

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES AU SUJET DU PREAVIS N° 03/23

Objet	Chemin de Bougy-Saint-Martin
Opération proposée	Vente d'une parcelle actuellement en DP après sa réaffectation en parcelle privée communale
Gain de l'opération	Fr. 1'032'000.-, amendé à Fr. 1'376'000.-
Réalisation	Dès que possible
Financement	Néant
Amortissement	Néant
Plan d'investissement	Néant
Impact sur le compte de fonctionnement	Ce montant sera porté au compte de la trésorerie courante, ce qui fait l'objet d'un voeu

Le soussigné a participé aux séances de la Commission achat et vente de terrains en date du 31 mars en présence de MM. Adrien Streit, président de la Société l'Armary Sàrl, Jacques Battilotti, représentant de la SEFA, ainsi que MM. Philippe Amon et son architecte Philippe Décotterd. Une deuxième séance a eu lieu le 13 avril en présence de MM. Yves Charrière et Nicolas Suter. Merci à eux tous pour leur disponibilité et leurs réponses aux nombreuses questions posées.

La Cofin s'est réunie, quant à elle, à 3 reprises pour débattre de ce préavis, dont l'une avec M. Laurent Auchlin, municipal des finances que nous remercions également pour sa disponibilité et ses éclaircissements.

1. Préambule :

Actuellement divisé en 2 parcelles, DP1227 et DP1228, le chemin devra dans un premier temps être recadastré pour devenir une parcelle privée communale avant de pouvoir être vendu.

Cette première étape sera soumise à mise à l'enquête publique et par conséquent pourra être contestée.

En compensation, le propriétaire acheteur financerait la création d'un trottoir ainsi que d'un cheminement piétonnier reliant la route menant à Pizy. La Municipalité a reçu un préavis favorable de la part du canton (DGMR) à la création de ces 2 aménagements.

Le bassin d'agrément et de décantation projeté est à ce jour au bénéfice d'un permis de construire qui arrive à échéance en septembre et qui sera prolongé de quelques années.

2. Constats :

a) Désavantages :

1. Diminution de 1'720 m² du Domaine Public de la Commune
2. Perte de la liberté d'usage d'un lieu de balade au travers d'un site dont le cachet n'est plus à démontrer. Ce manque relatif mène au côté émotionnel du sujet, qui peut relever d'un attachement au passé
3. Perte d'un éventuel itinéraire de dégagement pour une portion de la RC-53 Aubonne-Bougy, en cas de travaux ou d'autres problèmes avec la route ou son revêtement

b) Avantages :

1. La sécurisation pour les piétons sur la route de Bougy par la création d'un trottoir régi par une servitude inscrite au Registre Foncier. Il est avéré que de nombreux piétons longent la route de Bougy et ne passent pas par Bougy-Saint-Martin. Coût de réalisation à charge du propriétaire.
2. Création d'un bassin d'agrément, intégralement implanté sur le terrain du propriétaire de Bougy-Saint-Martin, et dont les abords seront aménagés pour en faire un lieu où il fera bon s'arrêter. Coût de réalisation à charge du propriétaire.
3. Ce même bassin permettrait la décantation du calcaire et des sédiments s'avérant nécessaire à la Société Armary Sàrl pour une production d'électricité ainsi que par la mise à disposition de l'eau pour l'arrosage des cultures. Grâce à la décantation du calcaire, la Société espère une diminution substantielle des coûts d'entretien qui assurerait la pérennité de l'installation. Pour rappel la Commune est sociétaire à raison de 1/5 et bénéficiera également d'une économie de frais.
4. Création d'un chemin sur lequel piétons, vélos, poussettes et chaises roulantes pourront circuler et rejoignant la route menant à Pizy. Ce parcours offrira une magnifique vue sur lac et montagnes depuis la pleine campagne. Un droit de passage sera réglementé par une servitude également inscrite au RF. Le tracé est prévu sur les chemins de champs existants mais en cas de changement, le propriétaire sera tenu d'assurer le passage même si le parcours est modifié. Coût de réalisation à la charge du propriétaire.

3. En chiffres :

Réductions des coûts pour la Commune	
Entretien du chemin de Bougy-Saint-Martin / année	Fr. 5'400.-
Frais d'entretien et de pompage / année	Fr. 2'500.-
Total d'économie des frais d'entretien annuels	Fr. 7'900.-
Réfection du chemin qui ne sera pas à charge de la Commune, estimé dans le préavis	Fr. 380'000.-

4. Prix de vente :

1. Aux dires des 2 parties, ce montant de fr. 600.- n'a pas été négocié car présenté ainsi à l'acheteur par la Municipalité.

2. La Municipalité justifie le prix de fr. 600.- / m² par le fait que ce tarif a été appliqué dans des cas d'expropriation de parcelles, en particulier pour le trottoir sur l'Av. Abraham Hermanjat. Elle le justifie également par l'argument d'un prix moyen entre surface en zone viticole (à fr. 50.- à 200.—/ m²) et zone de protection pour laquelle le prix reste indéfinissable restant soumis à la loi de l'offre et de la demande.

3. Au vu de la situation, la Cofin estime qu'il s'agit plutôt de la vente d'un objet construit que de terrain non affecté, en l'occurrence une ancienne route cantonale supportant certainement des véhicules assez lourds, avec murs de soutènement dans une zone relativement escarpée.

4. Il paraît alors difficile de comparer l'achat d'un terrain en vue d'une expropriation avec la vente d'une construction apportant une amélioration notable à la propriété de l'acheteur.

5. Cette amélioration notable peut se définir en 4 points :

- a) par la réunification des deux parcelles, le domaine de l'acheteur ne sera plus coupé en deux par ce chemin sur lequel circulent actuellement quelques voitures en plus des promeneurs
- b) cela apportera une sécurité certaine à tous les niveaux pour la famille résidente
- c) l'accès au domaine sera entièrement privé
- d) liberté d'usage de cette surface pour l'acheteur, par exemple possibilité de prévoir des places de parc

Il faut admettre que la plus-value apportée à la valeur du domaine est bien réelle mais reste cependant difficilement chiffrable.

5. Position de la Cofin :

La Cofin est consciente que la valeur de cet objet pour chacun dépendra du regard subjectif porté sur la possibilité de cheminer sur cette route. Malgré cela, les faits démontrent que la valeur pratique et objective pour la population aubonnoise n'est en soi pas diminuée, puisque ce chemin sera remplacé par un trottoir permettant de relier le même point A au même point B. De plus, la perte de ce chemin est compensée par les nouveaux aménagements créés à l'occasion de cette transaction (trottoir, bassin d'agrément et de décantation, cheminement reliant la route de Pizy). La Cofin estime donc que la population aubonnoise ne sera pas lésée.

Par contre, si l'on considère la valeur de l'objet ainsi que la plus-value apportée à la propriété de l'acheteur selon les arguments évoqués précédemment la Cofin propose un montant qui lui paraît correct et proportionné à hauteur de fr. 800.- / m².

6. Amendement :

Fondé sur les arguments énoncés, la Cofin soumet donc à votre approbation l'amendement suivant :

Le Conseil communal autorise la Municipalité à vendre le chemin de Bougy-Saint-Martin, parcelle de 1'720 m², pour le prix de fr. 800.- / m² soit un total de fr. 1'376'000.-

7. Vœu :

D'autre part la Cofin n'estime pas judicieux que le gain de cette transaction soit porté au compte de fonctionnement et se dilue ainsi dans les recettes et dépenses courantes. Elle émet donc le vœu de voir attribuer cette somme à un ou plusieurs fonds de réserves qui concernent l'immobilier ou les infrastructures de la commune tels que l'aménagement de la Place de l'Ancienne Gare, rénovation de l'Esplanade, efficience énergétique des bâtiments communaux.

8. Conclusion :

Compte tenu de ce qui précède et sous réserve de l'acceptation de l'amendement proposé, la Cofin se rallie aux conclusions de la Commission achats et ventes de terrains.

Aubonne, le 24 mai 2023

Le rapporteur
Yves Meylan