



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL
N° 2024-10 du 24 juin 2024

relatif à

**AUX CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES PARCELLES N° 3989 ET N° 3972
EN ZONE INDUSTRIELLE**

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

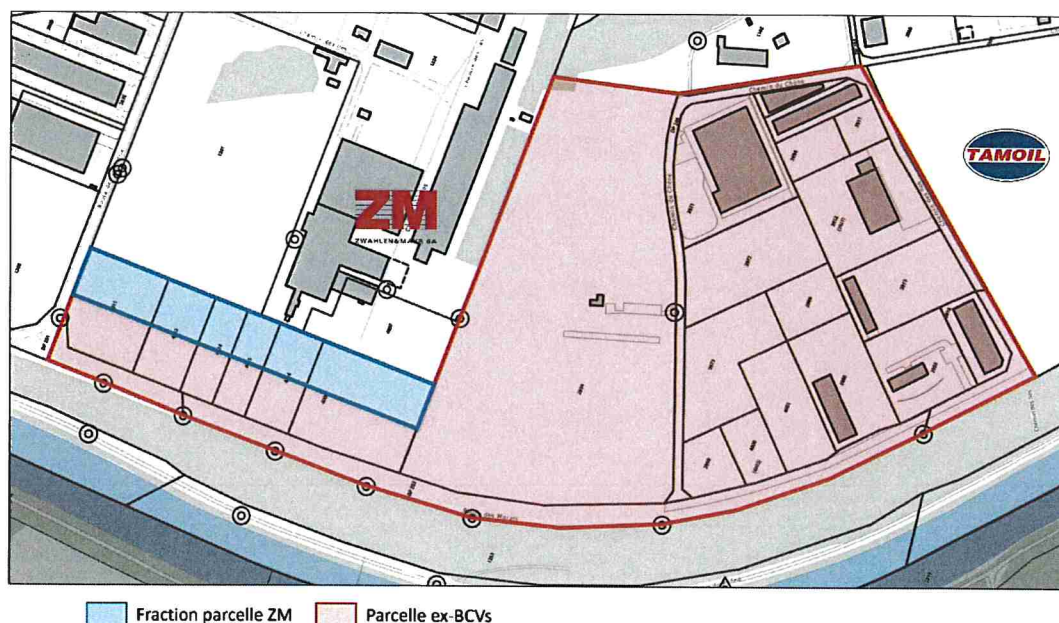
1. PRÉAMBULE

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 les parcelles N^{os} 3972 et 3989 au lieu-dit "Les Iles".

2. HISTORIQUE

Les parcelles précitées sont déjà des fractions de la parcelle n° 2839, également connue sous le nom de « ex-BCVs » (d'une surface initiale de 196'495 m² lors de son acquisition en 2014 (préavis 2014-12), mais d'un solde de 71'890 m² aujourd'hui. Cette parcelle avait été 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, la quasi-totalité des parcelles issues des différents fractionnements a trouvé preneur pour une surface totale de 32'000 m².

Avec l'achat de la parcelle N° 2839, 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).

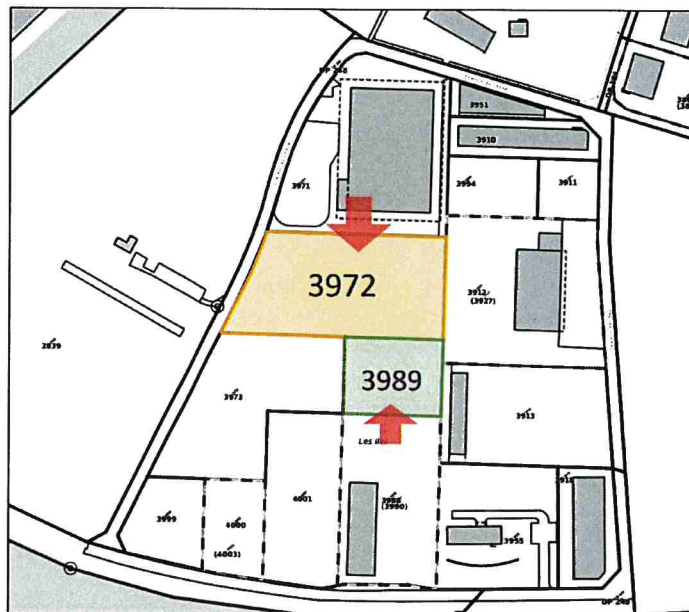


- Divers préavis ont permis les mises à disposition successives de fractions de la parcelle initiale N° 2839 :
- 2014-12 Outre l'acquisition de la parcelle de base ex-BCVs, ce préavis autorisait la mise à disposition d'une série de fractions au sud-est de la parcelle, d'une surface totale d'environ 30'000 m².
 - 2017-01 Autorisation de mettre à disposition une surface de 1'150 m² sur le haut de la parcelle 2839
 - 2018-07 Autorisation de mettre à disposition une surface de 4'163 m² au sud de la parcelle 2839
 - 2018-08 Autorisation de mettre à disposition une surface de 11'200 m² au nord de la parcelle 2839. Il s'agit de la parcelle 3971. Cette parcelle a été vendue à l'entreprise Voldprod SA. **Un pacte de préemption de 5 ans avait également été constitué le 27 mars 2020 pour la parcelle voisine, N° 3972, objet du présent préavis, en vue du développement de l'entreprise.**
 - 2020-09 Autorisation de mettre à disposition une surface de 7'250 m² au sud de la parcelle 2839. Il s'agit de la parcelle 3988. Cette parcelle fait l'objet d'un DDP en faveur de l'entreprise PG Bois. En raison d'un échange de terrain souhaité par la Municipalité, PG Bois bénéficie en contrepartie d'un droit d'emption sur la parcelle voisine N° 3989 en vue de la potentielle extension de ses activités. **La mise à disposition formelle de la parcelle N°3989 fait également l'objet du présent préavis, en vue du développement de l'entreprise.**
 - 2021-09 Autorisation de mettre à disposition une surface de 18'630 m² au sud-ouest de la parcelle 2839, pour la constitution de plusieurs parcelles de 2'000 à 5'000 m². Ces parcelles N°s 3973, 3999, 4000 et 4001 ainsi constituées ont d'ores et déjà trouvé preneur.
 - 2021-28 Autorisation de mettre à disposition une surface de 71'700 m² environ à l'est de l'ex-parcelle de la BCV's. Cette parcelle garde le N° 2839. Elle est dévolue à des projets d'ordre stratégique nécessitant de grandes surfaces.
 - 2022-01 Le solde de l'ex-parcelle de la BCV's constituant une bande de terrain difficilement valorisable en dessous de la société ZM, la Municipalité a proposé à cette dernière l'acquisition d'une bande de leur terrain.

Ces deux surfaces ont donné la parcelle N° 4006, aujourd'hui divisée en 6 parcelles de 3'000 à 10'000 m². L'attribution des terrains disponibles est en bonne voie. Le préavis 2022-01 visait l'autorisation d'achat de la fraction de la parcelle ZM ainsi que la mise à disposition des surfaces nouvellement créées.

3. CONTEXTE ACTUEL

Au vu des préavis ci-dessus, seules les parcelles N°s 3972 (8'900 m²) et 3989 (3'258 m²) issues de la parcelle ex-BCVs n°2839 n'ont pas fait l'objet de décisions formelles quant à leur mise à disposition.



3.1. La parcelle 3972

Comme indiqué précédemment, la parcelle N° 3972 fait l'objet d'un droit de préemption en faveur de l'entreprise Volprod pour le développement futur de leurs activités depuis leur parcelle voisine. Ladite entreprise souhaiterait toutefois obtenir un droit de préemption d'une durée 15 ans, afin de pouvoir planifier sereinement les investissements relatifs à la nouvelle halle projetée sur la parcelle N° 3972. La priorité de l'entreprise est en effet la construction d'une extension de la halle existante sur leur parcelle, avant d'envisager une nouvelle halle en acquérant le terrain communal voisin.

3.2. La parcelle n°3989

Bénéficiaire d'un DDP sur la parcelle n° 3988 voisine, l'entreprise PG Bois y a implanté une usine de travail et de traitement du bois en 2020. Le projet initial était prévu sur la parcelle n° 3913 et le dossier avait été mis à l'enquête. En raison de la nécessité de développement de l'entreprise Bregy Transports, déjà implantée sur site, une extension sur la parcelle n° 3913 était plus judicieuse. La Commune a dès lors demandé au porteur du projet PG Bois de le déplacer sur une parcelle voisine (n° 3988), lui offrant, notamment une possibilité d'extension à l'avenir au Nord-Est, parcelle (n° 3989). L'entreprise a accepté la proposition.

4. MOTIVATIONS DE LA MUNICIPALITE

Par ce préavis, la Municipalité entend disposer des décisions formelles pour ces deux parcelles afin que l'ensemble de la parcelle ex-BCVs et ses fractionnements successifs puissent être mis à disposition d'entreprises intéressées en bonne et due forme.

5. INCIDENCES FINANCIERES

Le prix de vente de la parcelle n° 3972 a été fixé à CHF 220.- / m², soit un prix total de CHF 1'958'000.-.

La parcelle n° 3989, a été proposée au prix de CHF 150.- / m², soit un prix total de CHF 488'700.- jusqu'en juillet 2025 sous la forme d'un droit d'emption, renouvelable une fois, pour 5 ans également. Passé ce délai, le prix sera celui du marché du moment.

En cas de mise à disposition par le biais d'un 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. Pour Volprod (parcelle n° 3972), le droit de préemption demandé est de 15 ans. 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 de base n°2839 a été 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.

6. CONCLUSIONS

En conclusion, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

- Vu le préavis n° 2024-10 du 24 juin 2024
- 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

Des modalités suivantes pour la mise à disposition des parcelles n°s 3989 et 3972

1. Parcelle n° 3989 :

1a) En cas de vente :

- d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle n° 3989, d'une surface de 3'258 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", pour un montant de CHF 488'700.- au minimum, soit CHF 150.- par m² au minimum.
- 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.

1b) 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 la parcelle n° 3989, d'une surface de 3'258 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 5 % de CHF 488'700.- indexée selon l'IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 5 % de CHF 488'700.-.
- 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 488'700.- 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 488'700.-.
- 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.

2. Parcelle n° 3972 :

2a) En cas de vente :

- d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle n° 3972, d'une surface de 8'900 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", pour un montant de CHF 1'958'000.-, soit CHF 220.- 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.

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

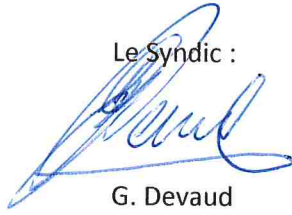
- d'autoriser la Municipalité à accorder pour une durée de 30 ans, renouvelable, un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle n° 3972, d'une surface de 8'900 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 5 % de CHF 1'958'000.-, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 5 % de CHF 1'958'000.-.
- 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 1'958'000.- 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 1'958'000.-.
- 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.

2c) D'accepter la constitution d'un droit de préemption en faveur de la société Volprod d'une durée maximale de 15 ans, non renouvelable.

3. D'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à ces transactions

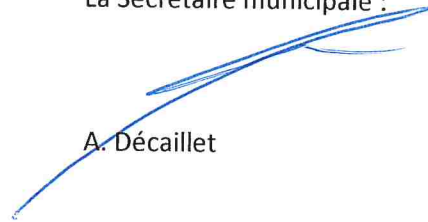
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

A blue ink signature, appearing to read 'G. Devaud', written over the text 'Le Syndic :'.

G. Devaud

La Secrétaire municipale :

A blue ink signature, appearing to read 'A. Décaillet', written over the text 'La Secrétaire municipale :'.

A. Décaillet

Municipal délégué : M. G. Devaud, Syndic