



Bassins, le 17 novembre 2007

Préavis n° 13/07

Préavis municipal relatif à la vente de la parcelle 585 au lieu dit la Trappe et centrale de chauffage à bois.

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,
La situation financière de la commune pour les années à venir est préoccupante. Après 10 ans dans les chiffres noirs, les différentes décisions prises au niveau fédéral, cantonal et communal font que la Municipalité se trouve en manque de finances. L'autorité exécutive ne tient pas à renouveler les opérations faites, il y a quelques années, qui consistaient à emprunter pour équilibrer le ménage communal. Ce système se traduirait concrètement par une demande d'emprunt pour payer la facture sociale du Canton en 2008. Nous ne tenons pas à voir nos efforts ruinés par des dépenses dont notre pouvoir de décision est nul. Les budgets des années 2007 et 2008 témoignent de l'état des comptes communaux sachant que pour 2008, 35 points d'impôts sur 66 prélevés par la commune partent au Canton.

Nous n'allons pas revenir sur le mécanisme du report des charges RPT de la Confédération sur le Canton puis du Canton sur la commune par le biais de la facture sociale. Nous devons faire avec et malgré nos efforts autant à l'UCV (Union des Communes Vaudoises) qu'au niveau de la région il faut cesser de polémiquer et être proactif.

Impôts et taxes

Plusieurs vecteurs permettront de diminuer les reports de charges en fonction d'une nouvelle clé de répartition par les Députés. Pour les 5 ans à venir, les autorités communales n'ont pas d'autres alternatives que de relever le taux d'imposition communal, d'imposer l'électricité et de créer une taxe « énergie renouvelable ». Toutes ses pistes ont été présentées et refusées par le Conseil Communal.

Vente du Grand Chaney

Il est nécessaire de savoir que la Municipalité devait vendre le terrain du Grand Chaney. Cette opération était destinée à rembourser une partie de la dette de la Grande Salle.

Hors depuis 2004, nous sommes dans l'impossibilité de toucher l'argent car nous sommes au Tribunal Fédéral pour opposition au projet.

Le plus grave actuellement réside par le fait que le WWF désire remettre ce terrain en zone agricole sur le principe que la commune n'a jamais manifesté une volonté de mettre en valeur ce terrain entre 1980 et 2003.



Nos avocats sont en piste pour trouver une solution à la défense de nos intérêts mais notre planification financière s'en trouve fortement perturbée.

Changement de stratégie

Il est indispensable de tirer les conclusions des événements que nous vivons. Notre position défendue au moyen du préavis 15/06 de septembre 2006 se trouve être un revirement de la situation mais les différents événements nous poussent à réagir rapidement mais de façon cohérente.

L'analyse fait que :

- Le plan partiel de la Trappe a été avalisé en 2006. Il faut abandonner notre vision d'assurer pour nos successeurs cette « poire pour la soif » mais d'en tirer immédiatement les fruits de notre travail et de notre investissement initial (40'000 CHF).
- Le marché de l'immobilier est encore favorable et il faut aller vite car les prévisions sur l'augmentation du taux hypothécaire auront un effet négatif sur les prix de l'immobilier.
- Une forte demande est constatée par la commune pour des particuliers cherchant des terrains. La commune possède des grandes parcelles et elles sont peu propices à ce genre de clientèle. Les promoteurs sont à la recherche du moindre espace constructible. Les prix montent et il est évident que, pour équilibrer leurs investissements, seule l'utilisation du CUS au maximum est leur principe. Cette philosophie provoque ces mises à l'enquête compacte et provoquant de fortes réactions de nos concitoyens.
- La Municipalité écoute les arguments des opposants et se rend compte qu'elle est devant la quadrature du cercle. Les résidants ne veulent pas de constructions proches de chez eux et le canton demande une densification plus intense au risque de perdre nos surfaces constructibles légalisées. Nos efforts sur la création de la ligne de bus Bassins-Gare – Bassins-Village ont permis de justifier les plans partiels des Plattets et de la Trappe, rappelons-le, avec comme effet l'acceptation par le canton de ces plans. Allez expliquer aux propriétaires de terrains classés en zone village ou villas qu'ils ne peuvent plus construire. C'est de la spoliation. C'est ce que la Municipalité ne veut pas.

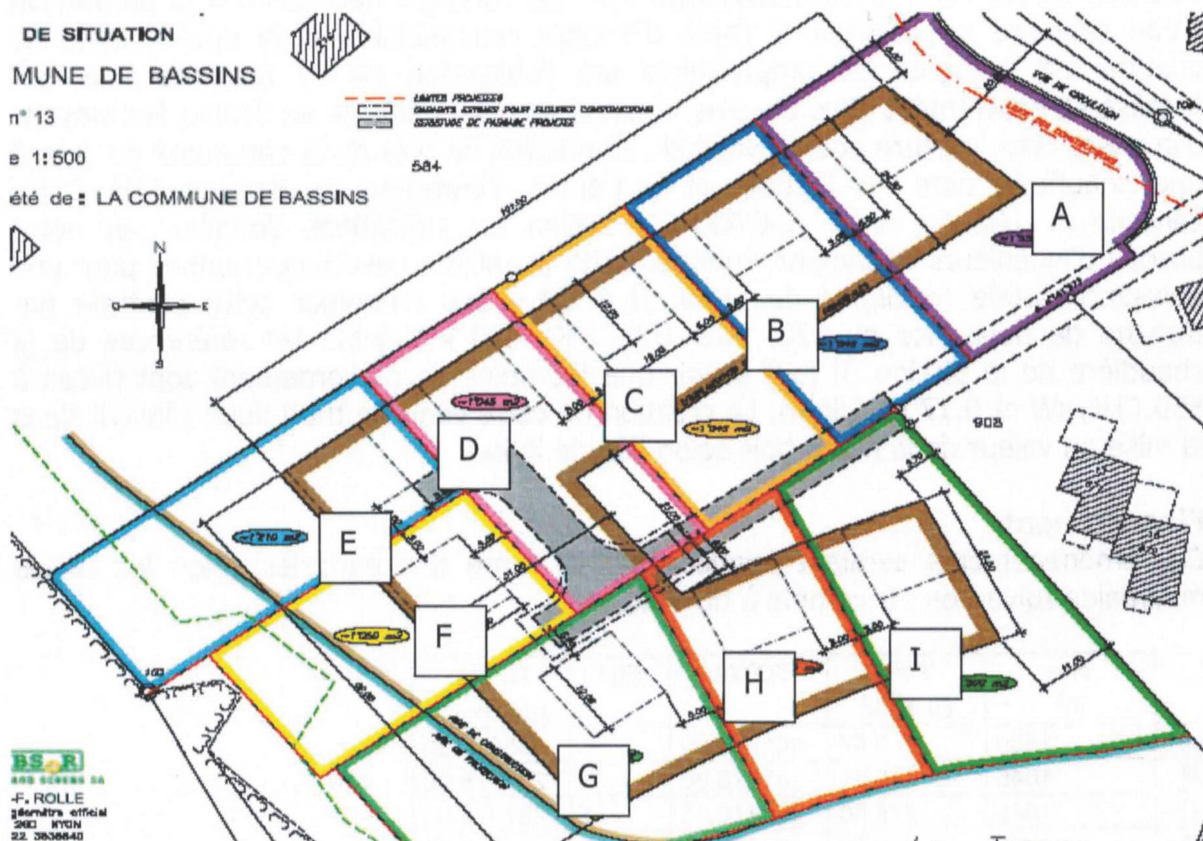
Dans le but de répondre à la demande de privés à la recherche de petites parcelles constructibles, la Municipalité propose d'aménager des surfaces dans les limites du PPA de la Trappe et du règlement des constructions.

Cela se traduit par des surfaces au minimum de 1000 m² et au maximum de 1600 m² pour des clients recherchant un peu de surface sans volonté de commercialiser pour autrui ces terrains. La Municipalité peut, par cette disposition, traiter directement avec le propriétaire et peut être plus influente sur les questions architecturales.

La solution retenue est un principe. Elle permet de fixer les limites financières et le nombre d'unités de logement de ce terrain.



La surface constructible est de 11'096 m². Le solde de la parcelle soit 4838 m² seront exploitées pour l'agriculture avec bail communal. Ce morcellement prévoit 9 parcelles. Les constructions ne peuvent être réalisées que dans l'espace délimité par le trait brun ce qui impose une forte contrainte et évite un « mitage » du terrain contraire au plan directeur cantonal.



Equipements

Il est important de bien coordonner les équipements de cette parcelle. La création de la route en utilisant la servitude existante doit être pilotée par la Municipalité. La route est remise en PPE aux nouveaux propriétaires.

Les eaux usées et eaux claires ainsi que l'eau sous pression doivent être réalisées en cohérence avec notre plan directeur des eaux.





Les frais estimés sont de 40 CHF par m² au maximum pour les équipements (443'840 CHF). Les taxes d'équipement peuvent être estimées à environ à 80'000 CHF.

Centrale de chauffe

Les plans partiels d'affectation demandent que les constructions respectent la nouvelle loi sur l'énergie. A savoir que 30% de l'énergie nécessaire à la production d'eau sanitaire soit réalisée à l'aide d'énergie renouvelable et si une centrale de chauffe est existante les propriétaires ont l'obligation de s'y raccorder. Le PPA légalisé va exactement dans ce sens. Il est donc nécessaire de se donner les moyens d'imposer cette mesure pour l'avenir du commerce de bois de la commune en créant une chaufferie pour les Plattets et le Centre d'Entretien de Bassins CEB. Cette centrale de chauffe coûte 550'000 CHF selon les indications données par notre bureau d'ingénieurs Weinmann Energie. Cette installation est dimensionnée pour une puissance totale maximale de 1MW. Il y est prévu d'équiper cette centrale par tranche de puissance de 120, puis 180, 250, 450 kW selon les références de la chaudière de la piscine. Il faut savoir que les taxes de raccordement sont fixées à 550 CHF/kW et 0.17 CHF/kWh. La création de cette centrale thermique s'inscrit dans la mise en valeur de la filière bois selon l'étude Xylon.

Financement

Ces aménagements seraient financés par la vente des parcelles selon les règles minimales suivantes : (exemple à titre indicatif)

	aire m ²	Tarif CHF/m ²	TOTAL	Etat	TOTAL additionné
A	1550	300.00	465000.00	1	465000.00
B	1045	275.00	287375.00	1	287375.00
C	1045	275.00	287375.00	1	287375.00
D	1045	225.00	235125.00	0	0.00
E	1210	300.00	363000.00	0	0.00
F	1050	300.00	315000.00	0	0.00
G	1640	300.00	492000.00	0	0.00
H	1011	300.00	303300.00	0	0.00
I	1500	275.00	412500.00	0	0.00
	11096	284.85	3160675.00		1039750.00
					OK

4838 agricole 3

équipements	40.00	443840.00		
Chaufferie	550000.00	418000.00		861840.00

Taxe de raccordement

Puissance	taxe	Nombre	
15	550.00	3	24750.00

Grande Salle	1731000.00	2231000.00	202660.00
	500000.00		



La vente de 3 parcelles simultanées est nécessaire pour démarrer le projet. Ce minimum permet de payer les infrastructures collectives et rembourser une partie de l'emprunt de la Grande Salle.

Ce remboursement permet de diminuer nos intérêts et l'amortissement de la Grande Salle d'environ 1.5 points d'impôts. Au terme de l'opération, la diminution de 121'000 CHF est réalisée soit 6 points d'impôts. Au total c'est une diminution de 7.5 points d'impôts.

Offres

A ce jour nous avons des listes avec des personnes intéressées par des terrains communaux.

L'avantage de ce système réside par le fait que chaque propriétaire met à l'enquête son projet et non pas un promoteur attirant l'ire de toutes les associations de défense des intérêts de tous bords.

Conclusion

En fonction des explications données par la Municipalité, il est **demandé au conseil communal** de Bassins

vu le préavis municipal n° 13/07 du 17 novembre 2007,
ouï les conclusions du rapport de la commission des finances
ouï les conclusions du rapport de la commission forestière
ouï les conclusions du rapport de la commission d'urbanisme

considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

d'autoriser la vente de 11'094 m² de la parcelle 585 selon le morcellement suivant et au tarif indiqué pour autant que le produit minimal des ventes initiales soit de 1'039'750 CHF

parcelle 585

	aire m ²	Tarif CHF/m ²	TOTAL
A	1550	300.00	465000.00
B	1045	275.00	287375.00
C	1045	275.00	287375.00
D	1045	225.00	235125.00
E	1210	300.00	363000.00
F	1050	300.00	315000.00
G	1640	300.00	492000.00
H	1011	300.00	303300.00
I	1500	275.00	412500.00



d'accorder la gestion administrative et financière de la construction de la route pour un montant de 443'840 CHF prélevé sur le produit des ventes
d'établir les documents nécessaires à la création d'une PPE pour la route
d'autoriser la réalisation d'une centrale de chauffe à bois sur les parcelles 121 et 655 pour un montant de 550'000 CHF prélevé sur le produit des ventes et sur les taxes de raccordement

d'autoriser la modification des servitudes du chemin de la Trappe selon le PPA légalisé.

Au nom de la Municipalité de Bassins

Le Syndic :

D. Lohri

la Secrétaire :

M. Noirot

