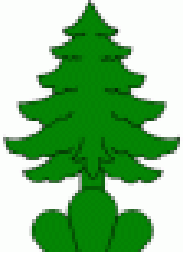


Givrins

Votation COMMUNALE du 3 mars 2013

Référendum spontané contre la décision du Conseil communal de vendre les terrains en droit de superficie à Arzier-Le Muids et à St-Cergue

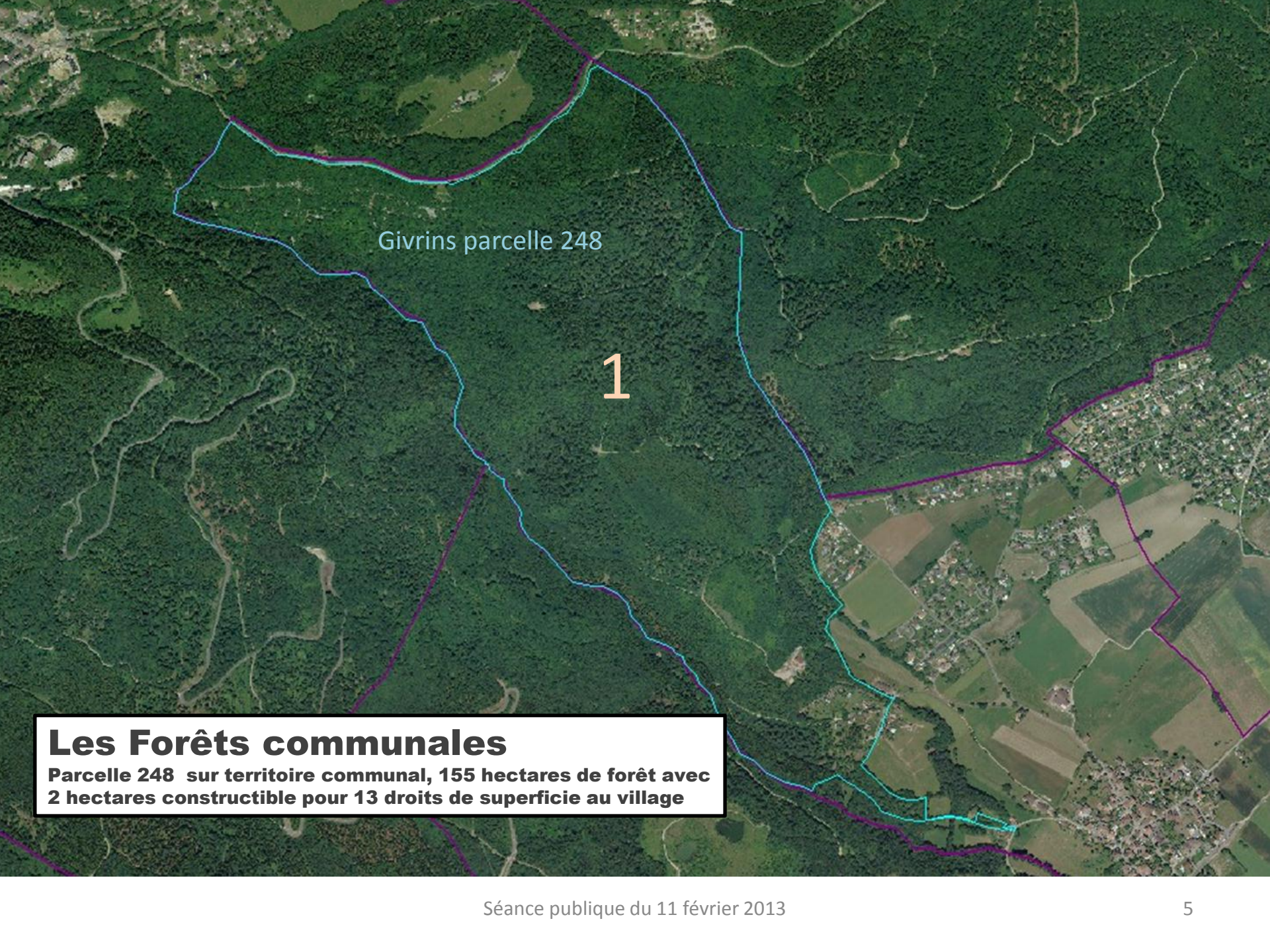


Givrins

1. Le territoire communal de Givrins
2. Les propriétés de Givrins, forêts et alpages
3. Droits de superficie à vendre
4. Nos projets en cours et futurs pour notre patrimoine
5. Conclusions

1. Le territoire communal de Givrins





Givrins parcelle 248

1

Les Forêts communales

**Parcelle 248 sur territoire communal, 155 hectares de forêt avec
2 hectares constructible pour 13 droits de superficie au village**

Monterêt et la Chèvrerie

Forêt et pâturage de Monterêt sur la Commune de St-Cergue et la Chèvrerie sur la Commune d' Arzier 34.5 hectares = 345'181 m² avec 10 droits de superficie sur une surface de 16'998 m² en zone constructible. Les baux sont à renouveler entre 2014 à 2016, ils font partie de la vente.

En 1951, Givrins vendit le château, y compris 16'000m² de terrain, à l'Eglise nationale de Genève pour financer l'agrandissement de la grande salle et le goudronnage du village. (parcelle 619)



La Givrine

Forêt et pâturage de la Givrine sur les parcelles 358, 362, 363, 364 et 218 pour une superficie de 244 hectares = 2'440'023 m² avec 5 droits de superficie sur pâturage, 5 droits de superficie en zone constructible et un chalet d'alpage avec une fromagerie en cours de construction.



La Givrine

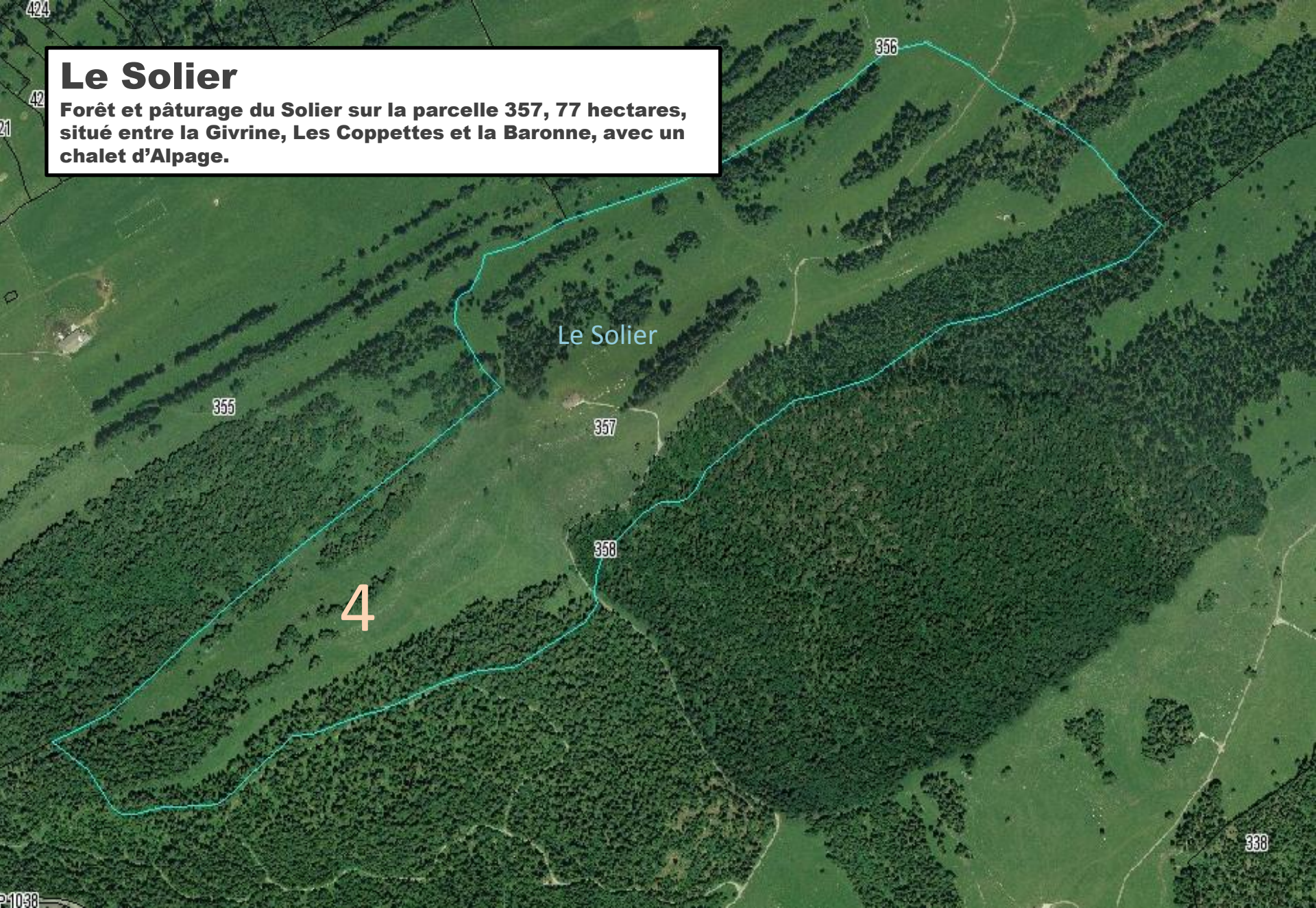
La Givrine sur les parcelles 364 et 218, trois des cinq droits de superficie en zone constructible font partie de la vente parmi lesquelles deux se trouvent derrière la ligne du NStCM avec un passage à niveau qui est à sécuriser avant 2014. En cas de vente de ces parcelles, cette sécurisation incombe aux superficiaires et en cas de non-vente la Commune devra assumer les coûts pour permettre l'accès aux propriétés. (coûts estimés en 2009: environ Fr. 120'000.-, mais aujourd'hui on parle d'environ Fr. 200'000.-).

En 1964, Givrins vendit une partie de terrain de la Givrine à Monsieur Graber pour financer la construction du temple. (parcelle 839).



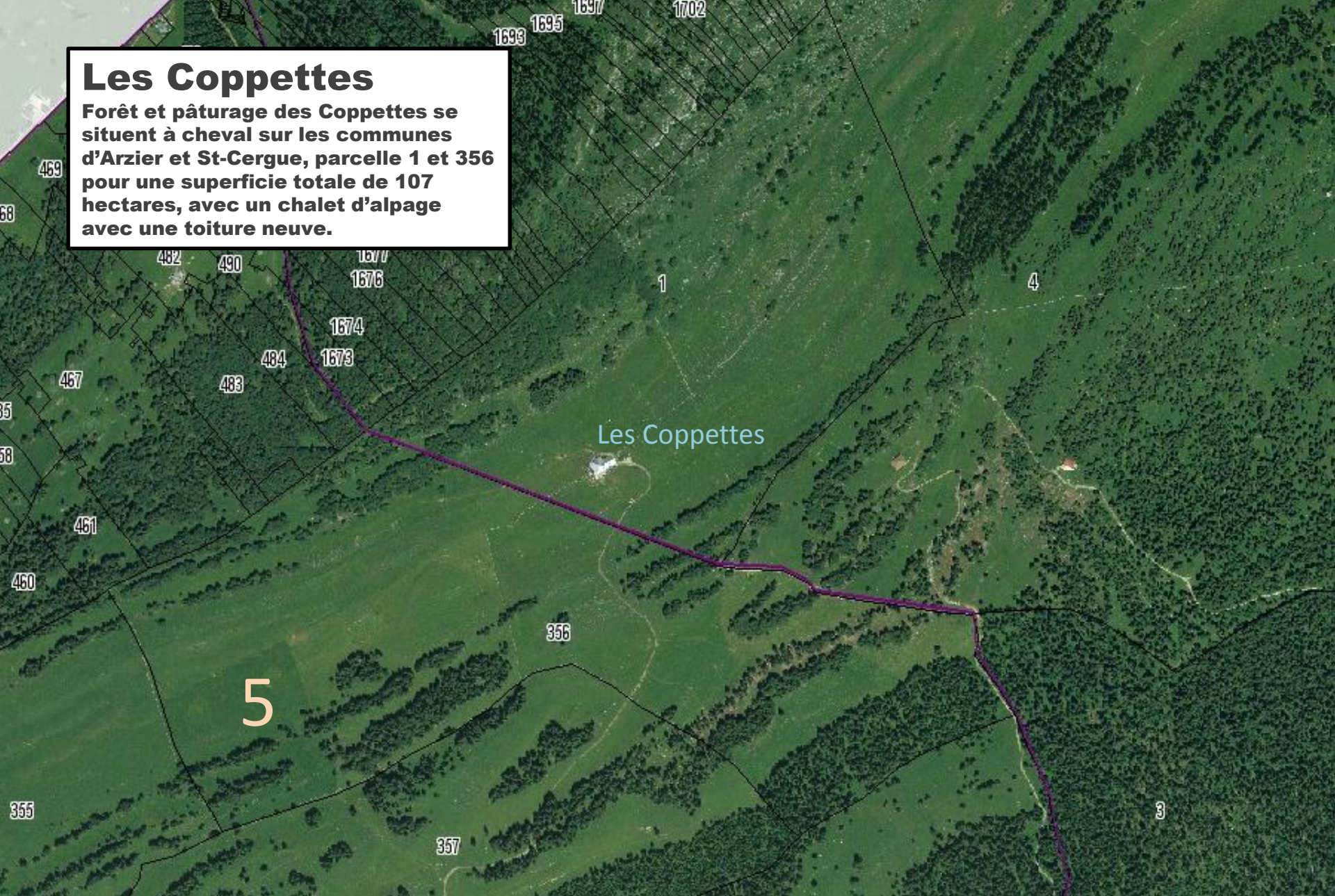
Le Solier

Forêt et pâturage du Solier sur la parcelle 357, 77 hectares, situé entre la Givrine, Les Coppettes et la Baronne, avec un chalet d'Alpage.



Les Coppettes

Forêt et pâturage des Coppettes se situent à cheval sur les communes d'Arzier et St-Cergue, parcelle 1 et 356 pour une superficie totale de 107 hectares, avec un chalet d'alpage avec une toiture neuve.



La Pile-Dessus

Forêt et pâturage des pile-Dessus sur la parcelle N°365 d'une superficie de 148 hectares, sur Suisse avec un chalet d'alpage et une porcherie.

8

7

365

367

355

La Pile-Dessous et La Pile-Dessus

Forêts et pâturage sur les deux Piles d'une superficie de 290 hectares entièrement sur France avec un chalet d'alpage la Pile-Dessous et un chalet La Pile-Dessus loué au Club Alpin Français et encore plusieurs droits de superficie loués à des institutions ou des privés, CNSNMM, ASPTT, le Balancier, le Flocon, les Cressonnières et M. Arbez.

3. Droit de Superficie à vendre

MUNICIPALITE DE GIVRINS

PREAVIS MUNICIPAL No 17/2012

Point 5) de l'ordre du jour de la séance ordinaire du Conseil Communal, mercredi 3 octobre 2012, relatif à
l'autorisation générale de vendre les terrains de DDP (Droit Distinct et Permanent) sis sur les communes d'Arzier-le Muids et de St-Cergue.

- Pourquoi la vente?

- Ces terrains ne se situent pas sur notre territoire
(pas d'influence sur les constructions, pas de contribuables)

- Ces terrains n'ont pas de vocation d'utilité publique

- Eviter de devoir racheter les maisons sur ces DDP

- Donner aux propriétaires des maisons la possibilité d'acquérir le terrain

- Dégager pour la commune un juste prix, fonds qui seront disponibles par la suite pour des investissements dans les infrastructures communales

La Givrine

2 parcelles de l'autre côté de la voie avec un accès à sécuriser et une parcelle en bout du pâturage le long de la route internationale.



La Chèvrerie

L'accès par la route cantonale entre St-Cergue et Arzier et ensuite par un chemin forestier goudronné sur une distance d'un peu plus d'un kilomètre



La Chèvrerie

Les dix parcelles de la Chèvrerie de Givrins ont été louées il y a bientôt 50 ans pour y construire des chalets de week-end. Aujourd'hui, suite à une décision du Tribunal Fédéral, les propriétaires ont obtenu l'autorisation d'y habiter à l'année, mais il a fallu équiper les parcelles en eau sous pression et les raccorder aux eaux usées et ce jusqu'à la route de la Bellangère. Les coûts de ces travaux exécutés par la Commune d'Arzier ont été pris en charge par les propriétaires des résidences.







Détermination de la valeur du terrain

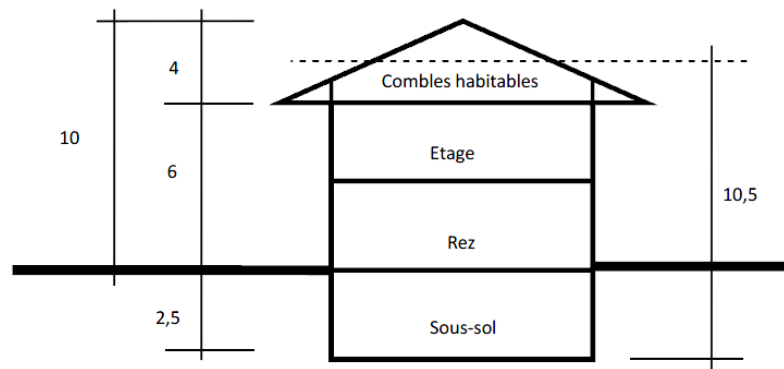
La valeur du terrain est déterminée en fonction des possibilités offertes par le règlement communal, en regard de la zone dans laquelle il est situé.

Détermination de la valeur du terrain

Pour ce faire, il est nécessaire de déterminer l'utilisation optimale théorique de chaque parcelle, soit le volume maximum possible qui pourrait y être bâti.

C'est sur cette base et en effectuant un calcul de valeur intrinsèque théorique qu'il est possible de déterminer la valeur du terrain.

Volume maximum possible



Commune	Parcelle de base	Surface (m ²) du DDP	Surf. en zone constr. (m ²)	CUS	SPB	Nbre de niveaux	Surface au sol (m ²)	Hauteur (m)	Volume max. à 90% (m ³)
Arzier	51	1'397	1'270	0.25	317.50	3.00	105.83	10.50	1'000.13



La valeur intrinsèque

La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée sur la base **d'une incidence foncière admise pour cette commune** en tenant compte de la situation spécifique de la parcelle.



La valeur intrinsèque

La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée sur la base **d'une incidence foncière admise pour cette commune** en tenant compte de la situation spécifique de la parcelle.

La valeur intrinsèque

Surface en zone constr.	CHF/m2	CFC 2 - Coût de construction		CFC 4 Amén. ext. (30 CHF/m2)	CFC 5 Frais secondaires	Valeur intrinsèque théorique			
		CHF (arrondi)	%				Volume max. à 90%	CHF/m3	Coût de construction
1'270	190	241'000	25%	1'000	620	620'078	38'735	65'881	965'994

4. Nos projets en cours et futurs pour notre patrimoine

Aujourd'hui, nous terminons:

Les aménagements routiers au village: Fr. 1'696'500.-

Le recaptage de nos sources communales: Fr. 760'000.-

Aujourd'hui, nous entreprenons:

La construction d'une fromagerie à la Givrine: Fr. 434'600.-

La construction d'un bâtiment enterré pour la chaufferie: Fr. 1'887'000.-

La réfection de la toiture, la création d'une nouvelle fosse à lisier et l'aménagement d'une fumière au chalet d'alpage de la Baronne: Fr. 346'000.-

Demain nous projetons dans la législature 2011-2016: (Coûts estimatifs)

La construction d'un centre forestier la Colline.	Fr.	500'000.-
La réfection de la toiture et des façades de l'auberge.	Fr.	180'000.-
La réfection de la toiture et l'aménagement d'une fumière au chalet d'alpage de la Pile-Dessus.	Fr.	300'000.-
Approvisionnement en eau la Pile-Dessus.	Fr.	150'000.-
L'aménagement des bordures de la route des Mortiers.	Fr.	210'000.-
Bâtiment multifonction à l'Oche.	Fr.	750'000.-
Place de jeux les « Erignières »	Fr.	250'000.-
Trottoir route de la Bellangère .	Fr.	150'000.-
Approvisionnement en eau pour le Solier	Fr.	270'000.-
L'entretien de nos fontaines	Fr.	100'000.-
L'étude d'un projet école/parking/habitat à la Gare	Fr.	500'000.-
Réalisation projet gare 2015 – 2016	Fr.	10'000'000.-

3. - Fixation du plafond d'endettement

3.1 - Principe

Le plafond des emprunts est déterminé en fonction des investissements actuels et des besoins futurs d'investissements pour la législature 2011-2016 (voir Plan d'investissements dans le Préavis – Budget 2012).

L'analyse a été effectuée en tenant compte de ces principes ainsi que de la capacité de notre commune à dégager de l'autofinancement, ceci tenant compte des éléments connus à ce jour (population, taux d'impôt, situation économique, etc.)

Les annexes résument le résultat de cette analyse qui fait, entre autre, ressortir un endettement maximum pour la législature de

Frs. 15'666'445.--

Le ratio de la quotité de la dette brute pour notre commune passe de 106 % en 2011 à 186% en 2016, le maximum pour la législature, soit une qualification de mauvaise sans atteindre le seuil critique selon les critères de l'Etat de Vaud.

La limite fixée par le canton est de 250 %, ce qui laisse peu de marge après la présente législature.

**Au vu de ces éléments la Municipalité a fixé le plafond d'endettement à
Frs. 15'000'000.--**

5. Conclusions

La fixation du plafond d'endettement a été fixé en tenant compte de la vente partielle des droits de superficie pour un montant de Fr. 2'800'000.-

Le montant de la vente totale des droits de superficie tel qu'estimés par notre expert, s'élèverait Fr. 3'813'580.-, le loyer actuel pour la Chèvrerie s'élève à Fr 11'900.- , en cas de renouvellement nous pourrions envisager d'augmenter le loyer de 5,7 fois son prix au maximum, ce qui représenterait un nouveau loyer de Fr. 67'830.-

La Municipalité à de ce fait mené des démarches pour encourager les propriétaires des chalets à acheter leur terrain au prix d'expert, prix qu'ils ont fortement contestés. Avec un vote positif de la part de la population, les démarches pour établir la vente pourront reprendre au plus vite.