender intelligemment sa politique d'aménagement du territoire et par la même occasion, son développement. Ceci lui permettra d'avoir du terrain directement constructible pour de l'habitat et pour les entreprises après avoir modifié le Plan Partiel d'Affectation (PPA). Enfin, il serait appréciable d'avoir du terrain à échanger afin de simplifier l'énorme chantier que nous impose la nouvelle LAT. A noter que ce terrain satisfait tout à fait les nombreux critères voulus par la loi, à savoir :

1. être dans un périmètre centre,
2. proche des transports publics,
3. proche du lieu de travail, des commerces, des services, etc...

Ainsi, l'achat de cette parcelle appartenant à l'entreprise Berney Construction SA correspond pleinement à ces critères et permet de répondre à notre politique d'achat.

Historique

Faisant partie du PPA *Les Ordon*s accepté par le conseil communal le 11 avril 2000, cette parcelle de 8'778 m² (8'500 m² propriété du Village du Brassus, et 228 m² au domaine public) est située entre la route des Ordon

s à l'Ouest, la nouvelle gare au Nord-Ouest et la route cantonale n° 90 du Campe au Sud-Est. Elle est adjacente à une parcelle appartenant au Swatch Group qui permet la construction d'une usine. Affectée dans la catégorie : *Logement collectif ou familial groupé en priorité, ou activité tertiaire avec logement, ou encore, commerce de quartier dont la surface de vente n'excède pas 500 m²*. Elle permet notamment l'implantation de 4 à 5 petits immeubles. Ces deux parcelles sont prêtes à être équipées. Un préavis avait été accepté par le Conseil communal portant le numéro 15/2008.

C'est en 2009 que l'entreprise Rampini SA, par le biais de sa filiale locale Berney Construction SA, s'est approchée de la commune fin de trouver une parcelle constructible. Cette démarche faisait suite à une réflexion régionale et à la recherche d'investissement pour leur caisse de pension. Plusieurs entrevues s'ensuivirent, puis l'entreprise a acheté la parcelle RF n° 2'974 d'une surface de 8'778 m² appartenant au village du Brassus (préavis du village du Brassus n°s 1/2010 et 3/2010).

L'idée était de vendre un premier bâtiment afin de débiter les travaux puis de promouvoir la suite au fil des années. Mais l'entreprise a rencontré des difficultés à vendre ses appartements et a décidé, 4 ans plus tard, de revendre sa parcelle. Doté d'un droit de réméré, le Village du Brassus a été le premier contacté, mais ce dernier n'a pas souhaité la racheter. Ayant eu vent de ces discussions, la Municipalité a eu une entrevue avec l'entreprise et décidé de se porter acquéreur du terrain, objet du présent préavis.

Financement

L'entreprise a très clairement détaillé le prix auquel elle souhaitait vendre ce terrain. Ce prix correspond au prix d'achat plus les frais relatifs aux études nécessaires afin de permettre la construction. En aucun cas il s'agit pour Berney Constructions SA de réaliser un bénéfice et ainsi réaliser une opération financière juteuse.

Les frais assumés par l'entreprise sont les suivants :

- Notaire
- Différentes études

Le prix de vente demandé est de CHF 720'000.-- soit CHF 84.70/m² avec une différence de CHF 9.70/m² qui correspond aux frais listés ci-dessus. Les frais du notaire seront à la charge du vendeur.

A savoir que le prix d'achat au village du Brassus était de CHF 637'500.-- soit CHF 75.-/m². (+ 228 m² privé non compris lors de cette vente).

Un montant de CHF 720'000.- figure au plan des investissements. Cet achat sera financé par les liquidités courantes de la commune. La dépense sera comptabilisée à l'actif du bilan, dans les investissements du patrimoine financier, et amortie par prélèvement sur le fonds de réserve « 9282.39 *achats et ventes de terrains* »

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n° 1/2016,

Où le rapport de la Commission d'étude,

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. Autorise la Municipalité à acheter la parcelle no 2'974 à l'entreprise Berney Construction SA pour la somme de CHF 720'000.—
2. Alloue dans ce but un crédit de CHF 720'000.—
3. Décide de porter cet achat dans les investissements du patrimoine financier, compte 9123 « *Terrains et bâtiments* »
4. Décide d'effectuer un amortissement complet par prélèvement sur le fonds de réserve « *Achats et vente de terrains* » cpte 9282.39.
5. Donne tous pouvoirs à la Municipalité pour sa mise en œuvre et son application.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire

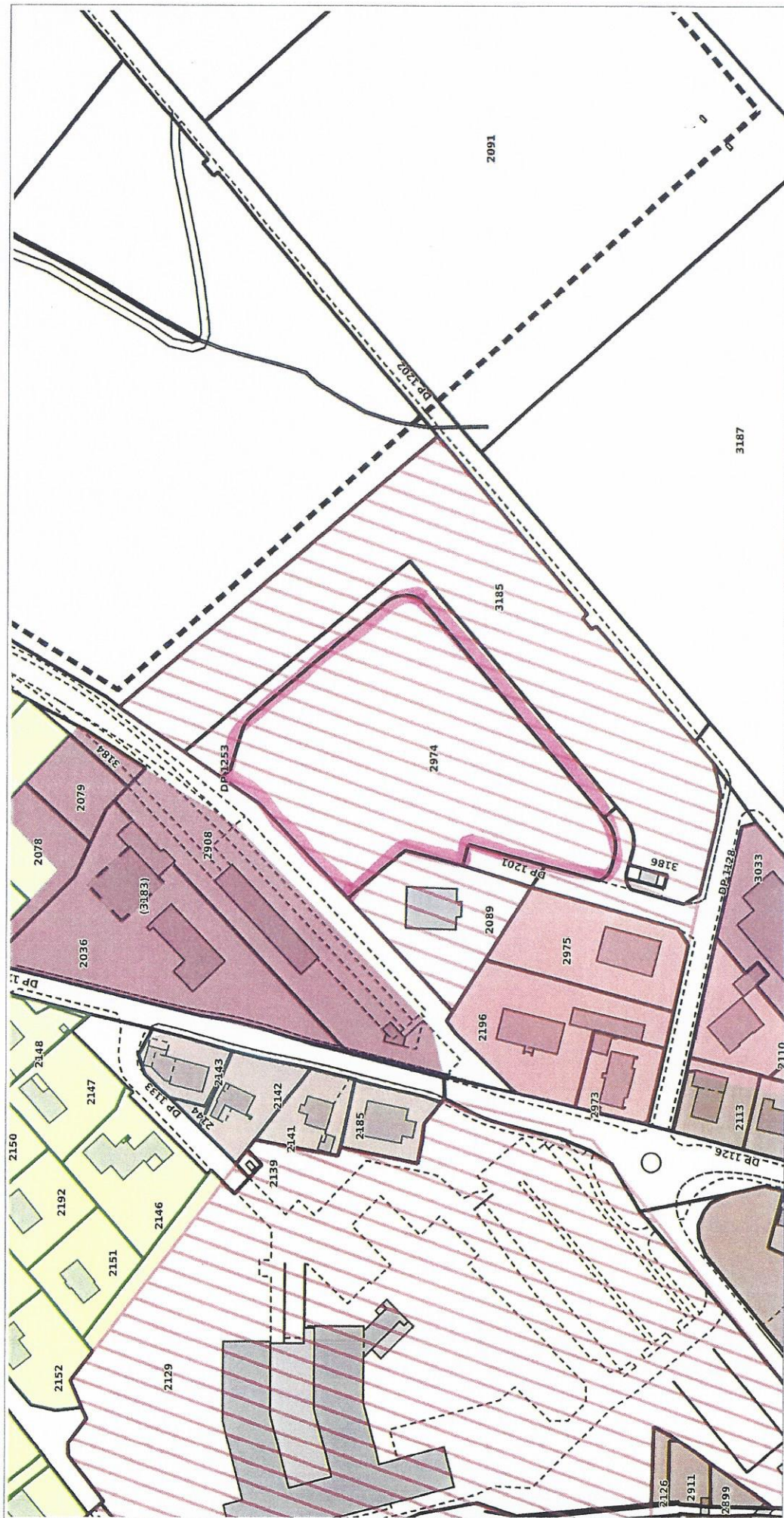


Jeannine RAINAUD Marc-André BURDET

Le Sentier, le 2 mars 2016

Délégués municipaux : - Mme Jeannine Rainaud-Meylan, Syndic
- M. Stives Morand, Municipal

Annexe : plan de situation échelle : 1:2000



Commune du Chenit
Guichet cartographique



Bureau technique communal
Case Postale 128 - 1347 Le Sentier
tél 021 845 17 30 - fax 021 845 17 38
bt@chenit.ch

 **geocommunes**
Partenaire et développeur : Jaques-Olivier SA

Village du Brassus - Les Ordon

07.03.2016

1: 2000

0 20 40 60m



Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de ce plan.
La position des conduites est à vérifier par sondage.

Géodonnées © Etat de Vaud

