



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2021-28 du lundi 1^{er} novembre 2021

relatif à

LA MISE A DISPOSITION OU LA VENTE D'UNE FRACTION DE LA
PARCELLE N° 2839 EN ZONE INDUSTRIELLE POUR
L'IMPLANTATION D'UN PROJET INDUSTRIEL DE PRODUCTION, DE
DISTRIBUTION ET D'UTILISATION D'ENERGIES RENOUVELABLES
ET UNE DEMANDE DE CREDIT POUR LA REALISATION
D'INFRASTRUCTURES ROUTIERES

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 mettre à disposition ou de vendre la parcelle n° 3973, au lieu-dit "Les Iles".

2. HISTORIQUE

La parcelle n° 2839, également connue sous le nom de « ex-BCVs » (d'une surface de 196'495 m² lors de son acquisition en 2014 (préavis 2014-12), mais de 82'000m² aujourd'hui), a 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, huit fractions de parcelle ont déjà trouvé preneur pour une surface de 48'810 m², soit en droit de superficie, soit à la vente. Il s'agit des entreprises Bregy Transport & Logistique Sàrl, Facultatieve Switzerland SA (reprise de la Coopérative du Centre funéraire Chablais-Riviera), PG Bois Sàrl, ACL Immob SA (pour deux parcelles), AS Carrelage Sàrl (pour deux parcelles également) 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 94'100 m² supplémentaires (dont la parcelle n°3973 mise à disposition par le préavis municipal n°2020-09).

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. La parcelle

La fraction de la parcelle n° 2839, d'une surface de 71'700 m², est située au Nord de l'ancienne parcelle BCVs. Elle est bordée au Sud par le Chemin du Chêne, à l'Ouest, par le prolongement de la route des Marais (à réaliser) et au Nord par les installations de l'entreprise Zwahlen & Mayr SA. Elle est entièrement équipée en bordure de parcelle et sera accessible pour les convois lourds (40 tonnes) par le Chemin du Chêne et la route des Marais.

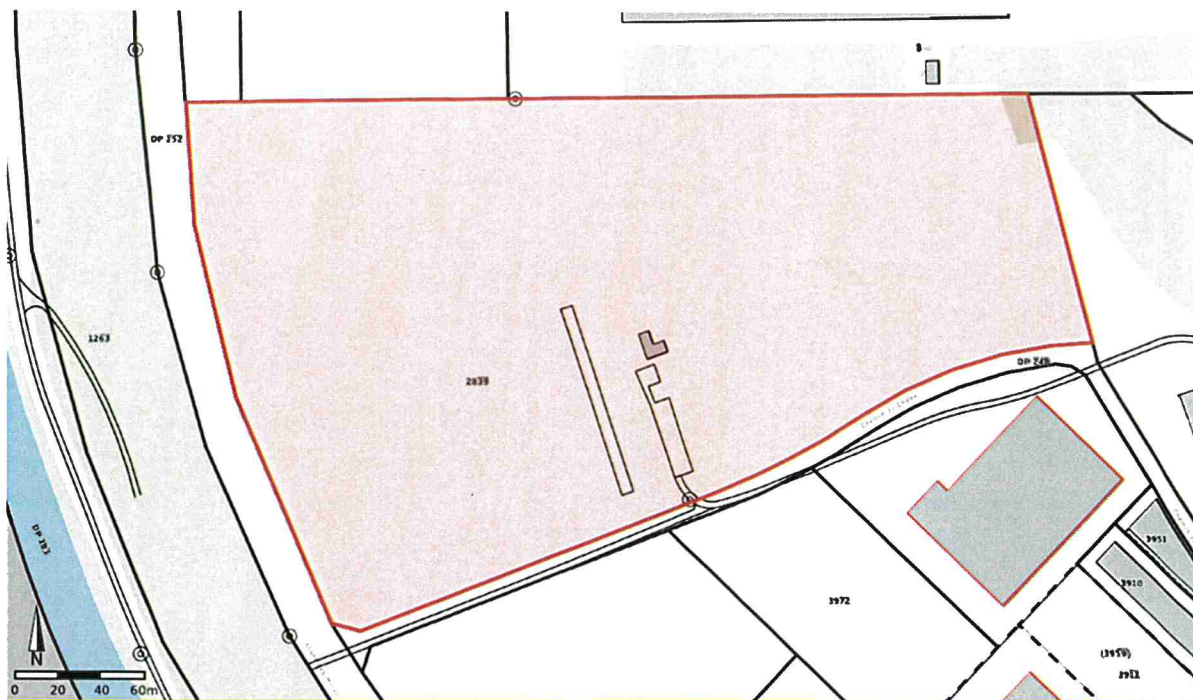


Illustration 1 : Plan cadastral de la fraction de parcelle n°2839

Compte tenu de sa surface importante, cette parcelle est considérée par le Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) comme stratégique. Cela implique que tout projet d'implantation doit lui être préalablement soumis et son accord n'est obtenu que s'il cadre avec la stratégie de développement économique cantonale.

3.2. Les infrastructures routières

Les étapes I à VI du chemin des Iles sont terminées et transférées au domaine public, à l'exception de l'étape IV qui borde la parcelle n° 2839 au Sud-Ouest, le long du cordon boisé, longeant le Rhône pour rejoindre la route des Marais.

4. DESCRIPTION DU PROJET

4.1. Le complexe industriel de production et de distribution d'énergies renouvelables

Il est envisagé de mettre à disposition ou de céder la fraction de la parcelle n°2839 pour permettre la réalisation d'un site « pilote » multi-énergétique, capable de produire de l'énergie verte avec diverses sources d'énergie dites renouvelables (panneaux solaires, cogénération par biogaz, hydroélectricité, etc.) et de distribuer cette énergie verte (électricité, H₂, chaleur, etc.) localement (sur site et alentours) et régionalement (Chablais, Canton de Vaud). L'ambition est donc non seulement d'être 100% autonome énergétiquement, mais également distributeur des surplus. Par ailleurs, les porteurs de projet se sont attachés à trouver des partenaires capables de démontrer le bien-fondé de cette approche par des applications concrètes réalisées sur le site.

Parmi les différentes activités développées, il est possible à ce stade préliminaire d'identifier :

- Une 1^{ère} partie, d'environ 26'700 m², réservée pour les TPC. Le projet consiste à réaliser pour leur compte une halle de dépôt et maintenance des bus et d'y regrouper à terme le parc de ce type de véhicules et le centre de compétence « entretien des véhicules à roue » de la compagnie ; Une halle « clé en mains » leur serait remise avec le terrain comprenant une possibilité d'extension. Il est également prévu

d'utiliser les toitures pour poser une surface d'environ 10'800 m² de panneaux solaires. Comme les TPC envisagent sérieusement de s'équiper de bus à propulsion électrique alimentés par H₂, GNC, GNL, leur projet pourra bénéficier des développements prévus sur le reste du site (voir ci-dessous).

Les investissements prévus se chiffrent à environ CHF 15 millions pour environ 20 places de travail.

- 10'500 m² sont réservés pour la construction d'une « station-service » unique en son genre offrant la recharge en électricité, H2, GNC, GNL ainsi qu'un espace de parking et maintenance. Ces sources d'énergie diverses proviendront du site lui-même et de partenaires locaux « voisins ».

Les investissements prévus dans le cadre d'un consortium à constituer se chiffrent à environ CHF 5 millions pour quelque 10 places de travail.

- 12'245 m² sont réservés pour la construction d'une usine « pilote » de montage de pièces automobiles pour la construction d'un véhicule léger électrique 100% écoresponsable avec une piste d'essai attenante. Une surface d'environ 720 m² de panneaux solaires est prévue. L'usine et les véhicules construits pourront être alimentés en énergie par la production sur l'ensemble du site.

Les investissements prévus dans le cadre d'un consortium à constituer sont de l'ordre de CHF 20 millions pour environ 40 places de travail.

- 12'250 m² sont réservés pour la construction d'une usine de production d'H₂ et de ses dérivés ainsi que pour le stockage des quantités produites. Ce projet reste à définir en collaboration avec l'entreprise voisine Zwahlen & Mayr SA qui a confirmé son intérêt de collaborer dans le cadre de l'exploitation et du développement d'une technologie disruptive de production H₂ vert. D'autres options de production d'H₂ par pyrolyse plasma (H₂ violet) ont été étudiées, mais n'ont pas été retenues, les technologies restant encore à éprouver. Si le projet à réaliser en collaboration avec ZM devait ne pas se réaliser, la surface en question sera dédiée à une autre activité en lien avec le concept global du projet.

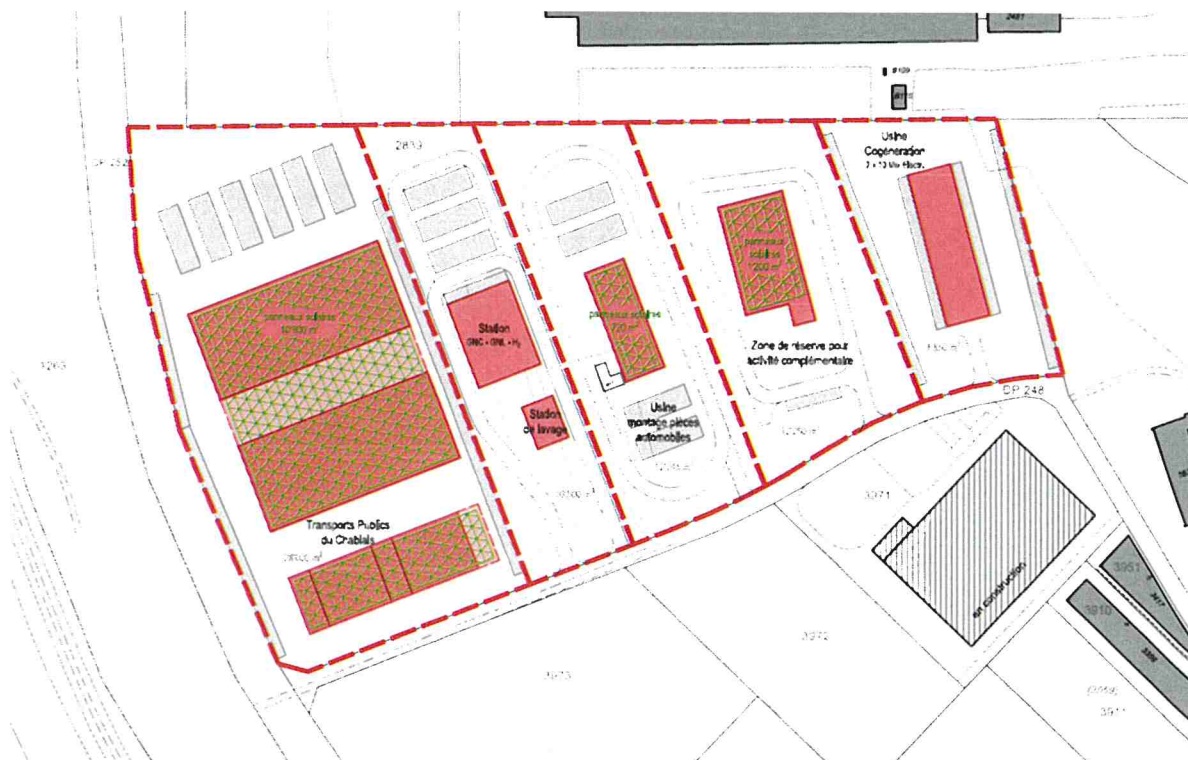


Illustration 2 : Projet d'implantation du complexe multi-énergies sur la fraction de parcelle n°2839

- 8'850 m² sont réservés pour la construction d'une usine de cogénération (production d'électricité verte avec du biogaz et récupération de chaleur à distribuer localement) de 1 à 10 MW.
- Investissements prévus dans le cadre d'un consortium à constituer de l'ordre de CHF 3 à 30 millions (en fonction des MW) pour environ 5 places de travail.

Ce projet est encore à un stade peu avancé et devra encore s'étoffer, notamment pour répondre aux attentes du Canton en termes de densification du bâti en zone industrielle. Des discussions sont en cours entre les promoteurs et divers partenaires à ce propos. La Commune est régulièrement impliquée dans ces réunions.

Compte tenu de ce qui précède, il est envisagé mettre à disposition ou de vendre la fraction de parcelle n°2839 aux conditions usuelles.

4.2. Les infrastructures routières

En parallèle à la mise à disposition de cette parcelle, il convient, de réaliser le prolongement du chemin des Iles (Les Iles étape IV) pour terminer le réseau routier de cette parcelle et de la zone industrielle. Ce tronçon, d'une longueur de 650 m, relie l'étape VI réalisée dans le cadre du préavis n° 2018-08 à la route des Marais, en prolongement du 1^{er} tronçon de l'étape IV réalisée dans le cadre du préavis n° 2018-07. Comme pour les routes construites ces dernières années, la chaussée est prévue avec une largeur utile de 7 m et deux accotements de 50 cm, avec collecte des eaux claires, une infrastructure et un revêtement résistant aux sollicitations des véhicules actuels. L'équipement technique sera dans l'emprise routière, qui restera propriété communale.

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 mise à disposition ou vente 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.

La parcelle n°2839 étant considérée comme un « site stratégique » cantonal, l'élaboration de ce projet de production et distribution multi-énergies lui a donc été soumis pour préavis : il a suscité un certain enthousiasme, notamment en raison de son orientation vers les énergies renouvelables et parce qu'il fédère plusieurs projets d'envergure pour la région.

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 ou de création du droit de superficie avec l'acquéreur peut être signé auprès du notaire.

Le terrain étant colloqué en zone industrielle, l'enquête publique de demande de permis de construire suivra son cheminement habituel. Si le bénéficiaire le souhaite, cette dernière procédure pourra se faire pendant que le préavis est à l'étude auprès de la commission. 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 différentes infrastructures du projet des futurs acquéreurs. La Municipalité mettra tout en œuvre pour qu'ils soient d'aspect similaire aux autres réalisations industrielles du secteur.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : ce projet permet de créer un pôle « énergie renouvelable » conséquent sur le territoire aiglon, certainement d'envergure cantonale.

Social : Le nombre d'emplois qui seront créés dans le cadre de ce projet ne manquera pas d'avoir un impact positif sur le marché de l'emploi dans la région.

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. 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 du projet qui utilise le bien-fonds de manière optimale, en tenant compte du coût de l'investissement et des risques entrepreneuriaux qui y sont liés. Sur ces bases, et après négociation, le prix de vente du terrain a été arrêté à CHF 150.- le m².

Le produit de la vente de la parcelle n° 2839, 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 4'803'900.- sera reversé à la BCVs.

Les agriculteurs qui cultivent cette surface à bien-plaire, ainsi que le Club d'aéromodélisme qui y exploite une piste également à bien plaisir, ont été tenu informés 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.

L'investissement pour la route et les infrastructures a été calculé sur la base d'un avant-métré et des prix récents des chantiers du chemin des Iles. Une mise en soumission respectant les procédures de marchés publics sera mise sur pied. Le montant estimé est de CHF 1'600'000.-.

La réalisation de ces travaux n'aura pas d'incidence notoire sur le budget de fonctionnement de la Commune.

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° 2021-28 du 1^{er} novembre 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

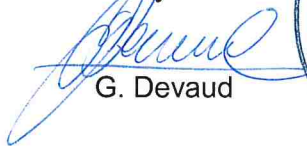
DÉCIDE

1. En cas 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 une fraction de la parcelle n° 2839, d'une surface de 71'700 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 5 % de CHF 10'755'000.-, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 5 % de CHF 10'755'000.-.
 - 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 10'755'000.-, 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 10'755'000.-.
 - 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.
2. En cas de vente :
 - d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle n°2839, d'une surface de 71'700 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", pour un montant de CHF 10'755'000.-, soit CHF 150.- 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.
3. D'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction, en particulier destinés à s'assurer de la destination de la zone et de son affectation en lien avec les objectifs précités de production de distribution et d'utilisation d'énergies renouvelables.
 4. D'accorder un crédit de CHF 1'600'000.- (TTC) pour la réalisation d'infrastructures routières.
 5. D'approuver le financement tel que proposé, à savoir :
 - le montant de CHF 1'600'000.- sera prélevé sur les liquidités ordinaires ou empruntés aux meilleures conditions le moment venu et amorti sur une durée de 20 ans par prélèvement sur le compte de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats » pour autant qu'il soit suffisamment alimenté.

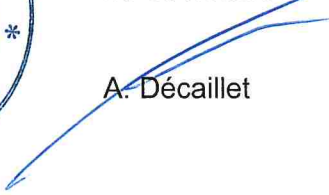
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :


G. Devaud



La Secrétaire :


A. Décaillet

Municipal délégué : M. G. Devaud, Syndic