



MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Tél. 021 845 17 21

Fax 021 845 17 35

E-mail: municipalite@chenit.ch

La Municipalité du Chenit à son Conseil Communal

PREAVIS N° 2/2018

**Objet : Achat de la parcelle RF no 2624 appartenant à la Commune de Morges –
Alpage de la *Moësette* et *Grandes Roches***

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Historique

La commune de Morges est propriétaire de divers biens-fonds sur le territoire de la commune du Chenit. En 1938, la ville a acquis l'alpage de *la Moësetta*, (ci-après *Moësette*) d'une surface de 70 hectares en parallèle de ses autres propriétés. Un peu plus tard, au printemps 1944, gagnant d'une longueur les combiers, la ville de Morges acquiert la parcelle des *Grandes Roches* avec un fond de forêts de 90 hectares, contigu à *la Moësette*, constituant ainsi un ensemble.

Développement

En 2014, constatant que l'immeuble des *Grandes Roches* devait être rénové, la Ville de Morges a procédé à une évaluation des coûts de tels travaux. Un examen préalable auprès des services de l'Etat a été organisé afin d'évaluer dans quelle mesure une reconstruction était possible. Il faut savoir que l'autorisation cantonale pour l'organisation de camps aux *Grandes Roches* n'allait pas pouvoir être prolongée au-delà de l'année 2017.

Parallèlement, craignant de ne plus pouvoir organiser de colonie à la Vallée de Joux, l'Association Scolaire Intercommunale de Morges et Environs (ASIME), qui envoie ses élèves aux *Grandes Roches*, a pu acquérir un nouvel immeuble au Lieu.

De plus, le centre Nordique cherche depuis plusieurs années des solutions pour établir un point fixe au départ des pistes de ski de fond de ce secteur. Le site des *Grandes Roches* semble particulièrement convenir afin de réaliser ce projet.

Considérant ces éléments, et en prenant en compte l'attribution des Jeux Olympiques de la Jeunesse en 2020, la Municipalité s'est approchée de la commune de Morges afin de réfléchir à la meilleure solution pour organiser les compétitions de ski de fond dans le secteur des *Grandes Roches* et pour pérenniser les infrastructures utiles à l'organisation d'une telle manifestation.

Après de nombreuses discussions entre les deux Municipalités, les deux exécutifs sont tombés d'accord sur le fait que l'acquisition par la commune du Chenit de la totalité de la parcelle RF n° 2624 était la meilleure des solutions.

Avantages de la solution proposée

Dans sa politique et comme affirmé déjà à plusieurs reprises devant ce conseil, la Municipalité estime que garder une maîtrise du foncier est déterminant afin de mener à bien les projets de développement de la commune. Elle applique donc ce principe dans ce cas de figure.

L'alpage convoité se trouve à proximité de plusieurs parcelles appartenant déjà à notre commune. De plus depuis plusieurs années, M. Jean-Marcel Capt, amodiatiaire de nos 2 alpages de Mézery et du Pré-Derrière livre son lait à la *Moësette*.

Actuellement, le départ des pistes de ski de fond s'effectue la plus grande partie du temps, depuis la chalet de la *Thomassette*, avec des infrastructures ne répondant plus du tout au minimum de confort attendu par la population locale et par les touristes. L'acquisition de cette parcelle, nous permettra d'avoir les cartes en main pour pouvoir offrir dans les meilleurs délais un site digne de ce nom pour la pratique du ski de fond, à cela pourra s'ajouter diverses activités hivernales pour les familles.

Le Centre Nordique Vallée de Joux est bien entendu partie prenante dans ce projet et dans les réflexions qui en découle, l'organisation de compétition sera également un atout supplémentaire pour l'attractivité de notre région. Il est à noter que le site du Marchairuz n'est pas remis en question, mais se veut complémentaire à l'offre existante. L'utilisation du bâtiment de la colonie et de la villa feront également parties de ces réflexions, pour l'instant il n'est pas prévu de modification majeure.

Description du bien-fonds

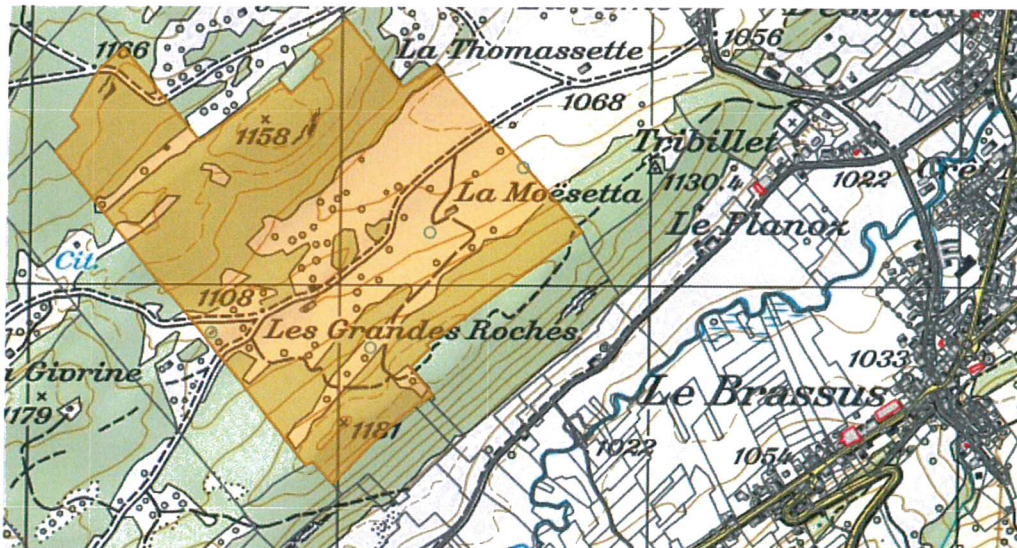
Selon l'extrait du registre foncier figurant en annexe, les surfaces concernées par ce préavis sont les suivantes :

Désignation	Surfaces
Bâtiments	1'138 m ²
Accès, place privée	649 m ²
Pâturage boisé ouvert	779'033 m ²
Forêt	481'277 m ²
Route, chemin	6'540 m ²
Superficie totale	1'268'637 m²

Plusieurs servitudes grèvent le bien-fonds, à charge ou en droit. Elles concernent toutes des droits de passage matérialisés par les chemins existants et n'ont donc pas d'incidence notable sur la valeur.

Situations et caractéristiques

Le bien-fonds n° 2624 du Chenit est une parcelle de grande dimension, comportant une partie de pâturages boisés encadrée au Nord-Ouest et au Sud-Est par la forêt.



Comme expliqué ci-dessus, il existait deux entités distinctes à l'origine, ainsi qu'en témoigne le mur subsistant au milieu du pâturage. Un domaine agricole assorti d'un café aux *Grandes Roches*, partie Sud-Ouest de la parcelle, et un estivage à la *Moësetta*, partie Nord-Est. Les deux entités ayant été acquises par la ville de Morges à quelques années d'intervalles, elles ont été regroupées.

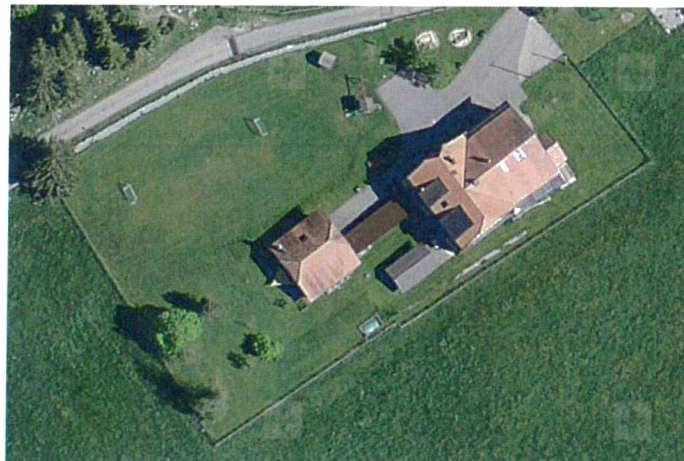
Aujourd'hui, les bâtiments des *Grandes Roches* constituent un îlot d'activités sportives, éducatives et récréatives dans une exploitation d'estivage, ayant pour centre le chalet de la *Moësetta*.

L'ensemble est aisément accessible au public à tout véhicule à la belle saison par une route goudronnée, en servitude de passage public, conduisant de la Combe à plusieurs estivages et en particulier ceux de la *Commune de Bise*, de *Mézery* ou du *Pré-Derrière*, propriétés de la commune du Chenit.

Colonie des *Grandes Roches*

L'ensemble dévolu à la colonie comporte les bâtiments n°s ECA 1087, 2291, 2822 et 2533, ainsi qu'un dégagement d'une surface d'environ 5'000 mètres carrés, principalement au Sud de la route.

Des aires de jeux ont été aménagées sur cette surface.



Le corps de bâtiment principal est constitué en maçonnerie revêtue de crépis et bardage en bois. Il est distribué sur trois niveaux, complétés de cave. Le bâtiment comporte les aménagements et installations nécessaires à son exploitation selon les standards des années 60. On y trouve des bureaux, un espace réfectoire, une salle de jeu et des vestiaires. Le premier niveau se compose de 7 dortoirs et de deux chambres pour les surveillants. Dans les combles, un ancien appartement a été réaménagé en chambres. Un local de groupe, un petit atelier et divers dépôts s'y trouvent également.

Villa du gérant

Attenante au bâtiment principal, se trouve une villa construite dans le milieu des années 1970.

La maison se répartit sur deux niveaux, et comprend trois chambres, une cuisine, un économat et un séjour. Le chauffage est commun à la colonie des *Grandes Roches*, par une chaudière à mazout.

Sur la parcelle, on trouve également un couvert de jardin et un garage semi-enterré en bon état.

Pâturage de la Moësette

Le pâturage de la *Moësette* et des *Grandes Roches*, occupe principalement une grande combe ouverte sur le pâturage voisin de la *Thomassette*, ainsi que deux plus petites combes au côté Nord. Selon l'analyse effectuée, l'herbe est de bonne qualité et permet une bonne productivité. Une surface de 4.5 ha est utilisée en prairie de fauche, mais le fourrage est utilisé pendant l'estivage et est donc inclus dans la charge.

Divers points d'eau sont à disposition du bétail dans chaque portion du pâturage. Ils sont alimentés par les citernes du chalet et de la loge, ainsi que par un étang dans la combe Sud et une citerne avec couvert dans la combe Nord.

La durée de l'estivage est d'environ 130 jours pour les vaches, les génisses pouvant rester plus longtemps en automne. La charge usuelle est de 86.2 pâquier normaux. (1 pâquier normal = surface nécessaire pour nourrir une vache durant 100 jours).

Chalet de la Moësette

Construit au début du XIX^{ème} siècle, il s'agit d'un bâtiment traditionnel, avec une partie logement et fabrication du fromage au Nord et les étables et porcherie au Sud. L'extrémité Sud a apparemment été prolongée dans le courant du 20^{ème} siècle.

Le gros œuvre est en maçonnerie, la charpente est en bois recouverte de tôles ondulées posées sur des planches. Les étables sont situées sous un soliveau pour le stockage du fourrage. Elles sont pourvues de crèches en bois surmontées de râteliers et équipés de la traite directe.

La partie fabrication est constituée d'un grand local de tranchage entièrement carrelé, équipé d'un creux de feu fermé, d'une chaudière sur potence métallique, de deux presses. Le quota de Gruyère AOP est de 14'500 kg.

Le niveau supérieur, accessible par un escalier en bois, abrite les chambres et une salle de bains. Un dortoir se trouve dans les combles. Les eaux du toit sont recueillies dans des citernes.

Une installation du traitement du petit lait par percolation a été aménagée en contrebas du chalet.

Le présent préavis prévoit également l'amélioration de la cave à fromage du chalet et fait l'objet d'une demande de crédit spécifique.

Loge de la Moësette

Une loge de pâturage (ECA n° 1089) en bois se trouve également sur la parcelle concernée. La partie Ouest, la plus ancienne, abritait une étable simple, sans équipement, en deux rangées dos-à-dos. La partie Est, ajoutée ultérieurement, était disposée transversalement, également en deux rangées. Les deux parties servent aujourd'hui de remise.

Forêts

La parcelle RF no 2624 touche en deux endroits des propriétés forestières de la commune du Chenit, à l'Est et à l'Ouest.

La forêt fermée ainsi que celle parcourue par le bétail est de bonne qualité et a été régulièrement entretenue, ce qui permet de poursuivre l'exploitation forestière dans de bonnes conditions.

Au vu de la faible altitude par rapport aux autres domaines forestiers communaux, cette acquisition est un plus pour pouvoir commencer l'exploitation au premier printemps ou terminer un peu plus tard à l'automne.

Droit foncier rural

Le bien-fonds étant affecté hors de la zone constructible et ayant une superficie supérieure à 2'500 mètres carrés, il est assujéti à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), ce qui a notamment pour conséquence de limiter le cercle des acheteurs potentiels.

En effet, l'article 63 prévoit que l'acquisition peut être refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel.

En revanche, en application de la loi vaudoise d'application de la LDFR, la commune de situation d'un estivage a un droit de préemption sur celui-ci. Les droits de préemptions légaux et l'acquisition par un exploitant à titre personnel sont toutefois prioritaires.

Amodiataires

L'alpage est amodié depuis 1997 par MM. Jean-Louis Pittet et Martial Rod, à la plus grande satisfaction de leur propriétaire. Il est à noter que le fromage produit à la *Moësette* a été choisi comme fromage du Conseil d'Etat en 2017, ce qui démontre la haute qualité des produits réalisés. M. Pittet souhaite remettre sa part à son associé et a renoncé à faire valoir son droit de préemption, ceci devant notaire début février 2018.

La Municipalité s'est engagée à proposer de poursuivre la collaboration avec M. Rod, elle en a fixé les modalités dans un courrier d'intention daté du 22 décembre 2017 et a convenu notamment de la modernisation de la cave à fromage. Ces deux points sont deux conditions *sine qua non* pour que la Municipalité de Morges soumette la vente de la parcelle à son Conseil communal.

Assainissement et agrandissement de la cave à fromage

La cave actuelle est trop petite, une partie des fromages étant stockés dans un autre chalet, la commune de Morges a préparé un projet de création d'une cellule de stockage des fromages d'une capacité de 490 meules, ceci dans l'ancienne porcherie. Un préavis de principe sur le subventionnement (Améliorations Foncières ci-après AF) a été notifié par l'office de crédit agricole le 3 mai 2017.

Coûts des améliorations de la cave à fromage selon devis commune de Morges :

Maçonnerie	CHF	38'160.00
Menuiserie	CHF	19'220.00
Isolation	CHF	41'527.00
Agencement	CHF	28'420.00
Electricité	CHF	9'092.00
Divers et imprévus env. 13%	CHF	20'491.00
TVA (7.7 %)	CHF	13'090.00
TOTAL TTC	CHF	170'000.00
Déduction AF et participation amodiataire	CHF	62'000.00

Coûts

Au cours de l'été 2017, à la demande de la commune de Morges, une estimation de la valeur vénale du bien-fonds no 2624 a été réalisée par la société *EstimaPro Sarl*. Elle conclut à une valeur vénale de CHF 1'895'000.00. Les Municipalités de Morges et du Chenit sont alors tombées d'accord pour la vente de cette parcelle RF n° 2624 à ce prix.

A cela s'ajoute, les travaux de réfection de la cave à fromage.

Financement

Prévu au plan des investissements 2018, l'achat de l'alpage et la transformation de la cave à fromage figure pour CHF 2'000'000.00.

La Municipalité compte utiliser une part des réserves constituées pour les achats futurs et la rénovation des alpages et compte prélever une somme totale de CHF 1'600'000.00 sur ces deux fonds.

L'amortissement du solde de cet investissement, subventions déduites, est prévu sur 30 ans via le budget de fonctionnement.

Le recours à l'emprunt pourra être nécessaire, tout en restant dans le cadre du plafond d'endettement voté par le Conseil communal.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

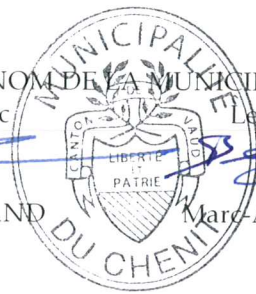
Vu le préavis n° 2/2018

Où le rapport de la Commission d'étude

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. autorise la Municipalité à acheter la parcelle RF no 2624 du Chenit - Alpage de *la Moësette*,
2. alloue dans ce but un crédit CHF 1'895'000.00,
3. autorise la Municipalité à entreprendre les travaux de réfection de la cave à fromage du chalet de *la Moësette*,
4. alloue dans ce but un crédit CHF 170'000.00, les subventions et participations obtenues viendront en déduction de ce montant,
5. décide de porter ces dépenses dans les investissements du patrimoine administratif, compte 9143.86,
6. décide d'amortir CHF 1'500'000.00 par un prélèvement sur le fond *Achats et ventes de terrains*, compte 9282.39,
7. décide d'amortir CHF 100'000.00 par un prélèvement sur le fond *Rénovation alpages et chalets*, compte 9281.34,
8. décide d'amortir le solde de cet investissement en 30 ans maximum par le budget de fonctionnement, compte 328.3313,
9. autorise la Municipalité d'emprunter si nécessaire, la somme correspondante, ceci dans le cadre du plafond d'endettement de CHF 40'000'000.00.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic Le Secrétaire
 
Stives MORAND Marc-André BURDET



Délégués par la Municipalité :

- M. Bertrand Meylan, Municipal
- M. David Piguet, Municipal
- M. Rémy Meylan, Garde Forestier