MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 10 octobre 2008

PREAVIS N° 299/2008

Achat des parcelles 163 et 164 sises « Aux Chenevières », Le Sépey

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. *Préambule*

La Municipalité est régulièrement alertée par le manque de logements non pas en propriété mais destinés à la location. Cette situation est la conséquence d'un tissu immobilier essentiellement voué à l'habitat individuel et, en particulier, à des résidences secondaires.

Sans pour autant prétendre agir en tant que promoteur immobilier, la corporation de droit public peut intervenir pour inverser la tendance, de manière certes modeste en ce qui concerne notre commune, afin de favoriser la venue d'habitants et renforcer par ce moyen l'attractivité de notre région en mettant à disposition des surfaces.

Bien que la commune soit propriétaire de nombreux biens répartis sur l'ensemble du territoire tant en nature d'alpages, forêts et terrains à valoriser, les parcelles proposées revêtent un caractère particulier puisqu'elles se situent au Sépey, hameau principal de notre commune, et à proximité des transports publics et des écoles.

Dès lors, l'objectif d'achat s'inscrit dans un contexte plus large que celui de l'exclusif intérêt de thésauriser du terrain. Il devrait tendre, à court terme, à lancer un développement permettant la réalisation d'appartements.

2. ***Aperçu des parcelles***

Les biens-fonds sont situés au Sépey en aval de la route cantonale de contournement [1].

Au niveau de l'aménagement du territoire les terrains sont inclus, en tout ou partie, dans le périmètre du plan des zones du Sépey du 6 juillet 1983 et/ou du plan d'extension partiel du village du Sépey également légalisé à cette date. Les plans seront à disposition de la Commission du Conseil communal.

Dans tous les cas de figure ils sont constructibles pour des immeubles de type chalets pouvant comprendre plusieurs unités d'habitation. Tous les services sont à proximité.

La désignation cadastrale est :

RF 163	Surface totale 4'862 m^2 Estimation fiscale : CHF 198'000.00
RF 164	Surface totale 753 m^2 Estimation fiscale : CHF 22'000.00

soit un total de 5'615 m^2.

Ci-joint, les extraits du Registre foncier [2] donnant tous les renseignements nécessaires notamment en ce qui concerne les servitudes grevant ou en faveur de ces terrains.

3. ***Proposition à la Commune d'Ormont-Dessous***

La nu-propriétaire Mme Brodard Rafika (Peneveyre) et l'usufruitière Mme Marie-Lise Peneveyre se sont approchées, au printemps dernier, de la Municipalité afin de lui proposer ces terrains.

Après évaluation du dossier, la Municipalité s'est déclarée ouverte à une discussion. Divers entretiens ont permis de trouver un terrain d'entente permettant de soumettre à votre décision cette acquisition pour le prix global de CHF 350'000.00 soit un prix moyen de CHF 62.00 le m^2 (arrondi).

4. ***Développement du projet***

La Municipalité envisage de proposer ultérieurement, si l'acquisition est autorisée, la constitution, par exemple, d'une société coopérative dans laquelle s'insérerait la mise à disposition, dans des conditions à définir, des surfaces acquises tout en utilisant les moyens publics actuels d'aide au logement.

Elle s'est approchée, à titre d'information, de mandataires ayant mis en place ce type de structure afin de cerner la question. La Commission du Conseil communal sera renseignée à ce sujet.

5. ***Achat et financement***

La Municipalité propose à votre Conseil l'achat de ces parcelles au prix global cité ci-dessus soit CHF 350'000.00 plus les frais d'acquisition estimés à CHF 10'000.00 (notaires, émoluments du registre foncier).

L'acquisition sera financée par les liquidités communales.

6. ***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 299/2008 du 10 octobre 2008,

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,

D é c i d e

- **D'autoriser la Municipalité à acquérir au prix global de CHF 350'000.00 les parcelles 163 et 164 sises sur le territoire d'Ormont-Dessous.**
- **D'accorder à cet effet un crédit de CHF 360'000.00 (achat CHF 350'000.00 + frais CHF 10'000.00).**
- **D'admettre le mode de financement proposé.**

==*=*=*

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 14 octobre 2008

Délégué municipal : M. Philippe Parisod, Municipal

Réf. : 320.02.01

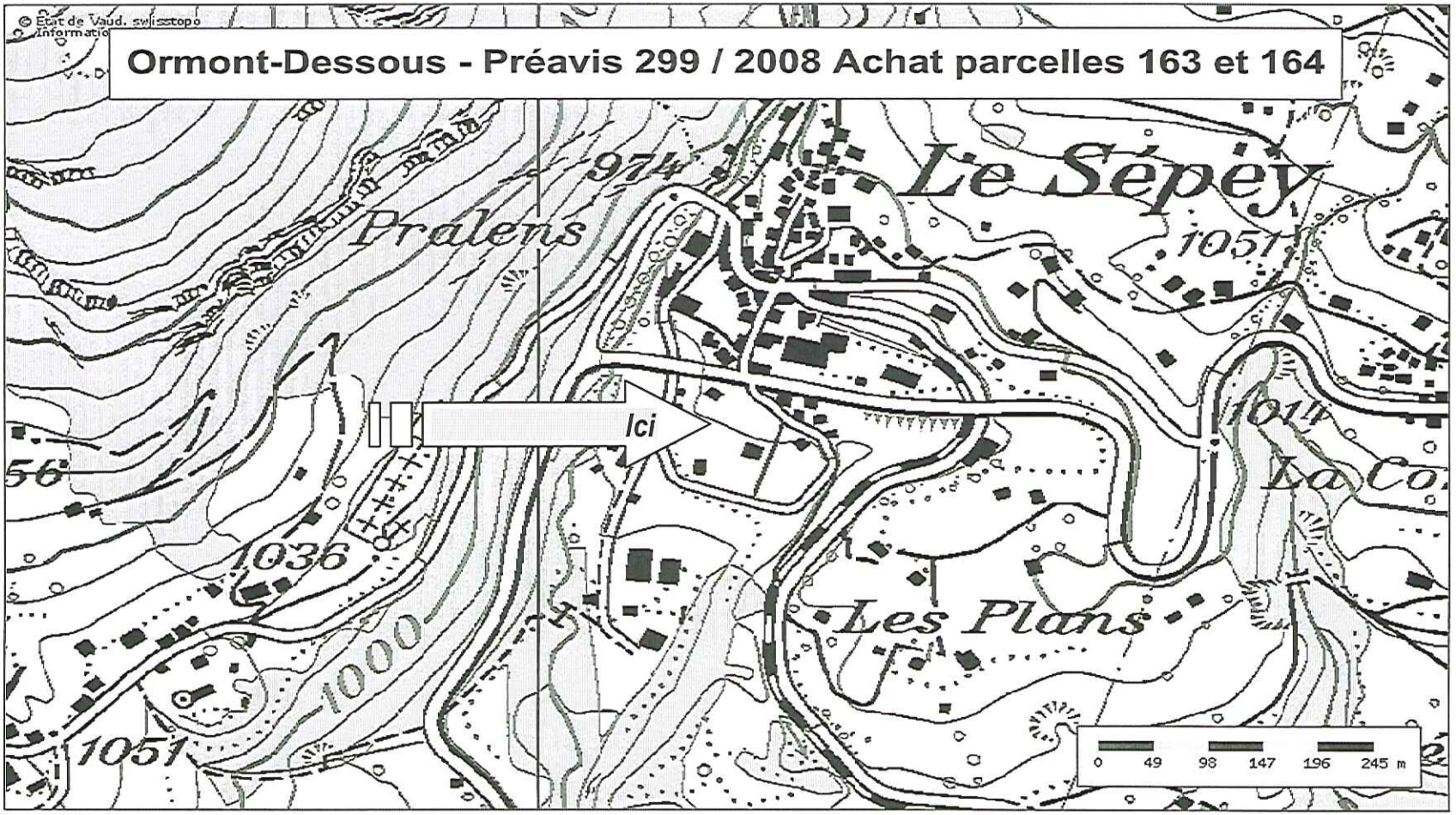
299-2008 achat parcelles 163 et 164.doc

Annexes

[1] Carte
[2] Extrait RF des parcelles 163 et 164

x = 569527, y = 134852

Echelle 1:5'000



© Etat de Vaud, swisstopo, cartosphere - informations dépourvues de foi publique

15/Oct/2008 11:23 "Aux Chenevières"

x = 570811, y = 134002

Extrait du registre foncier Ormont-Dessous/163

Bien-fonds: **Bien-fonds Ormont-Dessous/163**
Registre foncier: Aigle
Tenue du registre foncier: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 10 Ormont-Dessous
Numéro d'immeuble: 163
Adresse(s): Aux Chenevières
Autre(s) plan(s):
No plan: 3
Surface: 4'826m2, -
Mutation:
Genre(s) de nature: Pré-champ, 4'735m2
Bâtiment(s): Habitation et rural, No ECA 109, 91m2
Feuillet de dépendance:
Mention mens. officielle:
Estimation fiscale: Fr. 198'000.00, 2001, 21.01.2003
Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle

Brodard Rafika (Peneveyre), 30.04.1962	28.10.2004 2004/4021/0, Succession
	29.11.2004 2004/4423/0, Donation

Mentions

Aucune

Servitudes

08.12.1989 329322	C Canalisation(s), téléphonique, ID.1998/006859	
	En faveur de: Société anonyme Swisscom Fixnet S.A., Ittigen	26.04.2006 2006/1807/1
12.05.1989 325550	C Canalisation(s), téléphonique, ID.1998/007582	
	En faveur de: Société anonyme Swisscom Fixnet S.A., Ittigen	26.04.2006 2006/1807/1
29.11.2004 2004/4423/0	C Usufruit, ID.2004/001231	
	En faveur de:Peneveyre Marie-Lise (Bonzon), 21.12.1925	

Charges foncières

Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Servitude, ID.1998/006859, C, Canalisation(s), téléphonique	Le(s) propriétaire(s) du(des) fonds servant(s) octroie(nt) à la bénéficiaire le droit d'établir une canalisation. La bénéficiaire est autorisée à tirer ou poser d'autres câbles dans la canalisation pa r la suite, sans verser d'indemnité, à condition qu'il ne faille agrandir ni la section ni le diamètre de la canalisation. Les organes de la bénéficiaire ainsi que les entrepreneurs mandatés par elle ont le droit de se rendre en tout temps sur le(s) terrain(s) considéré(s) pour y exécuter tous les travaux nécessaires et contrôler l'installation. La(es) propriété(s) sera(ont) ménagée(s) dans toute la mesure du possible. La construction, l'entretien, l'extension et la suppression éventuelle de la canalisation ne doivent être exécutés que par la bénéficiaire ou ses mandataires, qui en supporten t seuls les frais. La bénéficiaire est en outre responsable envers le(s) propriétaire(s) des dégâts causés aux cultures et des autres dommages provoqués par la construction, l'entretien, l'extension ou la suppression de la canalisation. Lorsque les travaux de construction ou de terrassement sont entrepris sur le(s) dit(s) terrain(s), le(s) propriétaire(s) est(sont) tenu(s) de s'informer préalabl ement auprès de la bénéficiaire de l'emplacement exact de la canalisation et de veiller à ce que celle-ci ne soit pas endommagée. S'il aliène son terrain, le propriétaire s'engage à imposer à l'ayant cause les obligations contractées dans le présent arrangement. Il astreint celui-ci à en faire autant en cas de nouvelle aliénation. Assiette selon tracé rouge du plan annexé à l'onglet II.
Servitude, ID.1998/007582, C, Canalisation(s), téléphonique	Le(s) propriétaire(s) du(des) fonds servant(s) octroie(nt) à Swisscom le droit d'établir une canalisation. Swisscom est autorisée à tirer ou poser d'autres câbles dans la canalisation par la suite, sa ns verser d'indemnité, à condition qu'il ne faille agrandir ni la section ni le diamètre de la canalisation. Les organes de Swisscom ainsi que les entrepreneurs mandatés par elle ont le droit de se r endre en tout temps sur le(s) terrain(s) considéré(s) pour y exécuter tous les travaux nécessaires et contrôler l'installation. La(es) propriété(s) sera(ont) ménagée(s) dans toute la mesure du possibl e. La construction, l'entretien, l'extension et la suppression éventuelle de la canalisation ne doivent être exécutés que par Swisscom ou ses mandataires, qui en supportent seuls les frais. Swisscom est en outre responsable envers le(s) propriétaire(s) des dégâts causés aux cultures et des autres dommages provoqués par la construction, l'entretien, l'extension ou la suppression de la canalisatio n. Lorsque les travaux de construction ou de terrassement sont entrepris sur le(s) dit(s) terrain(s), le(s) propriétaire(s) est(sont) tenu(s) de s'informer préalablement auprès de Swisscom de l'empla cement exact de la canalisation et de veiller à ce que celle-ci ne soit pas endommagée. Assiette selon tracé en rouge du plan annexé.
Servitude, ID.2004/001231, C, Usufruit	Cette servitude est concédée au sens des articles 745 à 775 du CCS auxquels les parties font référence. Elle confère à la bénéficiaire la jouissance gratuite et viagère de l'entier des biens-fonds gr evés. Ce droit ne prendra fin qu'au décès de la bénéficiaire. Pendant l'exercice de son droit, l'usufruitière encaissera les loyers et fermage produits par le chapitre immobilier et assumera le paie ment de toutes les charges de la propriété, telles qu'intérêts de la dette hypothécaire, abonnements et taxes d'utilisation des services publics (eau, électricité, téléphone etc), primes des assurance s

incendie, celles des assurances privées, impôts fonciers communaux et toutes autres contributions foncières publiques quelconques afférentes aux bien-fonds grevés. Cette liste est énumérative et non pas exhaustive. L'usufruitière supportera exceptionnellement toutes les charges incombant à la nue-propriétaire, telles que frais d'entretien excédant l'obligation d'un usufruitier, amortissement de la dette hypothécaire et autres semblables. L'usufruitière sera en outre la responsable fiscale du chapitre immobilier au niveau de l'impôts sur le revenu et la fortune.

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 09.10.2008: Aucune

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Il a été établi avec les options suivantes :

Avec données historiques:	non
Stucture détaillée de la propriété:	non
Rubrique Propriété: Afficher lien vers les immeubles:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tout les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillé pour les gages immobiliers:	oui
"Export MAC":	non

Extrait du registre foncier Ormont-Dessous/164

Bien-fonds: **Bien-fonds Ormont-Dessous/164**
Registre foncier: Aigle
Tenue du registre foncier: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 10 Ormont-Dessous
Numéro d'immeuble: 164
Adresse(s): Aux Chenevières
Autre(s) plan(s):
No plan: 3
Surface: 753m2, -
Mutation:
Genre(s) de nature: Pré-champ, 753m2
Bâtiment(s):
Feuillet de dépendance:
Mention mens. officielle:
Estimation fiscale: Fr. 22'000.00, RG 96
Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle

Brodard Rafika (Peneveyre), 30.04.1962 — 28.10.2004 2004/4021/0, Succession; 29.11.2004 2004/4423/0, Donation

Mentions

Aucune

Servitudes

29.11.2004 2004/4423/0 — C Usufruit, ID.2004/001231
En faveur de: Peneveyre Marie-Lise (Bonzon), 21.12.1925

Charges foncières

Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Servitude, ID.2004/001231, C, Usufruit	Cette servitude est concédée au sens des articles 745 à 775 du CCS auxquels les parties font référence. Elle confère à la bénéficiaire la jouissance gratuite et viagère de l'entier des biens-fonds gr evés. Ce droit ne prendra fin qu'au décès de la bénéficiaire. Pendant l'exercice de son droit, l'usufruitière encaissera les loyers et fermage produits par le chapitre immobilier et assumera le paie ment de toutes les charges de la propriété, telles qu'intérêts de la dette hypothécaire, abonnements et taxes d'utilisation des services publics (eau, électricité, téléphone etc), primes des assurance s incendie, celles des assurances privées, impôts fonciers communaux et toutes autres contributions foncières publiques quelconques afférentes aux bien-fonds grevés. Cette liste est énumérative et non pas exhaustive. L'usufruitière supportera exceptionnellement toutes les charges incombant à la nue-propriétaire, telles que frais d'entretien excédant l'obligation d'un usufruitier, amortissement de la dette hypothécaire et autres semblables. L'usufruitière sera en outre la responsable fiscale du chapitre immobilier au niveau de l'impôts sur le revenu et la fortune.

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 09.10.2008: Aucune

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Il a été établi avec les options suivantes :

Avec données historiques:	non
Stucture détaillée de la propriété:	non
Rubrique Propriété: Afficher lien vers les immeubles:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tout les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillé pour les gages immobiliers:	oui
"Export MAC":	non