

Conseil communal de Château-d'Oex

1660 Château-d'Oex, le 06.09.2021

Rapport de la commission

Préavis N°20/2021 : Demande d'autorisation pour la vente de nouvelles parcelles au lotissement des Granges

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission chargée d'étudier ledit préavis, composée de Lucien Rossier (1^{er} membre), Michel Berdoz, Yvan Morier, Anastasia Andrey (en remplacement de Carlos Ribeiro Almeida) et Valérie Isoz (rapporteur), s'est réunie le lundi 30 août 2021 dans la salle de la municipalité pour rencontrer M. Le Syndic Eric Grandjean et M. le Municipal Pierre-François Mottier.

Lucien Rossier ouvre la séance après les salutations d'usage en passant la parole à nos Municipaux.

Eric Grandjean nous explique qu'il reste quatre lotissements à vendre, deux en 2022 et deux en 2023. Le droit distinct permanents (DDP) est calculé sur 40 ans, il est renouvelable de cinq en 5 ans pour un maximum de 100 ans. Après 15 ans, les propriétaires peuvent acheter le terrain à la commune.

Le but de la mise en place du DDP est de permettre aux familles du pays de pouvoir construire et habiter sur le territoire de la commune. Il est cessible et transmissible. Les biens peuvent être aliénés avant les 15 ans, mais exclusivement pour une résidence primaire, les habitants doivent avoir leurs papiers sur la commune. M. Le Syndic tient à nous confirmer que toutes les constructions de cette zone chalet sont conformes aux normes.

Actuellement, pour une parcelle moyenne de 800m², le propriétaire paie CHF 5.-/m² donc une location annuelle d'env. CHF 4'000.- p.an. Ceci dès la 3^{ème} année après la signature de l'acte.

En principe, tous les propriétaires des constructions basées sur le lotissement des Granges désirent acheter la parcelle au bout de 15 ans et ainsi être propriétaire du terrain. Le prix du mètre carré est d'env. CHF 125.-/m². Le montant définitif sera fixé en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation arrêté au 31 décembre de l'année précédant la stipulation de l'acte de vente (en 2021, il est par exemple à CHF 131.-/m²). Pour une parcelle de 800m² à CHF 125.-/m² = CHF 100'000, il en reviendra une charge d'intérêts hypothécaire moindre par rapport à la location. En cette période de taux bas, il est clairement avantageux de devenir propriétaire au terme des 15 ans. Les frais de mutation sont à la charge de l'acheteur.

Sur la totalité du lotissement, il restait 1 parcelle, mais elle n'est plus en zone constructible (à droite de l'ancien Chalet de Marc Grandjean), difficilement constructible, elle a été dézonée.

Un commissaire demande s'il y a d'autres parcelles en DDP sur la commune en cours ou prévues à l'avenir. La réponse est que pour l'instant, il n'y plus rien d'ouvert. En revanche, il reste quelques parcelles qui pourraient faire l'objet d'un futur nouveau lotissement. Toutefois, il convient d'attendre le nouveau PGA et le plan des zones.

Le présent préavis sollicite l'autorisation du conseil du communal pour que la Municipalité puisse procéder à la vente des parcelles du lotissement des Granges aux moments des 4 échéances à venir.

En conclusion, la commission remercie M. Le Syndic et M. le Municipal et, à l'unanimité de ses membres, vous propose, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le préavis 20/2021 tel que présenté.

La rapporteur, Valérie Isoz