



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2017-01 du lundi 9 janvier 2017

relatif à

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

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

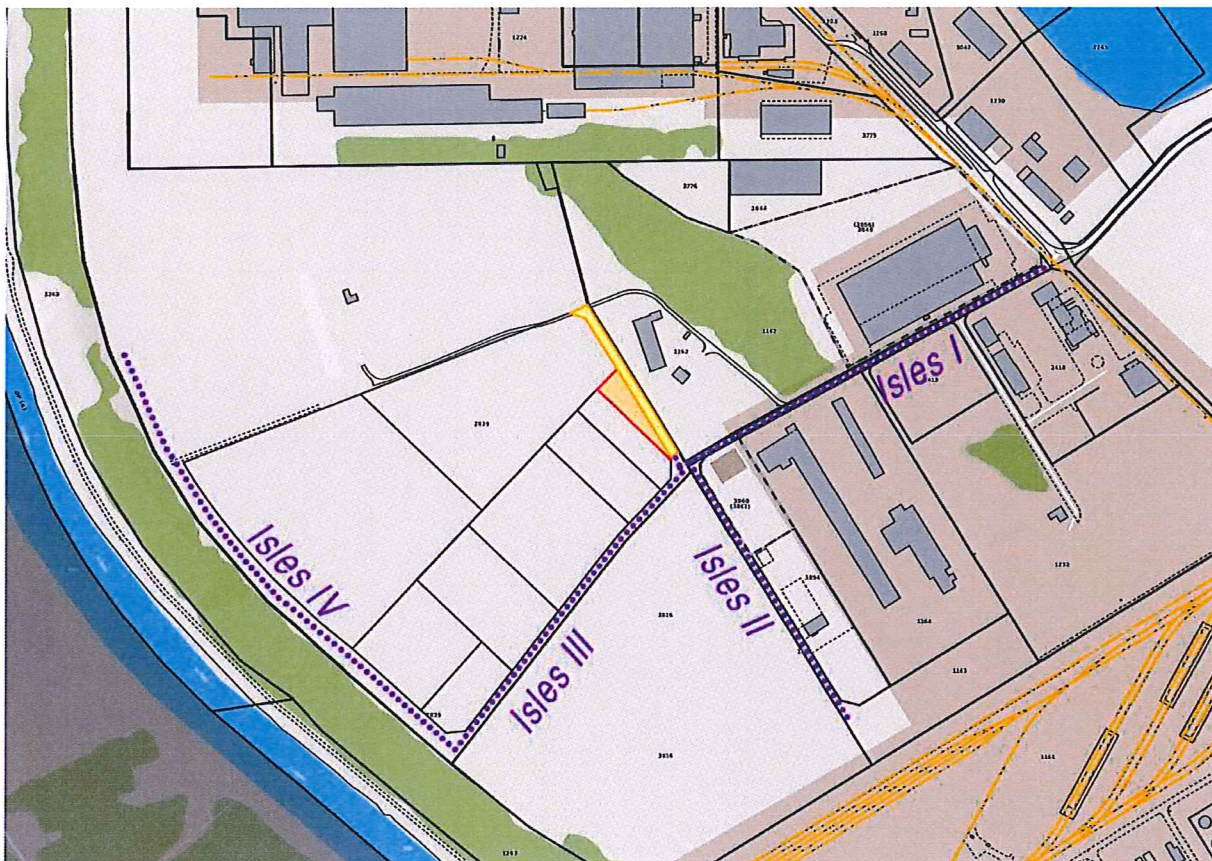
Ces dernières années, la Municipalité a déployé de nombreuses ressources pour permettre à de nouvelles entreprises de s'implanter ou de se développer dans la zone industrielle de la Commune. Dans la droite ligne de cette politique volontaire, la Municipalité, par le présent préavis, sollicite de votre Conseil l'autorisation de vendre à une entreprise aiglonnaise une fraction de la parcelle n° 2839, au lieu-dit "Les Iles".

2. HISTORIQUE

La parcelle n° 2839 au lieu-dit "Les Iles" 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'implantation d'entreprises. A ce jour, trois fractions de parcelle ont déjà trouvés preneur pour une surface de 15'500 m², soit à la vente, soit en droit de superficie. Il s'agit des entreprises Bregy Transport & Logistique Sàrl (DDP), ACL Immo SA et AS Carrelage Sàrl

(ventes). Deux de ces entreprises sont d'Aigle et avaient besoin de place pour s'étendre en raison de la croissance de leurs activités. Des discussions sont en cours, à différents stades, avec six autres prospects.

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.



4. DESCRIPTION DU PROJET

Malgré le caractère très particulier de la fraction de parcelle évoqué précédemment, l'entreprise qui a acquis la parcelle n° 3910, contiguë, s'est montrée intéressée, dans la mesure où elle lui permet d'étendre ses activités.

L'entreprise AS Carrelage envisage de réaliser un bâtiment comparable à la halle en cours de finition sur la parcelle n° 3911 et abritant un showroom pour carrelages et cuisines, ainsi qu'un logement de fonction. En effet, bien qu'à peine terminé, les locaux actuels du chemin des Iles sont déjà trop exigus. Ils abritent non seulement un petit showroom, mais aussi un atelier, des surfaces administratives et le stock de matériaux.

Au vu de ce qui précède, il est envisagé de céder ou de mettre à disposition la fraction de parcelle n° 2839 à l'entreprise AS Carrelage Sàrl.

Dans le but de préserver les alignements, il convient, préalablement à la mise à disposition de cette parcelle, de réaliser l'amorce du prolongement du chemin des Iles (Les Iles étape V, en jaune) sur une longueur d'environ 165 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 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 le cas présent, il s'agit d'une PME aiglonne active depuis 2007 dans la réalisation de travaux de carrelage et occupant une dizaine de collaborateurs. L'utilisation de la fraction de parcelle concernée, de par sa forme n'offre pas une grande palette de réalisation, autre que celle, logique, présentée par l'entreprise acquéreuse. Enfin, la réalisation de la portion de route est indispensable pour assurer la continuité des infrastructures nécessaires à la mise à disposition de terrains équipés dans cette zone.

Pour toutes ces raisons, la Municipalité estime qu'une vente 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 étude auprès de la commission. Il est à relever que lors de la mise à l'enquête publique du projet de réalisation sur la parcelle n° 3910, celui-ci n'avait pas soulevé la moindre opposition.

Pour la réalisation des infrastructures routières et de réseaux souterrains, le planning intentionnel suivant est envisagé :

Octroi du crédit :	Mars 2017
Enquête publique :	Mars 2017
Début du chantier :	Avril 2017
Fin des travaux :	Juin 2017

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

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

Le tronçon de route est comparable en tout point avec les étapes précédentes du chemin des Iles I à III.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : rien à signaler.

Social : rien à signaler.

Economie : toute croissance d'une entreprise locale 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, 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 155'250.-, soit un prix de CHF 135.- 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 4 % 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'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). Une soumission sera notamment envoyée aux entreprises concernées par le préavis. Le montant est de CHF 525'000.-.

Vu son ampleur, la réalisation de ces travaux n'aura pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Commune.

10. 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° 2017-01 du 9 janvier 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. d'autoriser la Municipalité à accorder :
 - pour une durée de 30 ans, renouvelable, un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 2839, d'une surface de 1'150 m², au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 4 % de CHF 155'250.-, indexée selon IPC.
 - pour une durée de 10 ans, un droit d'emption, sur la part du fonds grevé par le droit de superficie, au prix de CHF 155'250.- indexé selon IPC, dont à déduire la moitié de la rente de superficie payée jusqu'au jour de l'exercice du droit d'emption.
2. 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 de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats ».
3. 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.
4. d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction.
5. d'accorder un crédit de CHF 525'000.- (TTC) pour la réalisation d'infrastructures routières à prélever sur les liquidités ordinaires ou à emprunter aux meilleures conditions.
6. d'amortir les infrastructures sur une durée de 20 ans ou par prélèvement sur le compte de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats ».
7. d'autoriser la Municipalité à emprunter, si besoin, ce montant aux meilleures conditions.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Vice-présidente

I. Rime



Le Secrétaire adjoint :

R. Joly

Municipal délégué : M. G. Devaud, Municipal