MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 24 avril 2009

PREAVIS N° 305/2009

Crédit pour l'étude d'un projet de bâtiments d'habitation « Aux Chenevières », Le Sépey Principes pour la création d'une société coopérative d'habitation

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. *Avant-propos*

Le 10 octobre 2008 nous exprimions dans les lignes de notre préavis No 299/2008 [1] (chiffre 4 Développement du projet) notre intention de vous présenter une suite à l'acquisition proposée qui a été acceptée par votre Conseil le 9 décembre 2008. L'acte authentique a été signé le 4 mars 2009.

Comme les intentions d'acquisition étaient fondées non pas sur la thésaurisation de terrains en zone à bâtir mais plutôt sur leur mise en valeur pour favoriser un habitat permanent, sous l'impulsion de la Commune, nous abordons maintenant la deuxième phase de développement de ce projet.

[1] Achat des parcelles 163 et 164 sises « Aux Chenevières », Le Sépey. Crédit de CHF 360'000.00.

2. ***Habitat à Ormont-Dessous***

Aperçu général de l'aménagement du territoire [2]

Cinq secteurs principaux identifient notre Commune : Le Sépey, La Forclaz, Les Mosses, La Comballaz et Cergnat. Ces territoires sont régis par des plans spéciaux (plan partiel d'affectation/PPA, plan de quartier/PQ) et par des dispositions générales du plan général d'affectation/PGA. On trouve dans ces lieux une bonne partie des immeubles d'habitat permanent.

Hormis ces localisations, l'habitat est traditionnellement dispersé [3]. Il se caractérise par une résidence secondaire répartie de manière inégale dans l'ensemble du territoire. La majorité du statut d'occupation des logements est la propriété.

Principes fondamentaux du développement local

La stratégie du PGA (fondée sur les éléments fondamentaux du plan directeur cantonal tendant au renforcement des centres existants) est de favoriser le développement de l'habitat dans les secteurs proches des voies de communication.

Le Sépey, cœur de la Commune et chef-lieu, est, par conséquent, intéressant. En effet, il est desservi par une ligne ferroviaire. Le potentiel légalisé de zones à bâtir est là ; il ne demande qu'à être mis en valeur son attractivité n'étant, en réalité, qu'une question de temps principalement liée au marché immobilier et à sa cherté.

Aperçu statistique

Un bref survol statistique (RFP 2000[4]) donne une bonne vue d'ensemble. On note en particulier, en ce qui concerne l'habitat :

Bâtiments d'habitation	1'004
Maisons individuelles	701
Logements occupés *dont 69.6 % par le propriétaire*	483

3. ***Renforcement de l'attractivité de notre commune***

Nos deux communes voisines, Leysin et Ormont-Dessus, connaissent, ou ont connu, un fort développement axé principalement sur la construction d'immeubles avec habitat non permanent. La saturation du marché, la diminution des surfaces à bâtir, ont engendré une augmentation sensible des prix rendant l'accession à la propriété, et aussi la location, très difficile pour une partie de la population locale voulant continuer à résider à des prix compatibles avec leurs ressources.

La pénurie de logement touche toutes les régions du Canton ; pour combler ce déficit chronique 2'800 logements devraient être construits. A notre échelle, ce projet répond à cette problématique.

---

[2] Les plans d'affectation seront à disposition de la Commission du Conseil communal
[3] L'habitat dispersé est identifié comme tel dans le cadre du Plan directeur cantonal (PDC)
[4] Recensement fédéral de la population 2000

La Municipalité considère, toutefois, que la mise en valeur de bien-fonds pour la construction individuelle est du ressort des propriétaires qui disposent des surfaces nécessaires en zone à bâtir. Par contre, elle estime que l'attractivité de notre Commune peut être renforcée par la présence de bâtiments ayant des logements à un prix abordable pour une catégorie de population travaillant dans la Vallée des Ormonts, notamment.

Cette mesure, certes bien modeste, aurait pour avantage de maintenir une population familiale permettant d'amener une vitalité intéressante, de donner une image dynamique de notre Commune et de favoriser l'usage des transports en commun. Elle pourrait aussi donner un élan à des constructeurs potentiels.

4. ***Développement du projet***

Pour être à même de poursuivre l'intention développée, la Municipalité doit avoir en mains les cartes les plus favorables ; c'est déjà le cas par la récente acquisition.

La conception structurelle du projet est nécessairement fondée sur des éléments concrets. En l'occurrence il s'agit de posséder un projet d'immeubles. Celui-ci permettra la mise en place des points fondamentaux (constitution des dossiers) tels que :

- Plan financier et business plan ;
- Recherche de partenaires pour la constitution de la société coopérative d'habitation ;
- Mode de mise à disposition du terrain communal (droit de superficie par exemple) ;
- Soutien financier par les moyens légaux d'aide à la construction de logements ;

pour ne citer que ces points principaux. La collaboration de professionnels sera nécessaire, tels que : architecte, notaire, fiduciaire, association en rapport avec la coopérative d'habitation, etc...

Les étapes du projet peuvent se résumer comme il suit :

Etape	**Description**
Etape I	*Acquisition de terrains*
Etape II *Juin 2009*	*Crédit pour l'avant-projet d'immeubles*
Etape III *Juillet – Novembre 2009*	Etude d'avant-projet d'immeubles
Etape IV *Juillet – Novembre 2009*	Elaboration de la structure financière et juridique
Etape V *Mars 2010*	Décision du Conseil communal sur la mise à disposition du terrain et les éléments constitutifs d'une société coopérative d'habitation
Etape VI *Calendrier à établir*	Réalisation du projet

En italique : étapes réalisées ou en voie de l'être

Il convient de relever que l'intention de la Municipalité n'est pas de proposer la Commune comme Maître de l'ouvrage des constructions mais bel et bien la société coopérative dont la constitution est envisagée ; l'élément moteur de toute l'opération est la disponibilité du terrain.

5. ***Avant-projet d'immeubles***

Les ouvrages trouveront leur implantation sur les parcelles acquises et légalisées. Il sied de relever qu'aucune modification de la législation en place n'est envisagée, le droit actuel est suffisant.

Les immeubles devront respecter les directives techniques et financières propres à l'aide au logement ainsi que celles liées au label « Minergie »®. La Municipalité entend porter une attention particulière à l'utilisation du bois (construction et chauffage) et à l'énergie solaire.

6. ***Crédit***

La Municipalité sollicite, pour les travaux préparatoires nécessités par ce projet, un crédit de CHF 40'000.00 qui se détaille comme il suit :

Prestations	Montant
Architecte	30'000.00
Autres mandataires techniques (ingénieur, géomètre, CSV [5]	6'000.00
Etablissement de la structure juridique	2'000.00
Divers et imprévus	2'000.00
Total	40'000.00

Ce crédit sera financé par les liquidités. L'amortissement est fixé à 5 ans.

7. ***Conclusions***

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

Vu le préavis municipal no 305/2009 du 24 avril 2009,

Ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

Considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

[5] CSV = chauffage, sanitaire, ventilation

D é c i d e

- **d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 40'000.00 destiné à l'étude d'un avant-projet d'immeubles multifamiliaux sur les parcelles 163 et 164 sises « Aux Chenevières »;**
- **d'admettre le mode de financement proposé;**
- **de fixer l'amortissement à 5 ans;**
- **de prendre acte du principe des étapes liées à ce projet.**

==*=*=*

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndic

Annie Oguey

Le Secrétaire

René Parrat

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 mai 2009

Déléguée municipale : Annie Oguey, Syndic

Annexe Aperçu statistique

Réf. : 8032
305-2009 etude bat et scop les chenevières.doc

Ménages

Ormont-Dessous

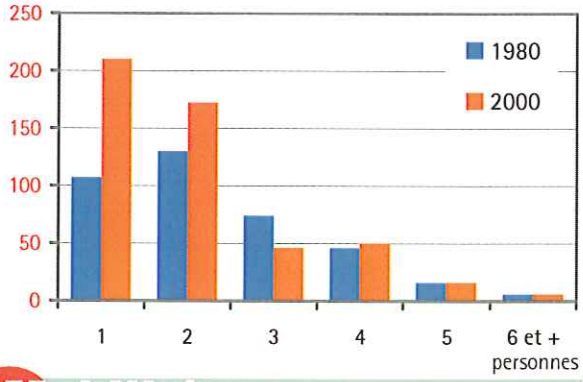
Les ménages privés

	1980 nombre	1980 %	2000 nombre	2000 %
En tout *	379	100	500	100
Personnes seules	107	28	210	42
- *moins de 45 ans*	20	5	46	9
- *plus de 45 ans*	87	23	164	33
Couples sans enfant	117	31	146	29
Couples avec enfants	113	30	103	21
Familles monoparentales	16	4	23	5
Autres ménages	26	7	18	4

* non compris, en 2000:
23 personnes en ménages collectifs
43 personnes en ménages administratifs

Ménages selon la taille

3.8 pers./men. en1900 et 2 pers./men. en 2000



Habitat

L'habitat

	1980	1990	2000
Bâtiments d'habitation	1 029	879	1 004
- maisons individuelles	559	649	701
- construits durant les 20 dernières années, en %	*14,7*	*8,8*	*7,5*
Logements occupés	356	397	483
Habités par le propriétaire*, en %	*68,5*	*61,0*	*69,6*
Logements selon la taille, en %			
- 1 ou 2 pièces	*16,0*	*17,1*	*13,0*
- 3 ou 4 pièces	*52,8*	*43,3*	*45,5*
- 5 pièces et plus	*31,2*	*39,5*	*41,4*
Habitant par pièce [hab/pce]	0,57	0,52	0,47
Surface par habitant [m2/hab]	36,2	39,9	48,3

* y compris PPE

Mobilité

Lieu de naissance des résidents

En %	1900	1950	1990	2000
Dans la commune	78,7	62,4	41,4	38,3
Ailleurs dans le canton	15,4	25,5	33,4	33,4
Dans un autre canton	4,5	8,1	10,8	15,0
A l'étranger	1,4	4,0	14,4	13,2

Résidence de la mère au moment de la naissance

Lieu de résidence en 1995

En %	Total	Suisses	Etrangers
Même adresse	65,2	67,8	40,0
Ailleurs dans la commune	12,7	12,4	15,3
Ailleurs dans le canton	13,3	13,3	12,9
Dans un autre canton	4,8	4,4	8,2
A l'étranger	4,1	2,1	23,5

Résidents en 2000, âgés de plus de cinq ans

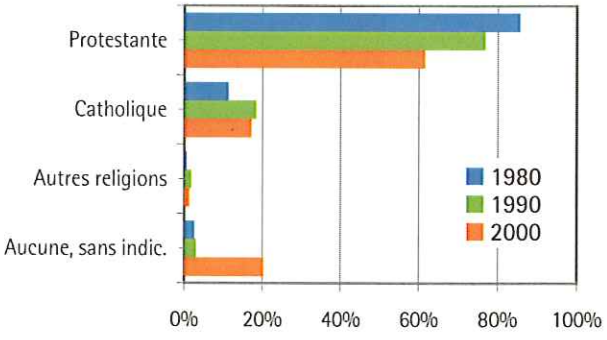
Divers

Niveau de formation en 2000

Proportion de personnes ayant poursuivi des études après la scolarité obligatoire

En %	Total	Suisses	Etrangers
20-39 ans	81,8	87,3	51,5
40-59 ans	65,6	68,0	35,0
60 ans et plus	55,9	55,6	...
En tout, 20 ans et plus	67,2	68,9	47,4

Religions déclarées



Statistique Vaud
Service Cantonal de Recherche et d'Information Statistiques
Rue de la Paix 6, 1014 Lausanne, 021 316 29 99 / www.scris.vd.ch

Statistique suisse
Office fédéral de la statistique

Mobilité quotidienne

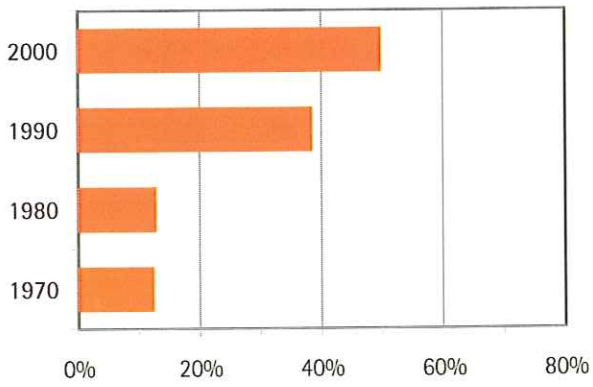
Ormont-Dessous

Déplacements quotidiens, 2000

	En tout	Actifs	Ecoliers, étudiants
Personnes entrant dans la commune	114	41	73
Personnes quittant la commune	238	196	42
Différence	- 124	- 155	+ 31
lieu de travail inconnu		75	

Taux de mobilité

Proportion des actifs quittant la commune quotidiennement



Actifs résidant dans la commune

Lieu de travail	nombre	en %
Total	468	*100*
Ormont-Dessous	197	*42*
Hors commune	196	*42* *
dont :		
Aigle	37	*8*
Leysin	30	*6*
Ormont-Dessus	28	*6*
Lausanne	24	*5*
Montreux	9	*2*
Château-d'Oex	7	*1*
Roche	6	*1*
Vevey	6	*1*
Autres	49	*10*

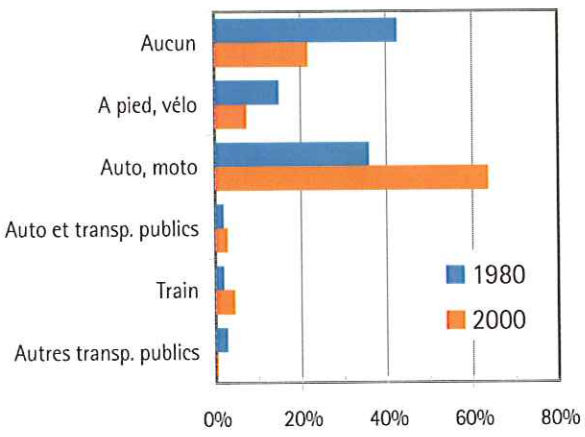
* le 16 % des actifs ont une commune de travail inconnue

Actifs travaillant dans la commune

Lieu de domicile	nombre	en %
Total	238	*100*
Ormont-Dessous	197	*83*
Hors commune	41	*17*
dont:		
Leysin	16	*7*
Ormont-Dessus	8	*3*
Aigle	3	*1*

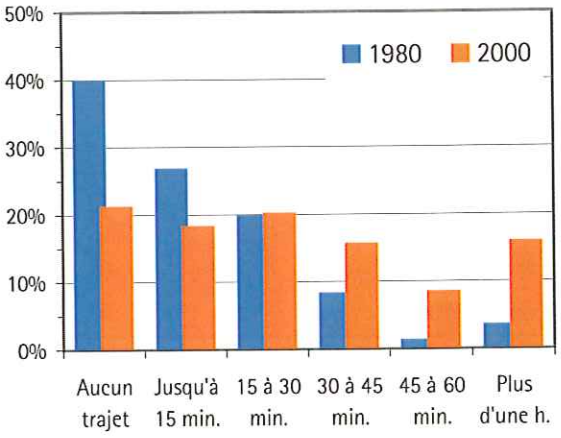
Moyens de transport utilisés

par les actifs de la commune pour se rendre à leur travail



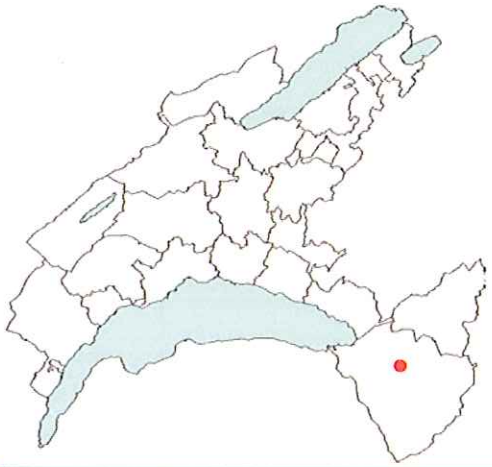
Durée des trajets

des actifs de la commune pour se rendre à leur travail



SCRIS, OFS / Recensement fédéral de la population

Commune d'
Ormont-Dessous
en 2000



district d'Aigle

Altitude : centre de la localité principale	1 048 m
Superficie*:	**6 409 ha**
boisée	43 %
agricole	41 %
habitat, infrastructures	3 %
superficie improductive	13 %

* statistique de la superficie, OFS-1992/97

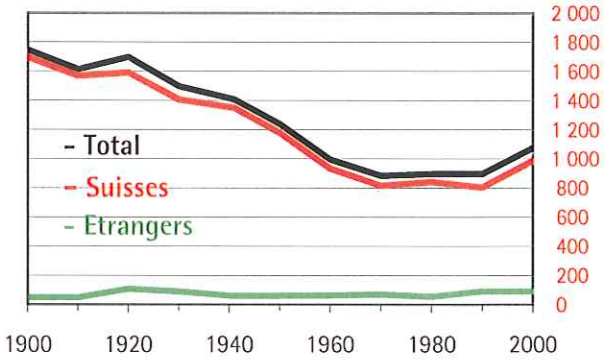
Ecusson: © Editions Livres Total c/o Ed. Ketty & Alexandre, Chapelle-sur-Moudon 5410

Démographie

Population selon l'origine

	1900	1950	1980	1990	2000
Population	1 746	1 237	895	896	1 075
Suisses	1 697	1 177	841	805	986*
en %	97	95	94	90	92
Etrangers	49	60	54	91	89
en %	3	5	6	10	8

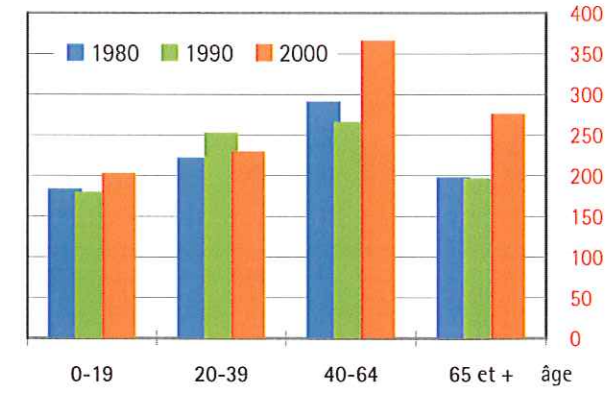
* dont 50 ayant acquis la nationalité suisse par naturalisation et 68 Suisses ayant annoncé une double nationalité



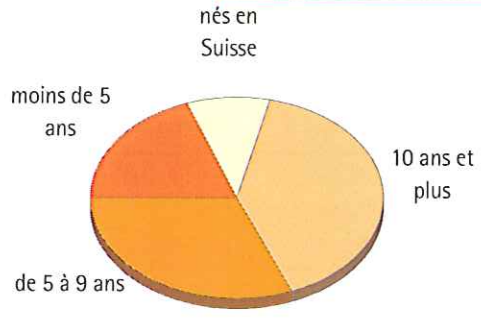
Population par groupe d'âge

	effectif			en %		
	1980	1990	2000	1980	1990	2000
0-19	184	180	203	21	20	19
20-39	222	253	230	25	28	21
40-64	291	266	366	33	30	34
65 et +	198	197	276	22	22	26
	895	896	1 075	100	100	100

Le rapport entre les enfants de moins de 5 ans et les femmes de 20 à 45 ans vaut 0.41 en 2000; cet indicateur de fécondité vaut 0.31 au niveau cantonal



Etrangers selon la durée de séjour en Suisse, 2000



En %	1980	1990	2000
Moins de 5 ans	30,4	43,1	19,5
De 5 à 9 ans	21,7	19,0	31,2
10 ans et plus	30,4	29,3	40,3
Nés en Suisse	17,4	8,6	9,1

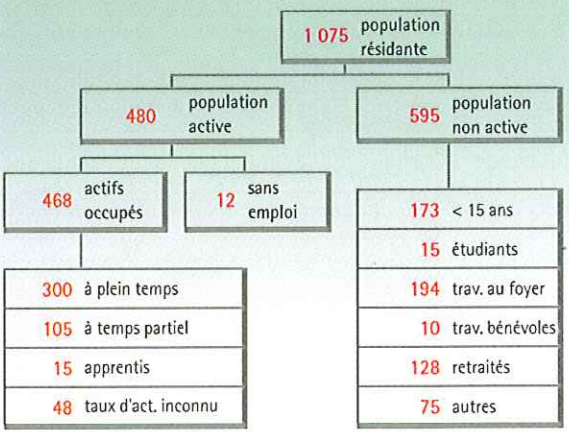
source : RCE, permis d'un an au moins

SCRIS, OFS / Recensement fédéral de la population

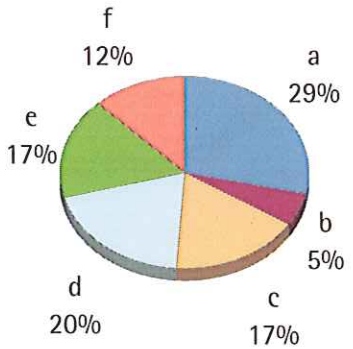
Activité

Population active	Effectif 1980	2000	Variation en %
En tout	445	480	*+8*
Hommes	315	294	*-7*
Suisses	282	266	*-6*
Etrangers	33	28	*-15*
Femmes	130	186	*+43*
Suissesses	122	168	*+38*
Etrangères	8	18	*+125*
Suisses	404	434	*+7*
Etrangers	41	46	*+12*

Population active et non active, 2000

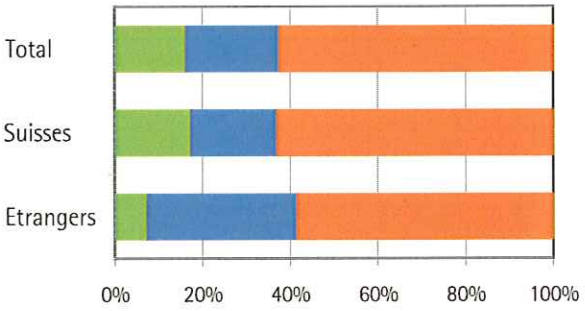


Situation professionnelle des actifs, 2000



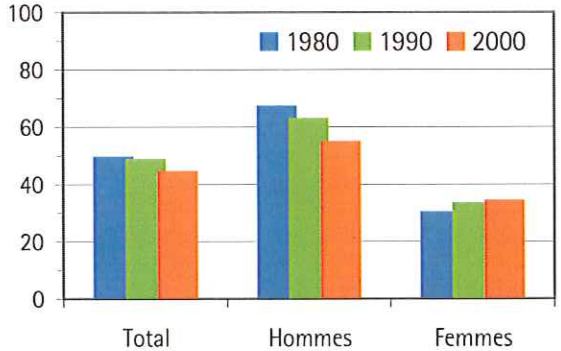
a Indépendants et collaborateurs familiaux
b Professions intellectuelles et d'encadrement
c Professions intermédiaires
d Employés
e Ouvriers qualifiés
f Travailleurs non qualifiés

Secteur d'activité économique, 2000



	Total	Suisses	Etrangers
Primaire	16,1%	17,2%	7,3%
Secondaire	21,2%	19,6%	34,1%
Tertiaire	62,6%	63,1%	58,5%

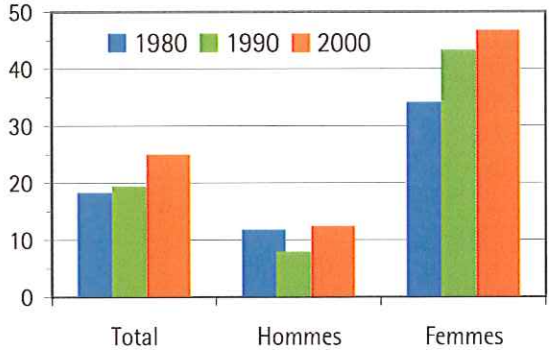
Proportion d'actifs, en %



	Total	Hommes	Femmes
1980	49,7%	67,5%	30,4%
1990	48,9%	63,1%	33,6%
2000	44,7%	55,1%	34,4%

actifs rapportés à l'ensemble de la population

Actifs occupés à temps partiel, en %



	Total	Hommes	Femmes
1980	18,3%	11,8%	34,1%
1990	19,4%	7,9%	43,3%
2000	25,0%	12,4%	46,8%

les apprentis sont comptés avec les plein-temps