



Aigle, le 17 février 2022

Au Conseil Communal d'Aigle

Rapport de la commission chargée de l'étude du

Préavis municipal No 2022-01

Du lundi 7 février 2022

relatif à

L'ACQUISITION D'UNE FRACTION DE LA PARCELLE No 1241 EN ZONE INDUSTRIELLE EN VUE DE SA MISE A DISPOSITION POUR L'IMPLANTATION DE PROJETS INDUSTRIELS

Commission composée de	Séance		Séance
		Olloz Philippe	1
Borboen Gwendoline	1	Oriol Sylvain	1
Fracheboud Christiane	1	Sierra David	0
Genoud Marie-Dominique	1	Kappeler Philippe 1 ^{er} membre	1

Délégué de la Municipalité: Monsieur Grégory Devaud

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée de l'étude du préavis susmentionné s'est réunie 1 fois, à l'Hôtel de Ville le jeudi 17 février 2022. Nous remercions Monsieur Grégory Devaud pour les nombreuses informations fournies.

Il n'est pas nécessaire de revenir sur les détails du préavis, qui n'est en lui-même que la suite logique du préavis n°2021-28, adopté par notre Conseil le 9 décembre 2021.

Il y a eu de longues négociations avec l'entreprise ZM pour finalement trouver un prix de vente intéressant de 135.- le m2. La valeur actuelle des terrains dans cette zone se négocie entre 180.- et 260.- le m2 et les terrains de l'ex-BCV doivent se vendre au minimum à 180.- le m2 selon la décision du dernier conseil communal du 9 décembre 2021.

Il est décidé de prioriser le DDP pour une meilleure rentabilité.

Il y a déjà 2 entreprises sérieusement intéressée à s'installer sur ce terrain avec un DDP calculé sur un prix de 180.- le m2.

Nous devons signaler le coût de la clôture à la charge de la Commune et devant être installée

sur 345 m pour un devis d'environ 45'000.-, selon le devis de Menetrey SA.

Il faut également signaler qu'une entreprise était déjà en contact avec ZM pour l'achat de 3000 à 5000 m² de ce terrain. Si cette entreprise finalise son désir de s'implanter là, il est prévu 50% du bénéfice reviendrait à ZM, soit 22.50 par m² et que l'équivalent de l'autre 50% reviendrait à la Commune. L'entreprise ZM aurait pu vendre directement le terrain, ce qui aurait été plus avantageux pour elle. Mais au vu des bonnes relations entretenues avec la Commune d'Aigle, elle accepte de tout vendre.

L'idée est que les 2 entreprises intéressées puissent construire une surface qui pourrait s'agrandir selon leurs besoins avec un droit de préemption de 5 à 10 ans.

La parcelle 2839 n'est pas encore signée. L'acquéreur potentiel n'est plus intéressé, mais d'autres entreprises sont en discussions.

L'achat de la parcelle 1241 est une opération financière intéressante pour la Commune d'Aigle, indépendamment de la vente du terrain 2839.

Le solde de la parcelle 2839 de la Commune qui jouxte la parcelle 1241 de ZM (voir graphique page 3) représente une parcelle de 30 m de large par 345 m de long, et de ce fait, irréalisable à la vente en l'état. Avec l'acquisition d'une partie de la parcelle 1241 fond bleu, la Commune peut sans problème vendre des fractions de parcelle pour de petites entités.

Concernant le chauffage, les bâtiments devront être reliés au chauffage à distance qui devrait passer tout près, sous réserve d'une exception liée à un bâtiment neutre en carbone.

Prise de position de la CoFin

La CoFin s'est réunie le 14 mars 2022, en présence de Monsieur le Syndic Grégory Devaud, municipal, en charge du préavis, qu'elle remercie pour sa disponibilité, ainsi que pour les informations données en toute transparence et les réponses à nos questions.

Préambule :

Par ce présent préavis, la Municipalité d'Aigle sollicite le Conseil communal pour l'**acquisition** d'une fraction de parcelle, puis il est demandé **une autorisation préalable pour la mise à disposition** par DDP aux conditions décrites dans le préavis.

Discussion partie 1 **acquisition**:

D'un point de vue financier, nous n'avons pas de remarques sur le prix d'achat fixé à CHF 135.--/m². Selon les estimations de CBRE la fourchette de prix des terrains dans la zone industrielle varie de CHF 160.—/m² à CHF 260.—/m² équipé.

Une demande sous forme de prêt sans intérêts sera faite au canton et à la confédération pour le financement de cet achat. La construction de la clôture est devisée à CHF 43'000.--.

Le rendement est intéressant en relation avec les paramètres donnés.

Discussion partie 2 **mise à disposition de fraction des parcelles, en cas d'octroi de DDP**

La CoFin a reçu des explications sur les transactions en cours et opérations envisagées sur ces parcelles.

Il est à noter que la Commune dispose encore de surfaces sur la parcelle dite ex-BCVs (voir préavis 2021-28) et que celles-ci devront faire l'objet d'une vente à un prix de CHF 180.— minimum et concerner l'implantation d'un projet industriel de production, de distribution et d'utilisation d'énergies renouvelables.

La CoFin souhaite que la Municipalité favorise/priorise la vente ou l'octroi de DDP sur des terrains qu'elle possède déjà, quand bien même elle est consciente de l'opportunité de la mise en valeur de la fraction de la parcelle ex-BCVs.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances, est favorable aux conclusions du préavis.

En conclusion, la commission, à l'unité des membres présents a 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 No 2022-01 du lundi 7 février 2022
- 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. Pour l'acquisition de la fraction de parcelle no1241 de la Commune d'Aigle :

* d'autoriser la Municipalité à acquérir une fraction de la parcelle no1241, d'une surface totale de 21'200 m2 environ, au lieu-dit "Les Iles", pour un montant de CHF 2'862'000.-, soit CHF 135.- par m2, sous déduction des éventuels soutiens cantonal et fédéral qui seront sollicités au titre de la LADE et de la LPR. Ce montant sera porté au bilan.

* d'approuver le financement tel que proposé, à savoir : ce montant sera prélevé sur les liquidités ordinaires ou empruntés aux meilleures conditions le moment venu

2. Pour la mise à disposition de fraction des parcelles no1241 et no2839, en cas d'octroi de droit distinct et permanent de superficie :

* d'autoriser la la Municipalité à accorder pour une durée de 30 ans, renouvelable, des droits distincts et permanents de superficie sur des fractions des parcelles no1241 et no2839, d'une surface de respectivement 21'200 m2 et 10'100 m2 environ, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 5 % de la valeur du terrain, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 5 % de CHF 5'634'000.-.

* 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 5'634'000.- 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 5'634'000.-

* 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.

3. d'autoriser la Municipalité    signer tous les actes relatifs    ces transactions.

Pour la Commission
le rapporteur

Philippe Kappeler