



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

**PRÉAVIS MUNICIPAL A CARACTERE D'URGENCE
N° 2020-09 du lundi 20 juillet 2020**

relatif à

**LA VENTE OU LA MISE A DISPOSITION D'UNE FRACTION DE LA
PARCELLE N° 3973 EN ZONE INDUSTRIELLE POUR LA
REALISATION D'UNE HALLE DE FABRICATION DE BOIS DE
CHAUFFAGE**

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Ces dernières années, la Municipalité a déployé de nombreuses ressources pour permettre à de nouvelles entreprises de s'implanter ou de se développer dans la zone industrielle de la Commune. Dans la droite ligne de cette politique volontariste, la Municipalité, par le présent préavis, sollicite de votre Conseil l'autorisation de vendre ou de mettre à disposition une fraction de la parcelle n° 3973, au lieu-dit "Les Iles".

2. HISTORIQUE

La parcelle n° 3973 est déjà une fraction de la parcelle n° 2839, également connue sous le nom de « ex-BCVs » (d'une surface de 196'495 m² lors de son acquisition en 2014 (préavis 2014-12), mais de 82'000m² aujourd'hui), acquise avec le soutien des autorités cantonales et fédérales (prêts LADE et LDR). Une première étude sur l'occupation et les infrastructures intérieures de la parcelle a été menée en 2015, cofinancée par le Canton, qui a permis de définir des circulations et un projet de fractionnement en vue d'implantations d'entreprises. A ce jour, six fractions de parcelle ont déjà trouvé preneur pour une surface de 32'000 m², soit à la vente, soit en droit de superficie. Il s'agit des entreprises Bregy Transport & Logistique Sàrl, Coopérative du Centre funéraire Chablais-Riviera (DDP), ACL Immob SA, AS Carrelage Sàrl pour deux parcelles et Volprod SA (ventes). Des tractations sont en cours avec différents prospects pour une surface de 22'340 m² supplémentaires.

Avec l'achat de la parcelle, votre Conseil avait accordé un crédit de CHF 600'000.- pour la réalisation des travaux d'accès et d'infrastructures techniques. Ce crédit a permis de réaliser, en plus de l'étude susmentionnée, la route d'accès à la première zone d'implantation, soit l'étape III du chemin des Iles, bordant au Sud-Ouest la parcelle n° 2839. Des portions supplémentaires ont été votées par le Conseil communal dans le cadre des préavis n° 2017-01, 2018-07 et 2018-08, soit les étapes IV, V et VI du chemin des Iles, bordant la parcelle à l'Est, au Nord et à l'Ouest pour un montant total de CHF 2'265'000.- (TTC).

3. CONTEXTE ACTUEL

3.1. La parcelle

La fraction de la parcelle n° 3973 concernée, d'une surface de 7'250 m², est située au Sud de la parcelle. Elle est bordée au Sud par des parcelles déjà vendues, au Nord et à l'Est par le reste de la parcelle non encore occupée. Elle est entièrement équipée en bordure de parcelle et sera accessible pour les convois lourds (40 tonnes) depuis l'Ouest, par la route des Marais.

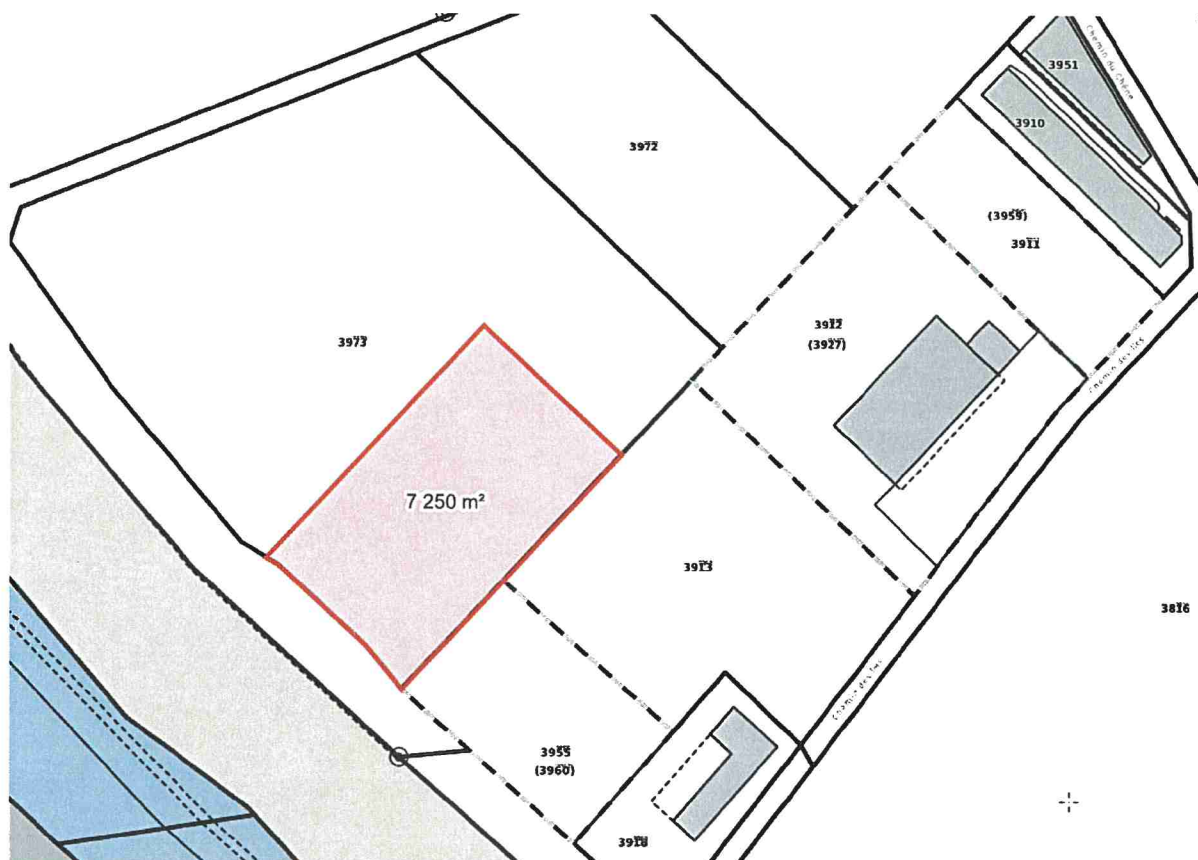


Illustration 1 : Plan cadastral de la parcelle n°3973, avec mise en évidence de la fraction concernée

4. DESCRIPTION DU PROJET

L'entreprise PG Bois Sàrl, prévoit d'implanter une usine de travail et de traitement du bois. Elle envisage de fournir principalement deux types de produits, soit du bois de chauffage (bois d'allumage et bois de feu) à destination de la grande distribution et des lames de bois traitées thermiquement (fabrication de terrasses, palissades, etc.) à destination des professionnels de ce domaine. Le projet prévoit, outre ces deux unités de productions, un local contenant les fours de séchage et les installations techniques, des bureaux, ainsi qu'une petite halle de stockage pour les produits finis. Le complexe est complété par un parc à grume.

Ce projet était prévu initialement sur la parcelle n° 3913 et le dossier avait été mis à l'enquête. Toutefois, en raison d'autres impératifs, le 6 juillet 2020, la Commune a demandé au porteur de projet de le déplacer sur une parcelle voisine, lui offrant, notamment une possibilité d'extension à l'avenir (au Nord-Est). L'entreprise a accepté la requête, mais a souhaité limiter le délai de report à maximum deux mois, pour ne pas trop péjorer son calendrier de livraisons. La Municipalité est entrée en matière sur ces conditions et s'est engagé à tout mettre en œuvre pour que le dossier soit traité rapidement.

La Municipalité était confrontée à un dilemme important. En effet, l'entreprise située sur la parcelle n° 3918, voisine de la n° 3913, vit une période d'expansion sans précédent et se trouve à l'étroit dans ses locaux. Vu la situation géographique de la parcelle n°3918, si une extension des installations de l'entreprise n'étaient pas possible en prolongement de celle-ci, l'entreprise aurait été contrainte de se délocaliser hors de la Commune. La solution ainsi trouvée permet non seulement d'accueillir une nouvelle entreprise, mais surtout d'en conserver une florissante à Aigle.

Au vu de ce qui précède, il est envisagé de vendre ou mettre à disposition la fraction de parcelle n° 3973 à l'entreprise PG Bois Sàrl pour la réalisation d'une installation de fabrication de bois de chauffage et de bois traité thermiquement. Compte tenu des délais impartis, le caractère d'urgence est justifié pour ne pas mettre en péril l'entreprise qui s'est vu déplacée.

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité a toujours soutenu le développement des entreprises, qu'elles soient existantes ou nouvelles sur notre territoire. Le porteur du projet ne s'étant pas encore définitivement déterminé quant au montage financier de son projet, le choix entre vente ou mise à disposition avec droit de superficie distinct et permanent est volontairement laissée ouverte, comme cela l'est aussi pour toutes les entreprises qui s'implantent ou grandissent à Aigle.

La motivation et la volonté du porteur de projet n'est plus à démontrer et son projet s'inscrit parfaitement dans la zone qui héberge déjà une menuiserie industrielle (Morero Menuiserie Sàrl) et une entreprise du groupe Volet, actif dans tous type de travaux en bois. Ce projet permettra certainement de générer des synergies entre ces entreprises et formeront un pôle de compétence indiscutable permettant de gagner ou de conserver plus d'une trentaine d'emplois.

6. PROCÉDURE ET DÉLAIS DE RÉALISATION

En cas d'approbation du préavis par le Conseil Communal et passé le délai référendaire, l'acte de vente ou de création du droit de superficie avec l'acquéreur peut être signé auprès du notaire.

Le terrain étant colloqué en zone industrielle, l'enquête publique de demande de permis de construire suivra son cheminement habituel. Si le bénéficiaire le souhaite, cette dernière procédure pourra se faire pendant que le préavis est à l'étude auprès de la commission. Il est à relever que lors des dernières mises à l'enquête publique de projets de réalisation dans cette même zone, ceux-ci n'avaient pas soulevé la moindre opposition.

Vu les délais extrêmement courts pour réaliser l'ensemble du projet dans un laps de temps permettant d'effectuer les livraisons de bois de chauffage avant le retour du froid, il a été accepté que l'entreprise puisse effectuer certaines démarches sur le terrain avant d'en être formellement propriétaire ou superficiaire. Cette manière de procéder n'est pas exceptionnelle pour des projets ayant de tels contraintes temporelles. Pour cette raison, il est prévu de percevoir la redevance dès que l'entreprise prend possession de tout ou partie du bien-fonds.

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

Les bâtiments projetés seront d'aspect similaire aux autres réalisations industrielles du secteur, soit des halles métalliques posées sur un radier en béton, sans excavation.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : ce projet offre une solution intéressante de débouché pour le bois des forêts de la région, proposant ainsi un « circuit court ».

Social : le projet industriel de l'entreprise souhaitant acquérir la parcelle n° 3973 permettra à terme la création d'une vingtaine de places de travail sur le territoire de notre Commune.

Economie : toute croissance d'une entreprise locale ou la venue de nouvelles entités présente un aspect positif, notamment sous l'angle fiscal, que ce soit directement ou indirectement.

La mesure proposée s'inscrit donc dans une logique de **développement durable**.

9. INCIDENCES FINANCIERES

Le prix du terrain a été établi sur la base du projet qui utilise le bien-fonds de manière optimale, en tenant compte du coût de l'investissement et du caractère particulier de l'affectation de la halle prévue et des risques entrepreneuriaux qui y sont liés. Sur ces bases, et après négociation, le prix de vente du terrain a été arrêté à CHF 1'087'500.-, soit un prix de CHF 150.- le m².

Le produit de la vente de la fraction de la parcelle n° 3973, dont à déduire la valeur au bilan, sera porté en augmentation de la réserve « terrains industriels, infrastructures et achats ».

S'agissant d'une mise à disposition avec droit distinct et permanent, les conditions habituelles sont prévues, soit un droit de superficie de 30 ans avec une redevance annuelle de 5 % et inscription d'un droit d'emption avec déduction de la moitié des redevances versées. Les droits de réméré (3 ans) et de préemption (10 ans) seront également inscrits. Les frais de notaire sont à la charge du bénéficiaire. La redevance courra dès la prise de possession de tout ou partie de la parcelle.

Pour mémoire, comme développé dans le préavis n° 2014-12, le mécanisme de fixation du prix d'achat de la parcelle n°2839 est complexe et implique qu'une partie du produit de la vente soit transféré à l'ancien propriétaire, la BCVs. La commune a acheté la totalité du terrain à CHF 80.- le m² en payant immédiatement CHF 48.-/m² ; le solde (soit CHF 32.-/m²), est versé lors de chaque opération, ainsi qu'une part aux gains correspondant à la moitié de la différence. Dans le cas présent, un montant de CHF 485'750.- sera reversé à la BCVs.

L'agriculteur qui cultive cette surface à bien-plaire a été tenu informé de la démarche dès le départ et ne peut pas prétendre à une indemnité. Il sera toutefois tenu compte, dans la mesure du possible de la culture en place et de sa récolte.

10. CONCLUSIONS

En conclusion, nous avons l'honneur, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

- Vu le préavis n° 2020-09 du 20 juillet 2020
- Ouï le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. En cas de vente :

- d'autoriser la Municipalité à vendre une fraction de la parcelle n° 3973, d'une surface de 7'250 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", pour un montant de CHF 1'087'500.-, soit CHF 150.- par m².
- d'accepter que le produit de la vente, dont à déduire la valeur au bilan soit porté sur le compte de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats ».
- d'exiger l'inscription en faveur de la commune d'Aigle, d'un droit de préemption d'une durée de 10 ans et d'un droit de réméré d'une durée de 3 ans.

2. En cas d'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie :

- d'autoriser la Municipalité à accorder pour une durée de 30 ans, renouvelable, un droit distinct et permanent de superficie sur une fraction de la parcelle n° 3973, d'une surface de 7'310 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 5 % de CHF 1'087'500.-, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 5 % de CHF 1'087'500.-.
- d'autoriser la Municipalité à accorder un droit d'emption d'une durée de 10 ans, sur la part du fonds grevé par le droit de superficie, au prix de CHF 1'087'500.- indexé selon IPC, dont à déduire la moitié de la rente de superficie payée jusqu'au jour de l'exercice du droit d'emption. En cas d'évolution négative de l'IPC, le droit d'emption ne pourra être inférieur à CHF 1'087'500.-.
- d'accepter, en cas d'exercice du droit d'emption, que le produit de la vente, dont à déduire la valeur au bilan proportionnellement à la surface, soit porté sur le compte « réserve terrains industriels, infrastructures et achats ».
- d'exiger, en cas d'exercice du droit d'emption, l'inscription en faveur de la commune d'Aigle, d'un droit de préemption d'une durée de 10 ans et d'un droit de réméré d'une durée de 3 ans.

3. d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Vice-présidente

I. Rime



Le Secrétaire adjoint :

R. Joly

Municipal délégué : M. G. Devaud, Municipal