



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2021-09 du lundi 12 avril 2021

relatif à

**LE FRACTIONNEMENT ET LA VENTE OU LA MISE A DISPOSITION
DE LA PARCELLE N° 3973 EN ZONE INDUSTRIELLE POUR
L'IMPLANTATION DE PLUSIEURS PROJETS INDUSTRIELS**

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 la parcelle n° 3973, au lieu-dit "Les Iles".

2. HISTORIQUE

La parcelle n° 3973 est une fraction de la parcelle n° 2839, également connue sous le nom de « ex-BCVs » (cette parcelle mesurait 196'495 m² lors de son acquisition en 2014 (préavis 2014-12), mais ne mesure plus que 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, sept fractions de parcelle ont déjà trouvé preneur pour une surface de 41'560 m², soit à la vente, soit en droit de superficie. Il s'agit des entreprises Bregy Transport & Logistique Sàrl, Facultatieve Switzerland SA (reprise de la Coopérative du Centre funéraire Chablais-Riviera), ACL Immob SA, AS Carrelage Sàrl pour deux parcelles et Volprod SA. Deux fractions ont été réservées pour des extensions futures de ces entreprises pour une surface de 12'150 m² et des tractations sont en cours avec différents prospects pour une surface de 12'150 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. Le besoin

Bien que disposant d'une réserve de terrains d'environ 20 hectares, répartis en une dizaine de parcelles, de tailles variables de 5'000 m² à 100'000 m², fractionnables ou non, la Municipalité est paradoxalement empruntée lorsqu'elle fait face à des demandes de petites entités, ayant des besoins fonciers modestes : en effet, aucune des parcelles appartenant à la Commune n'offre la possibilité d'un petit fractionnement de l'ordre de 2'000 à 4'000 m² en l'état.

Lorsque de telles demandes lui ont été soumises, les seules options que la Commune a pu offrir ont été soit de diriger le porteur de projet vers des propriétaires privés, soit de tenter de mettre en contacts plusieurs petits demandeurs en vue de créer un projet de taille critique suffisante, soit de transmettre la demande à Chablais Région pour élargir le périmètre de recherches à l'ensemble de la région, soit encore de proposer une fraction de parcelle ad hoc, mais nécessitant une procédure longue et proportionnellement coûteuse (définition de

l'emplacement, mise à l'enquête du projet de fractionnement, demande d'autorisation auprès du Conseil communal, délai référendaire et de recours, etc.). Toutes ces options ne sont pas satisfaisantes à moyen et long terme, car l'expérience a montré qu'elles conduisent à l'échec de l'implantation sur sol aiglon des entreprises intéressées.

3.2. La parcelle

La parcelle n° 3973, d'une surface de 18'630 m² environ, est située au centre de l'ancienne parcelle BCVs. Elle est bordée au Sud et à l'Est par des parcelles déjà vendues ou promises. 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 et le Nord par le Chemin du Chêne.

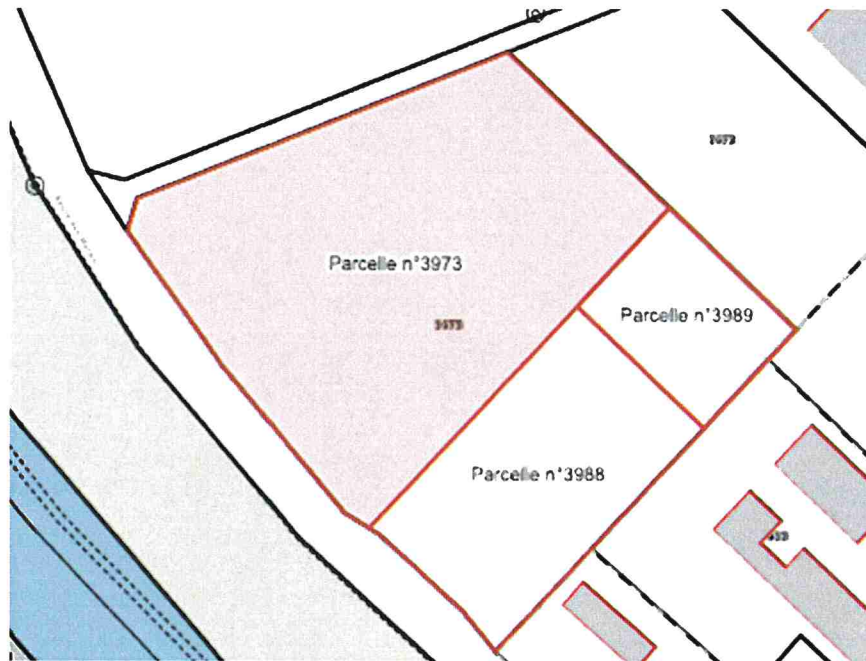


Illustration 1 : Plan cadastral de la parcelle n°3973

4. DESCRIPTION DU PROJET

Vu le nombre croissant de demandes pour des petits terrains reçues ces deux dernières années, la Municipalité a réfléchi au moyen de pouvoir y répondre. La solution passe par la mise à disposition de petites parcelles (entre 2'000 et 5'000 m²), clairement identifiées et facilement et rapidement commercialisables. C'est dans ce contexte qu'un projet de fractionnement de la parcelle n°3973 a été réalisé par un bureau de géomètre pour définir les emplacements et les surfaces des différents bien-fonds. A titre indicatif ce projet prévoit 4 parcelles d'une taille variant entre 4'000 et 5'600 m², ayant largeur d'au moins 50 m. et disposant d'un accès routier pour poids lourds

Un fois ce projet finalisé et les parcelles délimitées, il sera possible de pouvoir offrir des options aux petites entreprises souhaitant s'implanter ou se développer à Aigle. A ce jour, plusieurs contacts existent qui pourraient se concrétiser dans un avenir proche. Par ailleurs, un certain nombre de prospects, éconduits dans un premier temps, pourraient être approchés à nouveau, dans l'hypothèse où ils n'auraient toujours pas finalisé leurs projets d'implantation.

Par ailleurs, afin de densifier au maximum la zone et ainsi respecter les exigences cantonales en matière d'occupation du sol, la Municipalité entend encourager le

regroupement de projets. Ainsi, en offrant une forme de « PPE industrielle », elle permet aussi d'augmenter le nombre d'entreprises à implanter tout en réduisant les coûts pour les acquéreurs potentiels. Ce type de construction juridique est une copropriété « horizontale » qui s'applique au terrain et non pas au volume bâti. Cela pourrait se faire en révisant à moyen terme l'actuel plan de zone et en y dérogeant à court terme.

Il est envisagé de vendre ou mettre à disposition les fractions de parcelle n°3973 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 vente ou la mise à disposition de ces fractions de parcelles

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.

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, les parcelles pourront être délimitées et mises à la disposition d'acquéreurs potentiels sans délai : l'autorisation du Conseil communal étant acquise.

Le terrain étant colloqué en zone industrielle, l'enquête publique de demande de permis de construire suivra son cheminement habituel. 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.

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

A ce stade, aucun élément architectural n'est encore connu quant aux projets des futurs acquéreurs. La Municipalité mettra tout en œuvre pour qu'ils soient 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 rationalisation de l'usage du sol pour les entreprises souhaitant s'implanter à Aigle.

Social : Aucun.

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 des prix du marché pour ce type d'objets, en tenant compte du coût de l'investissement et des risques entrepreneuriaux qui y sont liés. Sur ces bases le prix de vente du terrain a été arrêté à CHF 180.- le m².

Le produit de la vente 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 1'527'660.- 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 12 avril 2021
- 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 des fractions de la parcelle n°3973, d'une surface totale de 18'630 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", pour un montant de CHF 3'353'400.-, soit CHF 180.- 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, des droits distincts et permanents de superficie sur des fractions de la parcelle n° 3973, d'une surface de 18'630 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 5 % de CHF 3'353'400.-, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 5 % de CHF 3'353'400.-.
 - 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 3'353'400.-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 3'353'400.-
 - 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

Le Syndic :

La Secrétaire :

F. Borloz

A. Décaillet

Municipal délégué : M. G. Devaud, Municipal

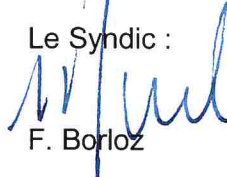
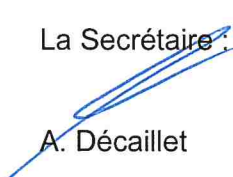
- d'accepter que le produit de la vente, dont à déduire la valeur au bilan soit porté sur le compte de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats ».
- d'exiger l'inscription en faveur de la commune d'Aigle, d'un droit de préemption d'une durée de 10 ans et d'un droit de réméré d'une durée 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, des droits distincts et permanents de superficie sur des fractions de la parcelle n° 3973, d'une surface de 18'630 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 5 % de CHF 3'353'400.-, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 5 % de CHF 3'353'400.-.
- 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 3'353'400.-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 3'353'400.-
- 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

Le Syndic :  F. Borloz		La Secrétaire :  A. Décaillet
---	---	---

Municipal délégué : M. G. Devaud, Municipal