



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

**RAPPORT-PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2025-18 du lundi 13 octobre
2025**

relatif à

**L'ACQUISITION DES PARCELLES 117, 118 ET 120 DE LA COMMUNE
D'AIGLE, SISES AVENUE DES GLARIERS 41, 43 ET 45-47**

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

La sauvegarde du patrimoine bâti et le maintien de la valeur du portefeuille immobilier de la commune font partie des préoccupations constantes de la Municipalité. Dans ce contexte, elle examine chaque opportunité d'acquérir des objets immobiliers mis en vente pour y installer des organismes proches de la Commune. L'acquisition de ces parcelles s'inscrit dans le cadre d'un projet de restructuration du secteur accueillant la voirie communale et les locaux de protection civile, ainsi que de la modification du tracé de la ligne ferroviaire Aigle-Leysin. Ces acquisitions permettraient de constituer une vaste parcelle d'un seul tenant après le déplacement des différents services communaux et la destruction du bâti actuel. Il serait alors possible de valoriser la parcelle en question en y construisant des bâtiments générant des revenus locatifs pour la commune et permettant d'y accueillir de nouveaux habitants. Dès lors, la Municipalité, par le présent préavis, sollicite de votre Conseil l'autorisation d'acquérir les biens-fonds, actuellement propriétés de M. Antoine Buemi, de M. et Mme Bonzon et M. et Mme La Mendola, sis Avenue des Glariers 41, 43 et 45-47.

2. HISTORIQUE

Les parcelles concernées sont contiguës à la parcelle 119 et voisine de la parcelle 116, lesquelles appartiennent à la commune d'Aigle.

Dans le cadre de la modification du tracé de la ligne ferroviaire Aigle-Leysin, d'importants travaux sont prévus dans ce secteur. Il s'agit, entre autres, de la sécurisation des accès aux propriétés, du déplacement de la ligne ferroviaire et de la construction d'un pont ferroviaire sur la Grande-Eau afin de pouvoir réaliser le passage direct des convois ferroviaires et supprimer ainsi l'arrêt obligatoire actuel au dépôt Aigle-Leysin.

Dans ce contexte, des contacts ont eu lieu avec les propriétaires des parcelles 117, 118 et 120 afin de les informer des démarches entreprises et certains d'entre eux ont alors émis une volonté de vendre leurs biens.

Constatant que le regroupement des 5 parcelles permettraient de réaliser un projet de construction ambitieux, la Municipalité a repris contact avec les propriétaires des constructions qui se trouvent sur les parcelles en question. Il est à noter que ces constructions datent du tout début du 20^{ème} siècle, sont passablement vétustes et ne répondent plus aux normes actuelles en matière énergétique.

Courant 2024, la Municipalité a donc fait expertiser les parcelles et les constructions qui se trouvent dessus et sur cette base, a fait des offres d'achats le 8 mai 2025. Elles ont été acceptées dans le mois qui a suivi et le 27 juin, la Municipalité a informé les propriétaires qu'un préavis serait soumis au Conseil communal afin d'entériner ces transactions immobilières.

3. CONTEXTE ACTUEL

La Municipalité a fait procéder à une évaluation de la valeur des trois biens immobiliers afin de pouvoir faire des offres cohérentes et équitables.

Ses offres ont été les suivantes :

- Parcelle 117 : CHF 840'000.-. Ce montant résulte de la déduction faite des CHF 180'000.- de l'estimation de l'expertise destinés aux travaux urgents à effectuer.
- Parcelle 118 : CHF 600'000.-, étant précisé que même après l'achat de leur bien, la commune serait disposée à le louer au couple La Mendola, le temps nécessaire afin qu'ils trouvent un autre objet qui leur convienne.
- Parcelle 120 : CHF 500'000.-, étant précisé que même après l'achat de leur bien, la commune serait disposée à le louer au couple Bonzon, le temps nécessaire afin qu'ils trouvent un autre objet qui leur convienne.

La Municipalité a formulé ses offres le 8 mai, lesquelles ont toutes été acceptées par les différents propriétaires avant l'échéance du délai fixé au 10 juin qui leur avait été imparti pour répondre.

4. DESCRIPTION DU PROJET

4.1. Les parcelles

D'une surface de 719 m², les biens-fonds sont situés proche du centre de la ville d'Aigle à proximité de la gare, plus exactement à l'angle de l'Avenue des Glariers et de l'Avenue des Ormonts. Ils sont contigus à la parcelle 119 (185m²).

Les parcelles sont actuellement affectées en zone d'ordre non contigu, 2 étages sur rez selon le Plan des zones de 1961 (art. 19 à 30).

Les parcelles 118 et 120 sont frappées d'une limite des constructions par rapport à la route selon le plan d'extension fixant la limite des constructions de 1973.



Périmètres des parcelles 117, 118 et 120 (entourées en bleu) avec Plan des zones et limite des constructions

4.2. Les bâtiments

Comme déjà indiqué, les bâtiments sont vétustes et en plutôt mauvais état. Au demeurant, si les logements situés sur les parcelles 118 et 120 sont encore habités, les deux appartements situés sur la parcelle 117 sont inoccupés et seul un bureau et des dépôts/stockages sont encore utilisés. Ces locaux nécessiteraient d'ailleurs des travaux urgents d'un montant de CHF 180'000.-, qui ont été pris en compte pour l'établissement du prix d'achat (CHF 840'000.- en lieu et place de CHF 1'020'000.- s'ils avaient été en meilleur état).

Quoiqu'il en soit, à terme, ces bâtiments sont appelés à être détruits afin d'être remplacés par des constructions neuves.

4.3. Piste d'affectation

A ce jour, aucune décision définitive quant à l'affectation n'a été prise par la Municipalité. Toutefois, comme déjà indiqué, parmi les projets en cours d'exploration pour occuper ce bien-fonds, on peut évoquer la construction de logements pouvant générer des revenus locatifs ou l'extension des infrastructures communales destinées à la voirie, au service des forêts et au service de conciergerie. Dans le cadre de la révision du Plan d'affectation communal (PACom), ces parcelles resteront en zone constructible.

Rappelons ici que ce type de revenus est particulièrement intéressant pour la commune car il n'est pas pris en compte pour l'établissement des montants des contributions qu'elle doit verser à la cohésion sociale et à la péréquation intercommunale. Ces revenus restent donc intégralement acquis à la commune.

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité est intéressée depuis longtemps par l'acquisition de ces parcelles dont le regroupement avec les parcelles 119 et 116, déjà propriété de la commune, pourrait permettre diverses possibilités de valorisation très intéressantes.

Pour ces raisons, la Municipalité estime que l'acquisition de ces objets se justifie en l'occurrence, d'autant plus que tous les propriétaires actuels sont disposés à vendre leur bien.

6. PROCÉDURE ET DÉLAIS DE RÉALISATION

En cas d'approbation du préavis par le Conseil Communal et passé les délais référendaire et de recours, les actes de ventes avec les cédants pourront être signés auprès d'un notaire.

Des baux à loyers seront ensuite signés avec ceux d'entre eux qui souhaitent encore occuper quelque temps les locaux durant leurs recherches d'un nouveau logement.

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

Dans le cadre d'opportunités immobilière, chaque opération est unique et donc difficilement comparable. Toutefois, les conditions offertes à la Commune par les propriétaires, compte tenu des expertises effectuées, sont tout à fait correctes. Par ailleurs, les perspectives de valorisation de ces parcelles en font sans conteste une véritable opportunité.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : les bâtiments qui occupent ces parcelles sont vétustes et peu adaptés en matière de consommation énergétique durable. Leur remplacement par des immeubles modernes et conformes aux standards actuels permettra de considérablement améliorer la situation.

Social : la mise à disposition de locaux d'habitation neufs, dont tout ou partie pourrait être à loyer modéré, pourrait constituer une démarche sociale utile en faveur d'une partie de la population aiglonne disposant de moyens financiers relativement modestes.

Economie : l'accueil de nouveaux habitants dans des logements neufs à des conditions intéressantes, favorise le développement économique et démographique de la commune ainsi que le commerce local.

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

9. CONFORMITE AVEC LES PLANIFICATIONS SUPERIEURES

Ces parcelles étant situées dans le périmètre centre, elles sont vouées à rester affectées en zones constructibles dans le futur Plan d'affectation communal, conformément aux objectifs du Plan directeur cantonal et aux Projets d'agglomération de 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} génération.

10. INCIDENCES FINANCIERES

10.1 Eléments chiffrés à considérer :

Le prix des parcelles et bâtiment est fixé à	CHF	1'940'000
A titre indicatif, l'estimation fiscale des parcelles est de	CHF	914'000
La valeur ECA retenue est de	CHF	1'877'000

Il est à relever que cet investissement n'est pas prévu dans la planification financière établie pour la législature 2021-2026. Afin d'éviter un dépassement du plafond d'endettement fixé à CHF 135 millions pour la législature en cours, cette acquisition pourrait reporter dans le temps d'autres projets déjà planifiés.

Une fois acquis, ces biens immobiliers pourront être loués et engendreront des revenus locatifs intéressants.

Dès 2026, les charges et recettes inhérentes à cette acquisition seront portées au budget de fonctionnement de la Commune sous une rubrique distincte.

Cette dépense sera prélevée sur les liquidités ordinaires ou empruntée, le moment venu, aux meilleures conditions. Cet emprunt, s'il devait être concrétisé, respecterait le plafond d'endettement

10.2 Amortissement

Le 29 novembre 2023, le Conseil d'Etat a adopté la révision partielle du règlement sur la comptabilité des communes (RCCOM) fixant la durée d'amortissement. Par conséquent et dans le cadre de ce préavis, un amortissement de 30 ans sera appliqué afin d'amortir la différence entre le prix d'achat et l'estimation fiscale.

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 :

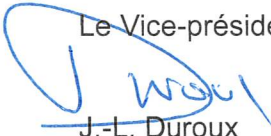
LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

- Vu le préavis n° 2025- 18 du lundi 13 octobre 2025
- 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 acquérir les parcelles n°117, 118 et 120 de la Commune d'Aigle, sises Av. des Glariers 41,43, 45-47, pour un montant de CHF 1'940'000.-
2. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'un montant de CHF 1'940'000.-
3. de prélever ces montants sur les liquidités ordinaires ou de les emprunter aux meilleures conditions, le moment venu
4. d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Vice-président :  J.-L. Duroux



La Secrétaire :  A. Décaillet

Municipal délégué : M. J.-L. Duroux, Municipal des finances