



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2018-05 du lundi 19 février 2018

relatif à

LA VENTE OU LA MISE A DISPOSITION DE LA PARCELLE N° 1163 EN ZONE INDUSTRIELLE

PREAVIS AVEC CARACTERE D'URGENCE

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 la parcelle n° 1163, au lieu-dit "Les Iles".

2. HISTORIQUE

La parcelle n° 1163 au lieu-dit "Les Iles" a fait l'objet de plusieurs demandes à votre conseil par le passé. La dernière en date remonte au préavis n°2011-03 du 24 janvier 2011, lorsque la Municipalité demandait l'autorisation de mettre à disposition d'entreprises trois fractions de cette parcelle. Ces fractions de parcelle ont depuis lors été mises à disposition ou vendues aux entreprises suivantes : parcelle n°3860 à AB Batusha Sàrl (DDP), parcelle n°3894 à Giobellina Transports SA (vente) et parcelle n° 3917 à Morerod Charpentes SA (DDP). Les extensions du chemin des Iles, étapes II et II bis ont également été réalisées et transférées au domaine public.

3. CONTEXTE ACTUEL

3.1. La parcelle

La parcelle n° 1163, issue des différents fractionnements mentionnés au point précédent, d'une surface approximative de 4'380 m², est située entre les anciens séchoirs au Nord, la parcelle de la Compagnie Industrielle et Commerciale du Gaz SA à l'Est et le faisceau de voies appartenant à la raffinerie Tamoil au Sud. Elle offre la particularité d'être aisément raccordable au rail, en prolongeant la voie existante desservant la parcelle à sa droite. Elle est accessible pour les convois lourds (40 tonnes) depuis le chemin des Iles, étape II.



Illustration 1 : Plan cadastral de la parcelle n°1163.

4. DESCRIPTION DU PROJET

L'entreprise aiglonne C Design Sàrl, active dans la conception, l'étude, la commercialisation, la fabrication, la préfabrication et la pose d'éléments en béton et béton spéciaux, collabore activement depuis plusieurs années avec Prébéva SA, à Evionnaz, pour déployer ses activités, notamment en matière de production. A l'étroit à leur adresse actuelle et au bénéfice d'un bail arrivant à échéance, les deux sociétés ont approché la Commune pour y regrouper leurs activités dans des locaux qui leur appartiendraient. L'ensemble de leur production d'éléments préfabriqués en béton est actuellement acheminée par camion sur les différents chantiers, de même que les matières premières nécessaires leur parviennent par le même mode de transport. Dans les souhaits de l'entreprise, pour son futur site de production, figure en bonne place la présence d'un raccordement ferroviaire.

Les discussions avec les futurs acquéreurs ont duré plusieurs mois, ceux-ci ayant examinés plusieurs options de terrain avant de se décider finalement pour la parcelle n°1163. Ce n'est finalement qu'en fin d'année 2017 que leur choix a été arrêté. Fin janvier 2018, ils ont accepté l'offre et les conditions de vente présentées par la Municipalité. Ce n'est qu'à ce

moment que le travail de montage du dossier municipal a débuté et que la date buttoir de fin 2018 a été mentionnée par les porteurs de projet : à cette date, le bail des locaux de Prébéva SA, à Evionnaz, arrivera à échéance. Il y a donc une certaine forme d'urgence pour ce dossier, compte tenu des procédures et opérations à mener d'ici l'échéance annoncée.

Au vu de ce qui précède, il est envisagé de céder ou de mettre à disposition la parcelle n° 1163 à l'entreprise C Design Sàrl pour la réalisation de sa halle de production d'éléments en béton.

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.

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 ou conserver plus d'une trentaine.

Pour toutes ces raisons, la Municipalité estime qu'une vente ou une cession du terrain se justifie en l'occurrence. Par ailleurs, compte tenu de la situation de l'entreprise et la possible rupture de production liée à la fin du bail, la Municipalité demande au Conseil communal de considérer le caractère urgent de ce préavis et de le traiter en conséquence.

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 dans cette zone, ceux-ci n'ont pas soulevé la moindre opposition.

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

Le bâtiment projeté sera d'aspect similaire aux autres réalisations industrielles du secteur, réalisé en éléments de béton préfabriqués par l'entreprise elle-même.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : dans la mesure où ce projet envisage un transfert modal de ses livraisons, passant de la route au rail, l'impact environnemental sera sensible.

Social : le projet industriel de l'entreprise souhaitant acquérir la parcelle n°1163 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 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 du projet qui utilise le bien-fonds de manière optimale, en tenant compte du coût de l'investissement, du caractère spécifique 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 657'000.-, soit un prix de CHF 150.- le m².

Le produit de la vente de la parcelle n° 1163, 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.

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° 2018-05 du 19 février 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 la parcelle n° 1163, d'une surface de 4'380 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", pour un montant de CHF 657'000.-, 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.

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° 1163, d'une surface de 4'380 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 5 % de CHF 657'000.-, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 5 % de CHF 657'000.-.
- 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 657'000.- 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 657'000.-.
- 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 à signer tous les actes relatifs à cette transaction

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

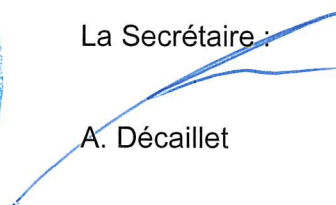
La Vice-présidente :



M. Allora



La Secrétaire :



A. Décaillet

Municipal délégué : M. G. Devaud, Municipal