



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2018-07 du lundi 26 mars 2018

relatif à

**LA VENTE OU LA MISE A DISPOSITION D'UNE FRACTION DE LA
PARCELLE N° 2839 EN ZONE INDUSTRIELLE POUR LA
REALISATION D'UN CENTRE DE CREMATION
ET UNE DEMANDE DE CREDIT POUR LA REALISATION
D'INFRASTRUCTURES ROUTIERES**

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 volontaire, la Municipalité, par le présent préavis, sollicite de votre Conseil l'autorisation de vendre ou de mettre à disposition une fraction de la parcelle n° 2839, 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 a été acquise en 2014 (préavis 2014-12), 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, quatre fractions de parcelle ont déjà trouvé preneur pour une surface de 16'650 m², soit à la vente, soit en droit de superficie. Il s'agit des entreprises

Bregy Transport & Logistique Sàrl (DDP), ACL Immob SA et AS Carrelage Sàrl pour deux parcelles (ventes).

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. Une portion supplémentaire a été votée par le Conseil communal dans le cadre du préavis n° 2017-01, soit l'étape V du chemin des Iles, bordant la parcelle à l'Est pour un montant de CHF 525'000.- (TTC).

3. CONTEXTE ACTUEL

3.1. La parcelle

La fraction de la parcelle n° 2839, concernée, soit la future parcelle n°3955, d'une surface de 4'163 m², est située au milieu de la parcelle. Elle est bordée au Sud par les parcelles déjà vendues, au Nord et à l'Ouest par deux autres fractions de parcelle non encore occupées. Elle sera accessible pour les convois lourds (40 tonnes) depuis le chemin des Iles, étape IV, dont un tronçon est également objet du présent préavis.

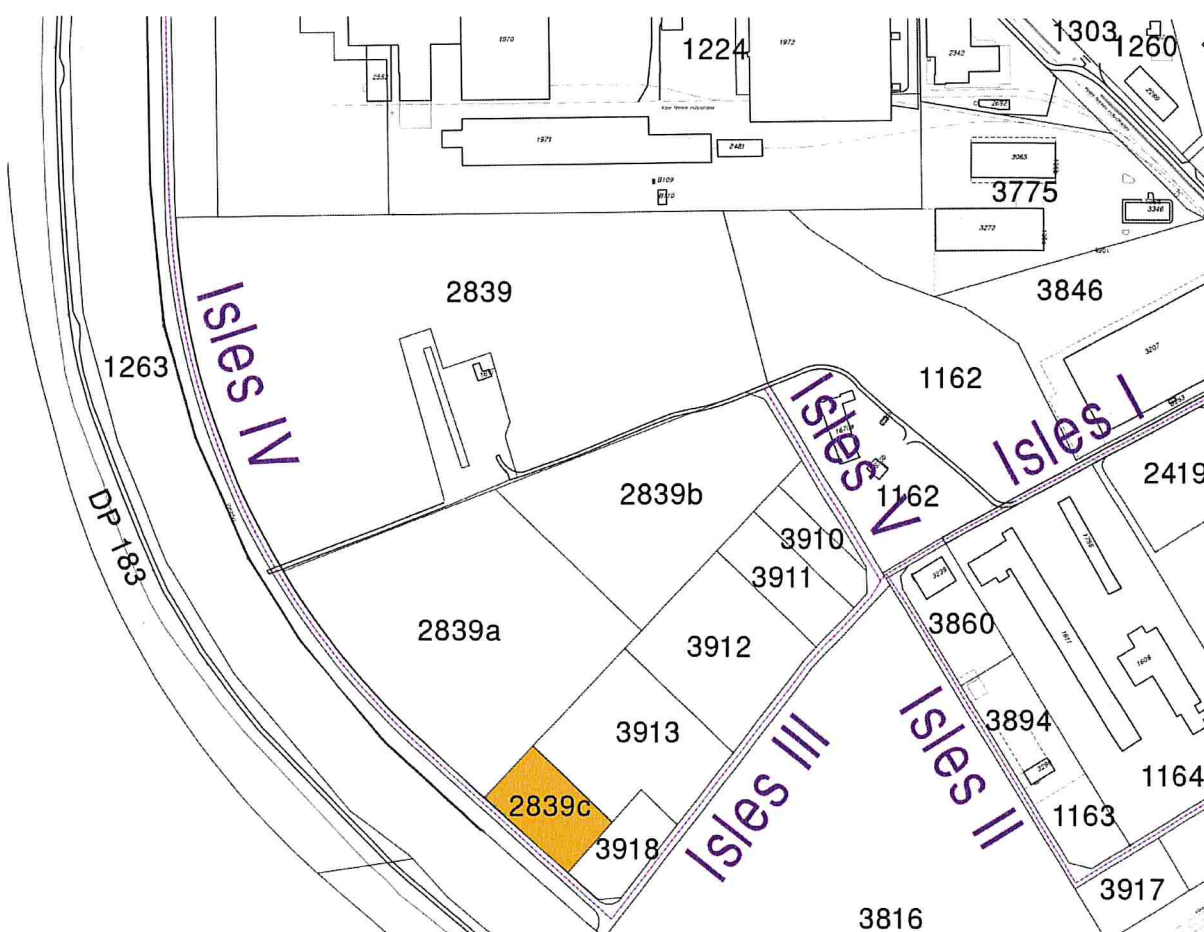


Illustration 1 : Plan cadastral de la parcelle n°2839, avec mise en évidence de la fraction concernée et le tracé des routes projetées.

3.2. Les infrastructures routières

Les étapes II et III du chemin des Iles sont terminées et transférées au domaine public. L'étape V est en travaux pour permettre l'accès à 'Est de la parcelle n° 2839. L'étape IV, quant à elle, borde la parcelle n° 2839 au Sud-Ouest, le long du cordon boisé longeant le Rhône et rejoignant la route des Marais donnant accès à la parcelle n°3955. Le prolongement de l'étape V (désigné étape VI), pour rejoindre la IV doit encore être construit pour terminer le réseau routier de la parcelle.

3.3. Le potentiel économique du marché de l'incinération

L'incinération a de tout temps fait partie de la vie des hommes depuis que ce dernier maîtrise le feu. Au commencement ce fut par croyances, différentes civilisations étant persuadées que ce procédé permettait à l'âme de rallier le dieu aimé. De nos jours, certaines croyances y font encore allusion, ceci est notamment le cas en Inde.

En 1997, la Municipalité de Vevey a décidé de fermer son crématoire. Ce dernier n'était plus aux normes et son réaménagement aurait eu un coût exorbitant. Depuis ce jour, l'ensemble de la population chablaisienne doit se rendre soit à Sion, soit à Lausanne pour procéder à l'incinération de ses défunts.

En 2016, on a dénombré 5'500 décès dans le Canton de Vaud. Globalement, dans la région, le taux d'incinération ne cesse d'augmenter et se situe aujourd'hui à environ 70% des décès.

4. DESCRIPTION DU PROJET

Fort des constats décrits au point 3.3, les porteurs du projet ont développé leur concept de centre de crémation dans le Chablais. Organisé sous la forme d'une société coopérative à créer, dont le siège serait à Aigle, ce crématorium se veut une infrastructure de proximité au service des familles endeuillées et des professionnels du funéraire.

Dans un premier temps, la zone de desserte pourrait aller de Martigny à Pully et Bulle. La réalisation de ce projet permettra ainsi de réduire le temps d'attente induit par le fait que les installations des Centres funéraires de Montoie (Lausanne) ou de Platta (Sion) sont régulièrement surchargées et les kilomètres parcourus pour rejoindre d'un ou l'autre de ces deux centres, tant pour les familles que pour les dépouilles convoyées, sont inutilement nombreux et coûteux. Dans ce sens, cette réalisation pourrait être considérée comme d'intérêt public dans le contexte sensible qui entoure le « business de la mort » en lui apportant une touche d'humanité et de traçabilité, grâce notamment à des protocoles de travail hyper-sécurisés et à l'utilisation de technologies novatrices.

Outre la mise à disposition d'un espace de cérémonie permettant l'accompagnement final du défunt, complétant l'actuel funérarium de la Chapelle St-Jean, les locaux accueilleront une installation de crémation moderne, respectant les normes environnementales et de sécurité les plus poussées. Par ailleurs, l'importante quantité de chaleur dégagée par les installations sera recyclée et convertie en énergie qui pourra être injectée dans le réseau après avoir satisfait les besoins des installations. En fonction du succès rencontré, une extension des installations est d'ores et déjà prévue par l'ajout notamment d'un four supplémentaire, ainsi que d'autres installations innovantes.

Au vu de ce qui précède, il est envisagé de céder ou de mettre à disposition la fraction de parcelle n° 2839, définie comme la future parcelle n° 3955, au porteur de projet pour la réalisation d'un centre de crémation pour la région du Chablais.

Préalablement à la mise à disposition de cette parcelle, il convient, de réaliser l'amorce du chemin des Iles - étape IV pour permettre l'accès à la parcelle et rejoindre le tronçon de l'étape VI, soit une longueur de 350 m. 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 est sensible à la douleur des familles endeuillées et a été séduite par les arguments avancés par les futurs acquéreurs de la parcelle n° 3955 qui envisagent des solutions innovantes pour répondre aux attentes de la population dans un domaine que tout un chacun n'évoque pas volontiers.

Bien que cette fraction de parcelle fasse partie de la première tranche de la parcelle n° 2839 que le Conseil communal avait autorisé à mettre à disposition ou à vendre, dans le cadre du préavis 2014-12, la Municipalité, au regard du caractère particulier du projet et de son aspect d'utilité publique, a souhaité obtenir l'aval du Conseil communal.

Pour toutes ces raisons, la Municipalité estime qu'une vente ou une cession du terrain 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 ou de 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 sur des fractions de la parcelle n° 2839, celui-ci n'avait pas soulevé la moindre opposition.

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

Compte tenu de la nature particulière de ce projet, il n'existe pas véritablement d'éléments de comparaison : les infrastructures comparables existantes sont toutes vieillissantes et n'appartiennent généralement pas à des structures privées.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : ce projet permet d'éviter aux entreprises de pompes funèbres qui choisiraient de recourir aux services de ce centre, d'effectuer des trajets à Lausanne ou Sion pour faire réaliser leurs crémations. Chaque kilomètre non parcouru est un petit pas pour la préservation de notre environnement. Le recyclage énergétique prévu est également un atout de ce projet.

Social : Sur un thème aussi sensible que celui du deuil, le fait d'offrir une solution de proximité, humaine et professionnelle est indiscutablement une valeur ajoutée.

Economie : toute croissance d'une entreprise locale ou nouvelle implantation présente un aspect positif.

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 du projet qui utilise le bien-fonds de manière optimale, en tenant compte du coût de l'investissement et du caractère particulier de l'affectation de la halle prévue 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 624'450.-, soit un prix de CHF 150.- le m².

Le produit de la vente de la fraction de la parcelle n° 2839, dont à déduire la valeur au bilan, sera porté en augmentation de la réserve « terrains industriels, infrastructures et achats ».

En cas de 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.

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 278'921.- 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.

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 (étapes I à III et V). Une mise en soumission respectant les procédures de marchés publics sera mise sur pied. Le montant estimé est de CHF 830'000.-.

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

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° 2018-07 du 26 mars 2018
- 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 une fraction de la parcelle n° 2839, d'une surface de 4'163 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", pour un montant de CHF 624'450.-, 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.

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, un droit distinct et permanent de superficie sur une fraction de la parcelle n° 2839, d'une surface de 4'163 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 5 % de CHF 624'450.-, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 5 % de CHF 624'450.-.
- 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 624'450.- 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 624'450.-.
- 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

4. d'accorder un crédit de CHF 830'000.- (TTC) pour la réalisation d'infrastructures routières à prélever sur les liquidités ordinaires ou à emprunter aux meilleures conditions.
5. d'amortir les infrastructures sur une durée de 20 ans ou par prélèvement sur le compte de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats ».
6. d'autoriser la Municipalité à emprunter, si besoin, ce montant aux meilleures conditions.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

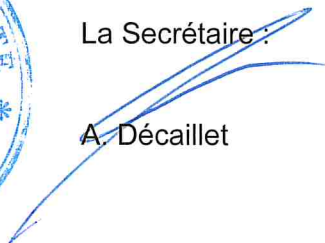
La Vice-présidente :



M. Allora



La Secrétaire :



A. Décaillet

Municipal délégué : M. G. Devaud, Municipal