



LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2017-03 du lundi 13 mars 2017

relatif à

LA VENTE OU LA MISE A DISPOSITION DE LA PARCELLE N° 3102 EN ZONE INDUSTRIELLE

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 volontaire, la Municipalité, par le présent préavis, sollicite de votre Conseil l'autorisation de vendre à une entreprise de la région la parcelle n° 3102, au lieu-dit "Champex".

2. HISTORIQUE

La parcelle n° 3102 a été acquise en 2002. Elle a subi quelques remaniements depuis lors (fractionnements, transfert au domaine public, etc.) qui lui donne sa forme actuelle, d'une surface de 5'657 m² longeant le chemin de Champex. Elle a été équipée de tous les raccordements industriels il y a une plusieurs années.

Elle fait partie des 25 hectares affectés en zone industrielle A, propriété de la Commune.

3. CONTEXTE ACTUEL

La parcelle n° 3102 est située entre la parcelle de l'ancien dépôt de la Redoute et une parcelle agricole, offrant une bonne visibilité pour les activités qui y seraient développées. Il y a plusieurs mois, une entreprise de promotion a approché la Commune en vue de développer un concept novateur qui peut être assimilé à un Habitat & Jardin miniature, regroupant halle d'exposition pour plusieurs entreprises, ateliers, stockages et bureaux, ainsi qu'une zone de stationnement sécurisé. Après examen, la Municipalité a retenu son projet qui devrait permettre de relocaliser ou de créer près de 36 emplois à Aigle.

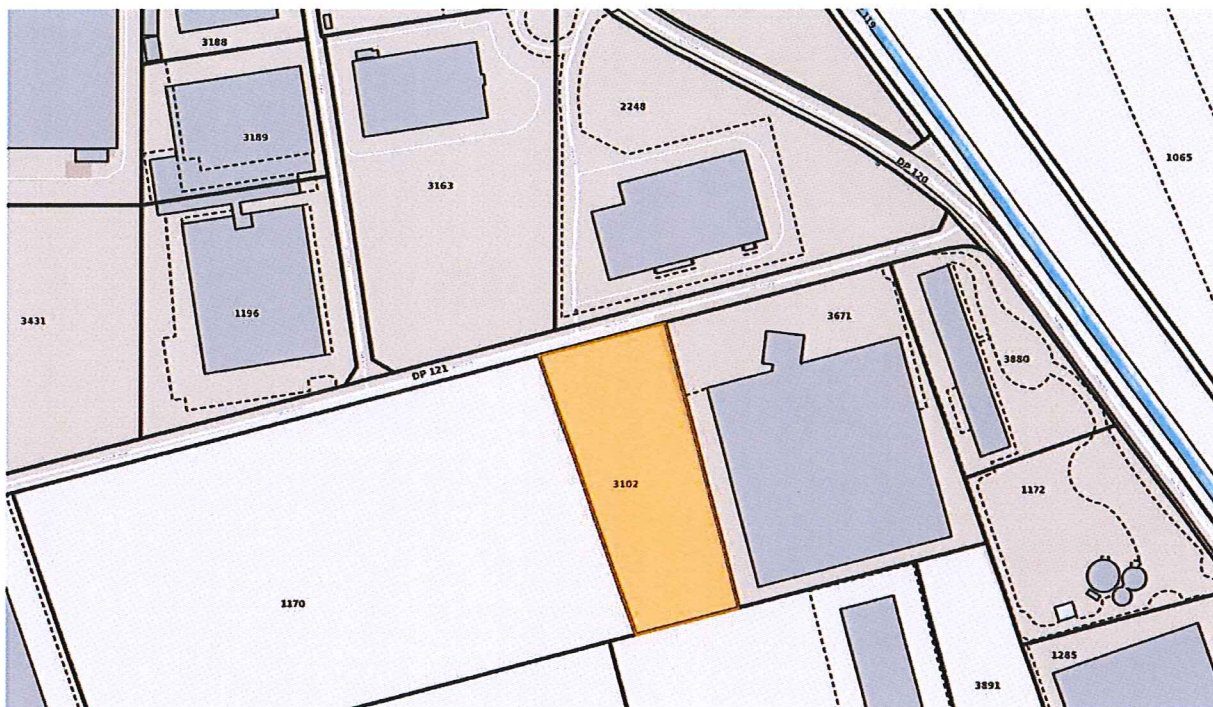


Illustration 1 : Plan cadastral de la parcelle n°3102

4. DESCRIPTION DU PROJET

Au vu de ce qui précède, il est envisagé de céder ou de mettre à disposition la parcelle n° 3102 à cette entreprise, pour lui permettre de réaliser son bâtiment de trois niveaux et d'une surface de 28'500 m² au sol. Ce projet regroupera un certain nombre d'entreprises existantes ou en création, aiglones ou de la région (Immo-Castle SA, à Ollon ; AGW Serrures Sàrl, à Aigle ; Securetec Solutions SA, à Aigle ; MK Toitures Sàrl, à Muraz ; HC Invest Group SA, à La Tour-de-Peilz ; Stone Activities SA, à Ollon ; Stone Expo SA, à Monthey ; Instalpro SA et la société exploitante du site, toutes deux en création).

Concrètement, cette construction se décomposerait comme suit :

- Une zone d'exposition qui accueillera les différentes sociétés partenaires de la société Immo-Castle SA, porteur du projet, qui gère tous les projets immobiliers résidentiels et commerciaux. Ces sociétés partenaires exposeront leurs produits afin que les acquéreurs de nos projets puissent effectuer tous les choix en un seul lieu. Cette exposition proposera aux clients les produits suivants : carrelage, parquet, cuisine incluant appareils électroménagers, système d'aspirateurs centralisé, appareils sanitaires, portes, fenêtres, système d'alarme et surveillance, etc. Cette exposition, bien que prioritairement dédiée à la clientèle propre d'Immo-Castle SA, sera ouverte à d'autres clients. D'autre part de nombreux partenaires, tels des architectes ou des entreprise générales que cette société mandate régulièrement

utiliseront également cette structure comme alternative aux acteurs majeurs du marché et proposeront à leurs clients les services des différentes structures installées dans cette exposition.

- Une zone de bureaux dédiée à l'installation des entreprises qui exposeront sur ce site. Dimensionnée de manière conservatrice, elle devra pouvoir être adaptée aux demandes de chaque futur locataire. L'idée étant aussi de permettre une collaboration facilitée et des synergies entre les différents occupants.
- Une zone d'ateliers utilisée par certaines entreprises du site.
- Une zone de déchargement et de stockage prévue, outre pour les entreprises du site, pour des usagers privés ou PME avec des durées d'utilisation à partir d'un mois, pour des surfaces allant de 2 à environ 30m². Cette surface sera divisée par des parois et des structures légères et facilement démontables, offrant une possibilité d'extension aux entreprises du site.
- Une zone de stationnement sécurisé dédiée pour la moitié au simple stationnement privatif de véhicules de standing, avec ou sans salon individuel. Toute cette zone est sécurisée avec température et humidité de l'air contrôlée, avec un système anti-feu et un accès 24/24. Les travaux de mécanique ou d'entretien seront totalement proscrits sur site, sous peine de résiliation du bail avec effet immédiat.



Illustration 2 : Illustration simulée du projet ; depuis le Chemin de Champex

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité a toujours soutenu le développement des entreprises, qu'elles soient existantes ou nouvelles sur notre territoire. Ce préavis suit cette ligne de conduite. L'entreprise ne s'étant pas encore définitivement déterminée 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.

Dans la mesure où les entreprises citées précédemment ont décidé de se réunir sous un seul et même toit, il est préférable que cela se fasse à Aigle plutôt qu'ailleurs, au risque pour la Commune de perdre des emplois. Au contraire, ce projet permettra d'en gagner une vingtaine.

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

Concernant la Commune en elle-même, les démarches se limitent à la signature de l'acte de vente ou droit de superficie avec l'acquéreur 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 étude auprès de la commission.

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

Le bâtiment projeté sera d'aspect similaire aux autres réalisations industrielles du secteur et ne nécessite pas de commentaire particulier.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : dans la mesure où ce projet vise un regroupement de plusieurs entreprises sur un même site, on peut relever une forme de rationalisation de l'utilisation du sol.

Social : le projet industriel de l'entreprise souhaitant acquérir la parcelle n°3102 permettra le regroupement et la création d'une trentaine de places de travail sur le territoire de notre Commune.

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

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

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, de la capacité financière d'une PME aiglonne traditionnelle et de la configuration particulière de la fraction de parcelle. Sur ces bases, et après négociation, le prix de vente du terrain a été arrêté à CHF 1'131'400.-, soit un prix de CHF 200.- le m².

Le produit de la vente de la fraction de la parcelle n° 3102, 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 4 %, soit un montant annuel de CHF 45'256.-, 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.

Cette vente ou mise à disposition de la parcelle n° 3102 n'aura pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Commune.

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.

9. 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° 2017-03 du 13 mars 2017
- 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 la parcelle n° 3102, d'une surface de 5'657 m², au lieu-dit "Champex", pour un montant de CHF 1'131'400.-, soit CHF 200.- 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 la parcelle n° 3102, d'une surface de 5'657 m², au lieu-dit "Champex", moyennant une rente annuelle de 4 % de CHF 1'131'400.-, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 4 % de CHF 1'131'400.-.
- d'exiger l'inscription en faveur de la commune d'Aigle, d'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 1'131'400.- 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 1'131'400.-.
- 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

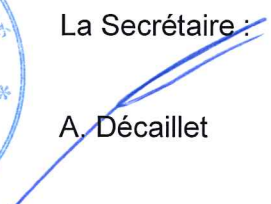
La Vice-présidente :



I. Rime



La Secrétaire :



A. Décaillet

Municipal délégué : M. G. Devaud, Municipal