



COMMUNE  
**D'AIGLE**

**LA MUNICIPALITÉ**

Au Conseil communal d'Aigle

## **PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2018-04 du lundi 29 janvier 2018**

relatif à

**L'ACQUISITION DU LOT N°1 DE LA PPE « LE BATTOIR », SIS SUR  
LA PARCELLE N°823, CHEMIN DE LA PLANCHETTE 1**

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

### **1. PRÉAMBULE**

Le tissu social et le maintien de sa cohésion fait partie des préoccupations constantes de la Municipalité. Dans ce contexte, elle examine chaque opportunité d'acquérir des locaux pour y installer des organismes proches de la Commune de manière décentralisée par rapport à l'Hôtel de Ville. Dans ce contexte, la Municipalité, par le présent préavis, sollicite de votre Conseil l'autorisation d'acquérir les locaux, actuellement propriété de la Fondation La Monneresse, sis au chemin de la Planchette 1.

### **2. HISTORIQUE**

En 1977, avec l'appui des autorités locales et cantonales, un groupe de personnalités aiglones fondent le Centre Logopédique et Pédagogique de l'Est Vaudois (CLPA) qui offre des prestations ambulatoires et d'enseignement spécialisé. En 1989, il emménage dans ses propres locaux au chemin de la Planchette 1. En 2001, le CLPA acquiert le statut de fondation et devient la « Fondation de la Monneresse » et ses activités pédagogiques s'adressent, en plus des élèves avec des difficultés langagières, aussi à des enfants avec des difficultés d'apprentissage, des troubles légers du comportement et/ou de la personnalité. Les prestations éducatives s'étendent encore en 2009 en incluant un soutien aux élèves des classes secondaires dans leur projet pré-professionnel. Afin de pouvoir offrir

des lieux spacieux, lumineux et adaptés aux besoins des enfants et de ces collaborateurs, la Fondation se lance dans la construction de nouveaux locaux, au chemin du Sillon. Elle déploie ses prestations en psychologie, psychomotricité et logopédie en milieu scolaire (PPLS) sur ce site depuis 2016, alors que le chantier d'une nouvelle école démarre en fin de cette même année.

### **3. CONTEXTE ACTUEL**

La Fondation La Monneresse est propriétaire, depuis la construction de l'immeuble, en 1989, du lot n°1/3106 de la PPE « Le Battoir », situé au chemin de la Planchette 1 (parcelle n°823 de la Commune d'Aigle). Ce lot représente 260/1'000 de la PPE. Avec la construction de ses nouveaux locaux au chemin du Sillon, celle-ci entend déplacer l'ensemble de ses activités, tant pédagogiques qu'administratives sur ce site dans le courant 2018. Elle a approché la Commune qui s'est montré intéressée par l'acquisition de ces locaux.

D'un autre côté, pour le déploiement de ses activités, l'association AMIS (Association pour des projets Multi- et Interculturels) loue un appartement au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis au chemin de la Planchette 16. Elle dispose également, à titre gracieux, des locaux constitués d'éléments modulaires de type « MODULISO », situés en face du bâtiment scolaire des Dents-du-Midi, mis à sa disposition par la Commune, situé sur la parcelle n°1013 de la Commune d'Aigle. Le bail à loyer de l'appartement loué par l'association a été résilié par le bailleur pour le printemps 2018. L'association a approché la Commune pour obtenir son soutien dans ses démarches de relocalisation.

Pour mémoire, AMIS a été fondée en 2005. Elle est une association, selon les art. 66 ss. du Code civil suisse, dont le siège est à Aigle. Ses buts sont de promouvoir et de soutenir les activités du « Service communautaire de la Planchette » créé en 2000 par l'EERV, de participer à la réflexion sur leur développement. L'association peut également développer de nouvelles actions multiculturelles et interculturelles ou apporter son soutien à des activités et des animations de services et d'associations qui contribuent à une meilleure relation entre migrants et population aiglonoise et chablaisienne. Elle organise notamment la « Fête des Couleurs », un jardin communautaire », ainsi que des cours de langue française<sup>1</sup>.

### **4. DESCRIPTION DU PROJET**

#### **4.1. Les locaux**

Il s'agit d'une surface de 710 m<sup>2</sup>, entièrement modulable (puisque sans mur porteur), au rez-de-chaussée. Actuellement, les locaux sont divisés en 5 salles de classe, 5 bureaux, 2 salles polyvalentes (dont une équipée d'une cuisine), de deux blocs sanitaires et de 3 locaux techniques. Malgré quelques faiblesses dues à l'âge de l'immeuble, son état général d'entretien est bon et celui-ci dispose d'un fonds de rénovation qui s'élevait au 31 décembre 2016 à environ CHF 70'000.-, malgré le fait qu'il a été mis à contribution en 2016 (réfection de l'isolation, de l'étanchéité et de la toiture) et en 2012 (remplacement de la chaudière). Ils disposent en outre d'environ 15 à 20 places de stationnement (dépendant du maintien ou non de la cour de récréation), de locaux en sous-sol et d'une cour de récréation. Ces locaux sont rapidement utilisables sans coût particulier d'aménagement, ils sont facilement accessibles et proche du centre-ville et du complexe scolaire de la Planchette. Le prix proposé par l'actuelle propriétaire de CHF 1'900'000.- a fait l'objet d'une expertise menée par une agence immobilière de la place (qui estimait en 2016 le prix de vente à 2,3 millions de francs) et d'une négociation à la baisse de la part de la Commune.

---

<sup>1</sup> Plus d'informations sur [www.planchette.ch](http://www.planchette.ch).

#### **4.2. La situation d'AMIS**

L'association AMIS, par l'entremise de son Comité, a effectué plusieurs démarches en vue de trouver de nouveaux locaux dans le quartier de la Planchette. La Municipalité a toujours soutenu l'association, notamment en lui garantissant une prise en charge partielle de ses futurs loyers (montants qui figurent au budget 2018). Malheureusement, ces démarches se sont toujours conclues négativement.

Pour mener à bien ses différentes activités, l'association a besoin d'environ 200 m<sup>2</sup>, répartis entre une salle de cours, une réception, quelques bureaux et une salle polyvalente. L'installation de l'association dans une partie de locaux du chemin de la Planchette 1 permettrait dès lors à cette dernière de poursuivre ses activités au service de la population aiglonne sans devoir se délocaliser. Avec ces surfaces, AMIS pourrait, cas échéant, se passer des « MODULISO », appelés à disparaître dans le cadre du projet d'aménagement des terrains de sports pour le complexe scolaire.

#### **4.3. Autres demandes**

Afin de pouvoir répondre rapidement à des demandes, la Municipalité souhaite disposer d'un montant de CHF 50'000.- pour pouvoir effectuer divers petits travaux d'aménagements, comme la pose de cloisons ou celle d'éléments de signalétique, par exemple. Ces futures locations se feront au prix du marché

### **5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITÉ**

La Municipalité est régulièrement confrontée à des demandes d'association ou groupement cherchant des locaux à Aigle pour y développer leurs activités. Dans le cadre du parc de locaux communaux actuels, les possibilités sont très faibles, voire inexistantes. Dès lors, sans être en recherche proactive de locaux, la Municipalité examine avec intérêt toute opportunité qui se présente.

En effet, il est souvent très difficile de trouver des locaux simples à aménager, fonctionnels, accessibles et économiquement supportables. Des besoins institutionnels sont souvent soumis à l'autorité. La Municipalité disposera ainsi de locaux à mettre sur le marché. En outre, l'équilibre économique de cet investissement confirme son intérêt pour la collectivité aiglonne.

Pour toutes ces raisons, la Municipalité estime que l'acquisition de ce lot de PPE se justifie en l'occurrence.

### **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 venderesse peut être signé auprès d'un notaire. Vu l'état des locaux, aucun travaux importants ne devrait être réalisés avant l'entrée des futurs locataires, autorisant ainsi une exploitation rapide de ce bien immobilier.

### **7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON**

Dans le cadre d'opportunités immobilières, chaque opération est unique et donc difficilement comparable. Toutefois, les conditions offertes à la Commune par la Fondation de la Monneresse en font sans conteste une véritable occasion à saisir.

## 8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : Suite aux travaux effectués sur le bâtiment, celui-ci peut être considéré comme adapté en matière de consommation énergétique durable.

Social : La mise à disposition de locaux pour des activités sociales et/ou institutionnelles dans les quartiers sous-gare permettent de consolider les liens sociaux de la population aiglonne.

Economie : Le fait de disposer de locaux à mettre à disposition d'institutions, à des conditions intéressantes, favorise le développement économique en général et participe à la santé financière de la Commune.

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

## 9. INCIDENCES FINANCIERES

### 9.1. Quelques chiffres

|                                                                                                                                       |     |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| Le prix du bâtiment est fixé à                                                                                                        | CHF | 1'900'000.00 |
| Les frais d'achat arrondis portent ce prix à                                                                                          | CHF | 1'950'000.00 |
| Une réserve pour aménagements divers pour locations le porte à                                                                        | CHF | 2'000'000.00 |
|                                                                                                                                       |     |              |
| A titre indicatif, l'estimation fiscale du lot est de                                                                                 | CHF | 1'600'000.00 |
| La valeur ECA retenue est de                                                                                                          | CHF | 1'558'078.50 |
| Une importante gérance a estimé la valeur du lot à                                                                                    | CHF | 2'300'000.00 |
|                                                                                                                                       |     |              |
| L'investissement proposé et qui sera porté à l'actif du bilan est de                                                                  | CHF | 2'000'000.00 |
| Il doit avoir une rentabilité brute annuelle de 5%, soit                                                                              | CHF | 100'000.00   |
| Le rendement au m2, soit CHF 100'000.-/710m <sup>2</sup> , correspond à                                                               |     | 140.00       |
| De tels locaux commerciaux se louent à Aigle, en moyenne à 160.-/m <sup>2</sup> , ce qui représente un montant annuel de <sup>2</sup> | CHF | 113'600.00   |
|                                                                                                                                       |     |              |
| En 2016, les charges de PPE, pour le lot n°1, se sont élevées à                                                                       | CHF | 10'000.00    |
| Et la participation au Fonds de rénovation à                                                                                          | CHF | 4'000.00     |

### 9.2. En résumé

|                                                                   |            |                   |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Location à AMIS de 200m <sup>2</sup> , y compris 2 places de parc | CHF        | 30'000.00         |
| Location de 18 places de parc                                     | CHF        | 13'000.00         |
| Location du solde de la surface au prix du marché                 | CHF        | 80'000.00         |
| <b>Total des recettes</b>                                         | <b>CHF</b> | <b>123'000.00</b> |

La différence entre les produits et les charges sera porté en amortissement de la valeur de l'immeuble à l'achat, frais compris, jusqu'à la valeur de l'estimation fiscale, puis représentera un bénéfice annuel pour la Commune.

L'achat du lot et les frais y relatifs mentionnés ci-avant, soit CHF 2'000'000.- seront payés par les liquidités de la Commune ou empruntés aux meilleures conditions.

<sup>2</sup> Selon « Real Estate Local Fact Sheet UBS » 12/2017 pour la Commune d'Aigle, les loyers moyens (années 2013 à 2017) pour locaux commerciaux à vocation administrative varient entre CHF 160.-/m<sup>2</sup> et CHF 220.-/m<sup>2</sup>.

Dès 2019, les charges et recettes inhérentes à cette acquisition seront portées au budget de fonctionnement de la Commune sous une rubrique distincte.

## 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° 2018-04 du 29 janvier 2018
- Oui le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

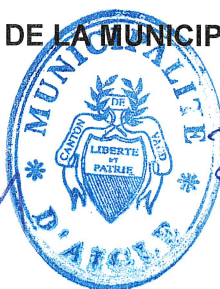
### DÉCIDE

1. d'autoriser la Municipalité à acquérir le lot n°1 de la PPE « Le Battoir », sis au chemin de la Planchette 1, pour un montant de CHF 1'900'000.-
2. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'un montant de CHF 100'000.-, couvrant les frais de notaire et des frais éventuels d'aménagement
3. de prélever ces montants sur les liquidités ordinaires ou de les emprunter aux meilleures conditions, le moment venu
4. d'amortir ces montant selon les possibilités mais au maximum sur 20 ans jusqu'au montant de l'estimation fiscale
5. d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction
6. d'octroyer un crédit de fonctionnement de CHF 12'000.- pour l'entretien courant du bâtiment et de porter ce montant en augmentation du budget de fonctionnement 2018, sous déduction des loyers à percevoir.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ**

Le Syndic :

F. Borloz



Le Secrétaire adjoint :

R. Joly

**Municipal délégué :** M. F. Borloz, Syndic  
Mme I. Rime, Municipale