

Aigle, le 7 février 2017

Conseil communal Aigle



Au Conseil communal d'Aigle

Rapport de la Commission chargée de l'étude du préavis municipal N° 2017-01

La vente ou la mise à disposition d'une fraction de la parcelle n°2839 en zone industrielle et une demande de crédit pour la réalisation d'infrastructures routières

Commission composée de :

BARBEZAT Christophe	(1)
BURNIER Laurence	(1)
BILECI Lionel	(1)
LAUNAZ Joel	(1)
MERMINOD Romaine	(1)
PASCHE Philippe	(1)
BADAN Didier (1er membre)	(1)

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie 1 fois, en présence du Municipal Gregory Devaud, que nous remercions pour toutes les informations fournies pour ce préavis.

Préavis :

Nous ne reviendrons pas sur le préavis qui est déjà bien assez explicite et détaillé, la vente en elle-même de la parcelle aurait pu être traitée directement par la Municipalité, puisque cette parcelle fait partie de la surface que le CC a autorisé à la vente (préavis 2014-12 achat parcelle BCVs) pour rappel 30'000 m2.

Mais ce préavis est soumis au CC au vu de la demande de crédit pour la réalisation d'une route

Situation :

Cette parcelle a été volontairement laissée en attente, car le canton avait formulé la volonté de laisser une ou plusieurs surfaces à vocation de verdure et/ou détente.

Vœux évoqués :

- de ne plus laisser des parcelles avec des formes inadéquates et ou des surfaces trop petites afin d'éviter la problématique de la revente future.
- d'éviter de construire trop de route, car le coût est élevé et la surface d'empiètement nous a coûté à l'achat CHF 80.- /m2.

Vente bénéfice/coût :

La fraction de la parcelle sera vendue au propriétaire de la parcelle voisine à savoir l'entreprise Aiglone AS Carrelage, pour un montant de CHF 155'250.- soit pour un prix de CHF 135.- /m2 (pour info la première parcelle a été vendue au prix de CHF 120.- /m2 conformément au préavis 2014-12) et sera donc rattachée à sa parcelle n°3910.

Il faut entre autre compter, que, la commune doit reverser une partie du fruit de la vente à la BCVs comme convenu lors de l'achat de la parcelle (préavis 2014-12) à savoir :

- achat de la parcelle en 2014 CHF 48.-/m2
- solde de la vente pour BCVs (convention à CHF 80.-/m2) soit CHF 32.-/m2
- ainsi que la moitié de la différence (135-80= 55 donc 55/2= 27,50)

Donc bénéfice sur vente de cette parcelle = 27,50 CHF /m2 soit CHF 31'625.-

Route et infrastructure routière:

Ce tronçon de route devient dès lors nécessaire, il servira de liaison pour les prochaines étapes de mises à disposition de parcelles pour l'implantation d'entreprises sur ce secteur. A savoir les étapes Isles 5.

Coût infrastructures routières :

Le montant des travaux se monte à CHF 525'000.- pour une longueur de route de 165 mL soit un montant de CHF 3'281.80 le mL. Lors du préavis 2014-12 le prix du mètre de route correspondait à CHF 2'000.- mL.

La différence nous est justifiée par le municipal en charge, du fait que :

- installation d'une station de refoulement (STREF) plus-value de CHF 87'000.-
- augmentation de l'enrobé (épaisseur et coût)
- augmentation des coûts génie civil...

Amendement :

La commission amende les conclusions afin qu'elles répondent au plus près tant au niveau rédactionnelle que juridique, notamment concernant le droit d'emption.

Avis de la Cofin :

La CoFin accepte la vente ou la mise à disposition d'une fraction de la parcelle 2829 et le crédit pour la réalisation de l'infrastructure routière.

Elle se rallie aux conclusions amendées proposés par la commission ad hoc.

Conclusion

En conclusion, la Commission, à l'unanimité, a l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions amendées suivantes :

Le Conseil communal d'Aigle

Vu

le préavis municipal N° 2017-01 du 9 janvier 2017

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.

- a. D'autoriser la Municipalité à vendre 1'150 m² à détacher de la parcelle no 2839, au lieu-dit "Les Iles", pour un montant de CHF 155'250, soit CHF 135 par m².
- b. D'accepter, en cas de vente, que le produit de la vente, dont à déduire la valeur au bilan proportionnellement à la surface, soit porté sur le compte de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats ».
- c. D'exiger, en cas de vente, 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.

- a. D'autoriser la Municipalité à octroyer pour une durée de 30 ans, renouvelable, un droit distinct et permanent de superficie, d'une surface de 1'150 m², grevant la parcelle no 2839, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 4 % de CHF 155'250, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 4 % de CHF 155'250.
- b. D'autoriser la Municipalité à accorder, en cas d'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie, un droit d'emption pour une durée de 10 ans, sur la part du fonds grevé par le droit de superficie, au prix de CHF 155'250 indexé selon IPC, dont à déduire la moitié de la rente de superficie payée jusqu'au jour de l'exercice du droit. En cas d'évolution négative de l'IPC, le droit d'emption ne pourra être inférieur à CHF 155'250.
- c. 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 de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats ».
- d. 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.

4.

- a. D'accorder un crédit de CHF 525'000 (TTC) pour la réalisation d'infrastructures routières à prélever sur les liquidités ordinaires ou à emprunter aux meilleures conditions.
- b. D'amortir les infrastructures sur une durée de 20 ans ou par prélèvement sur le compte de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats ».
- c. D'autoriser la Municipalité à emprunter, si besoin, ce montant aux meilleures conditions.

Pour la Commission
Le rapporteur

Didier Badan

