



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2022-01 du lundi 7 février 2022

relatif à

**L'ACQUISITION D'UNE FRACTION DE LA PARCELLE N° 1241 EN
ZONE INDUSTRIELLE EN VUE DE SA MISE A DISPOSITION POUR
L'IMPLANTATION DE PROJETS INDUSTRIELS**

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 d'acquérir une fraction de la parcelle n°1241, au lieu-dit "Les Iles".

2. HISTORIQUE

Le 9 décembre 2021, le Conseil communal acceptait le préavis n°2021-28, autorisant la vente de plus grande partie de la parcelle n°2839. À la suite de cette opération, le solde de cette parcelle connue sous le nom de « ex-BCVs », d'une surface de 196'495 m² lors de son acquisition en 2014, ne mesure plus que 10'100 m² environ, une fois déduites les surfaces dévolues aux voiries et aux zones de verdure.

3. CONTEXTE ACTUEL

Le solde de la parcelle n°2839, est une bande de terrain de 340 mètres de long par 30 mètres de large en moyenne environ, bordant la route des Marais (à construire) à l'Ouest et la parcelle n°1241 à l'Est. Il n'est pas facilement valorisable pour des implantations d'entreprises, compte tenu de sa faible profondeur.

La parcelle n°1241 d'une surface de 52'275 m², est propriété de l'entreprise Zwahlen & Mayr SA depuis les années septante.

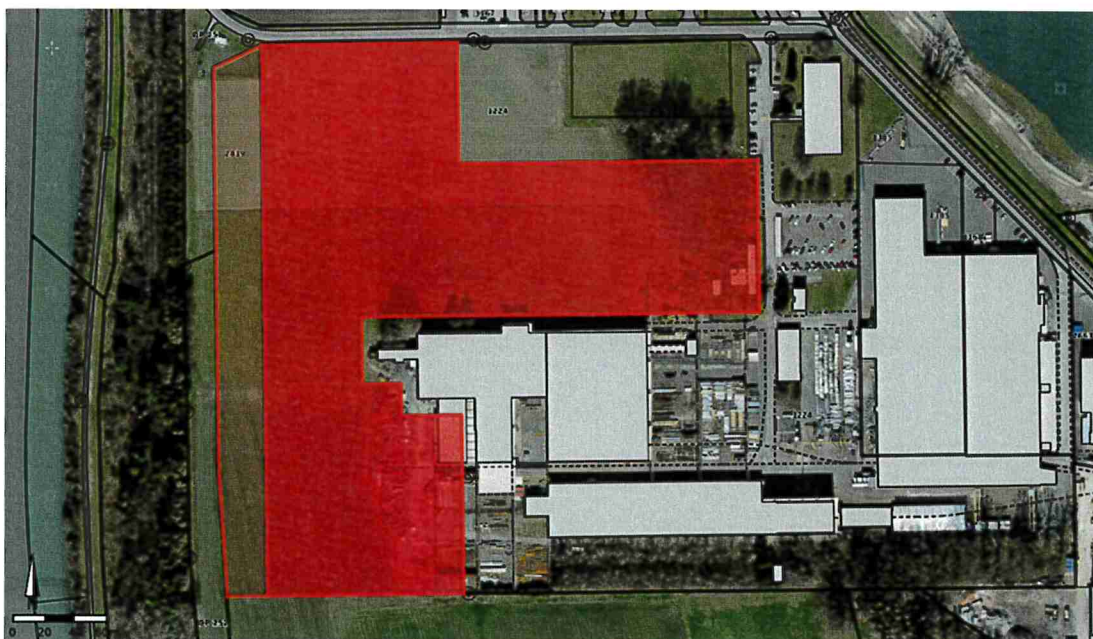


Illustration 1 : Orthophoto de la parcelle n°1241 (en rouge) et de la fraction de la parcelle n°2839

4. DESCRIPTION DU PROJET

Vu le nombre croissant de demandes pour des petits terrains reçues ces dernières années, la Municipalité a réfléchi au moyen de pouvoir y répondre. La solution a été partiellement trouvée par la mise à disposition de la parcelle n°3973 (préavis municipal n°2021-09). Malheureusement, la parcelle en question a déjà presque intégralement trouvé preneurs et la demande de surface pour petites parcelles (entre 2'000 et 5'000 m²) reste forte.

Dans ce contexte, la Commune a approché Zwahlen & Mayr SA pour savoir si cette dernière serait disposée à lui céder une bande de terrain le long du solde de la parcelle n°2839, d'une largeur permettant, une fois combinée avec la parcelle communale, d'accueillir de nouvelles entreprises. En effet, la nouvelle parcelle fusionnée disposera d'une profondeur d'environ 90 mètres, parfaitement adaptée.

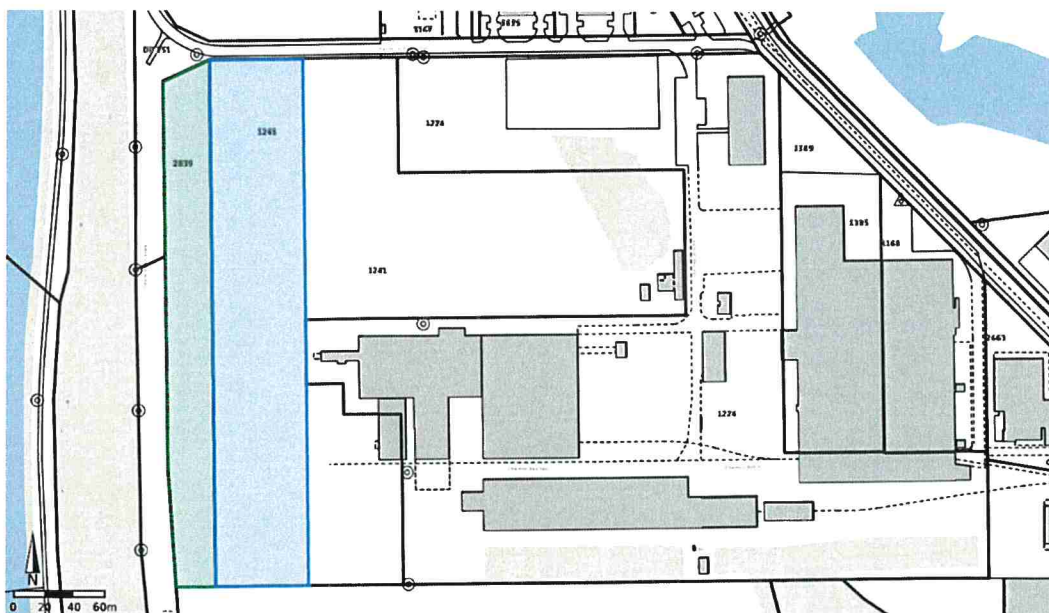


Illustration 1 : Plan des fractions de parcelle n°1241 (en bleu) et n°2839 (en vert)

Après discussions avec l'entreprise, la fraction de la parcelle est proposée à la Commune au prix très intéressant de CHF 135.-/m², matérialisant le désir de l'entreprise Zwahlen & Mayr SA de participer au développement général de la Commune. En contrepartie, elle demande à la Commune de financer une clôture industrielle en séparation des deux parcelles sur une longueur de 345 m environ.

Il est envisagé de mettre à disposition par voie de droits de superficie distincts et permanents (DDP) (combinées avec des fractions de la parcelle communale n°2839) aux conditions usuelles. Afin d'optimiser la durée de la procédure d'acquisition et pour être plus réactif en cas de demande, il est demandé une autorisation préalable au Conseil communal pour la mise à disposition de ces fractions de parcelles. A ce jour 4 à 5 entreprises seraient déjà intéressées par des fractions de parcelles dans ce secteur.

La clôture sera identique à celle qui ceinture déjà les infrastructures de l'entreprise, soit réalisée en grillage diagonal simple torsion galvanisé, posé sur des supports également en acier galvanisé, scellés dans des socles en béton coulés sur place, espacés d'environ 2.50 m. Le choix entre une réalisation par une entreprise extérieure ou par les services communaux n'est pas encore arrêté et dépendra de la disponibilité des équipes de ce dernier.

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITÉ

Les conditions offertes par la cédante sont avantageuses et permettent de valoriser le solde de la parcelle n°2839, qui ne le serait que peu ou très mal sinon.

La Municipalité a toujours soutenu le développement des entreprises, qu'elles soient existantes ou nouvelles sur notre territoire. Tenant compte de la volonté exprimée par le Conseil communal, le choix entre vente ou mise à disposition avec droit de superficie distinct et permanent n'est plus systématiquement proposé pour les parcelles communales ; dans le cas présent, la règle simple « parcelles communales = DDP, parcelle ex-BCVs = vente » ne sera pas applicable, la nouvelle parcelle étant une combinaison des deux types de biens-fonds. Ces terrains seront proposés uniquement en DDP.

Le fait d'obtenir préalablement l'autorisation du Conseil communal offre plus de souplesse et de réactivité à la Municipalité pour négocier, puisque les délais de procédure sont réduits.

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 avec la cédante pourra être signé auprès du notaire.

La nouvelle parcelle ainsi délimitée pourra être mise à la disposition d'acquéreurs potentiels sans délai : l'autorisation du Conseil communal étant acquise.

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

Dans le cadre d'opportunités immobilières ou foncières, chaque opération est unique et donc difficilement comparable. Comme déjà indiqué, le prix de la transaction est avantageux, car dans le bas de la fourchette des valeurs foncières du marché. Cela permettra à la Municipalité de rester concurrentielle et d'offrir des possibilités d'implantation financièrement intéressantes.

La clôture à réaliser sera identique à celle qui ceinture déjà les infrastructures de l'entreprise.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : ce projet offre une solution intéressante de rationalisation de l'usage du sol pour les entreprises souhaitant s'implanter à Aigle.

Social : Le maintien ou le développement d'activités économiques génératrices d'emploi sur le territoire communal renforce le lien social, notamment en améliorant les conditions-cadre en matière de conciliation entre vie privée et vie professionnelle.

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. L'opération proposée permet de valoriser un bien-fonds qui ne le serait que très mal sinon.

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

9. CONFORMITE AVEC LES PLANIFICATIONS SUPERIEURES

La mesure proposée est conforme, car prise en compte dans la planification en cours pour la zone industrielle d'Aigle.

10. INCIDENCES FINANCIERES

Le prix du terrain a été établi sur la base des prix du marché pour ce type d'objets, en tenant compte des relations entre la cédante et la Commune et des besoins des deux parties. Sur ces bases le prix de vente du terrain a été arrêté à CHF 135.- le m².

Le montant de l'achat de la fraction de la parcelle n°1241 sera prélevé sur la réserve « terrains industriels, infrastructures et achats ».

Le projet sera soumis au Canton pour une éventuelle subvention au titre de l'art. 24 LADE (Loi sur l'appui au développement économique) portant sur un soutien maximum de 35% sous forme de prêt, exceptionnellement sous forme d'aide à fonds perdu. Ce soutien cantonal peut être complété par un soutien fédéral au titre de la LPR (Loi fédérale sur la Politique Régionale) selon un taux maximum de 35% sous forme de prêt, se cumulant au soutien cantonal. Le caractère stratégique du projet pour la commune et le développement régional est notamment pris en compte pour déterminer le type de soutien et son taux. La demande est en cours

Pour les mises 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. Les prix de référence pour le terrain seront ceux décidés par le Conseil communal dans le cadre du préavis n°2020-28.

Le produit de la vente des fractions de la parcelle n°1241, ainsi que celles de la parcelle n°2839, dont à déduire la valeur au bilan, en cas d'exercice du droit d'emption, sera porté en augmentation de la réserve « terrains industriels, infrastructures et achats ».

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. De même, le Club sinologique « Hot Dogs Chablais », actuellement localisé dans l'angle entre la route des Marais et la route de l'Industrie, sera relocalisé.

11. 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° 2022-01 du lundi 7 février 2022
- 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. Pour l'acquisition de la fraction de parcelle n°1241 de la Commune d'Aigle :
 - d'autoriser la Municipalité à acquérir une fraction de la parcelle n°1241, d'une surface totale de 21'200 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", pour un montant de CHF 2'862'000.-, soit CHF 135.- par m², sous déduction des éventuels soutiens cantonal et fédéral qui seront sollicités au titre de la LADE et de la LPR. Ce montant sera porté au bilan.
 - d'approuver le financement tel que proposé, à savoir : ce montant sera prélevé sur les liquidités ordinaires ou empruntés aux meilleures conditions le moment venu.
2. Pour la mise à disposition de fraction des parcelles n°1241 et n°2839, en cas d'octroi de droit distinct et permanent de superficie :
 - d'autoriser la Municipalité à accorder pour une durée de 30 ans, renouvelable, des droits distincts et permanents de superficie sur des fractions des parcelles n°1241 et n°2839, d'une surface de respectivement 21'200 m² et 10'100 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 5 % de la valeur du terrain, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 5 % de CHF 5'634'000.-.
 - 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 5'634'000.- 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 5'634'000.-
 - 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.
3. d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à ces transactions.

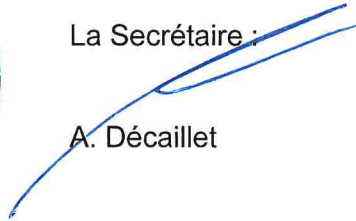
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :


G. Devaud



La Secrétaire :


A. Décaillet

Municipal délégué : M. G. Devaud, Syndic