



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2018-08 du lundi 26 mars 2018

relatif à

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

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 ou de mettre à disposition 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'implantations d'entreprises. A ce jour, quatre fractions de parcelle ont déjà trouvé preneur pour une surface de 16'650 m², soit à la vente, soit en droit de superficie. Il s'agit des

entreprises Bregy Transport & Logistique Sàrl (DDP), ACL Immob SA et AS Carrelage Sàrl pour deux parcelles (ventes).

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. Une portion supplémentaire a été voté par le Conseil communal dans le cadre du préavis n° 2017-01, soit l'étape V du chemin des Iles, bordant la parcelle à l'Est et donnant accès à la fraction de parcelle dont il est question ici, pour un montant de CHF 525'000.- (TTC).

3. CONTEXTE ACTUEL

3.1. La parcelle

La fraction de la parcelle n° 2839, dite « 2839b », d'une surface approximative de 11'200 m², est située au milieu de la parcelle, elle est bordée au Sud par les parcelles déjà vendues, au Nord et à l'Ouest par deux autres fractions de parcelles non encore occupées. Elle est accessible pour les convois lourds (40 tonnes) depuis le chemin des Iles, étape V.

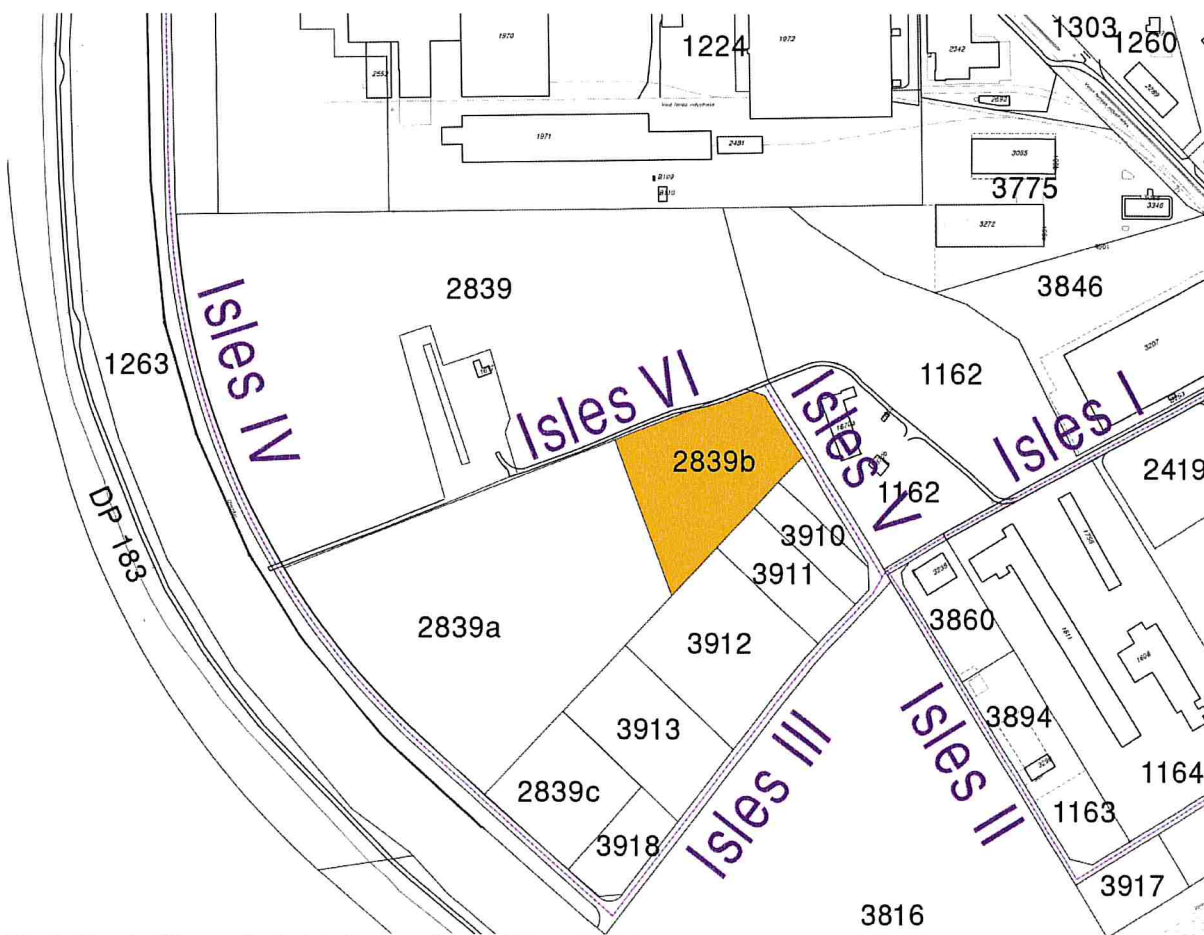


Illustration 1 : Plan cadastral de la parcelle n°2839 et de la fraction concernée.

3.2. Les infrastructures routières

Les étapes II et III du chemin des Iles sont terminées et transférées au domaine public. L'étape V est en travaux pour permettre l'accès à l'Est de la parcelle n° 2839. L'étape IV, quant à elle, borde la parcelle n° 2839 au Sud-Ouest, le long du cordon boisé, longeant le Rhône et rejoindra, à terme la route des Marais. Le prolongement de l'étape V (désigné étape VI), pour rejoindre la IV doit encore être construit pour terminer le réseau routier de la parcelle.

3.3. Le groupe Volet SA

Fondé en 1981, le Groupe Volet est composé des entreprises Volet SA à St Lègier, Kuth SA à Orbe, La Croix Sàrl à Pully, Jotterand SA à Rolle et Porchet & Cie SA à Maraçon et Eco-Soluce Sàrl à Clarens. Le groupe est actif dans la construction et la rénovation d'ouvrages en bois. Il opère dans toute la Suisse Romande avec ses structures locales afin de fédérer ses forces autour d'une même philosophie d'entreprise. Ses services s'étendent depuis l'étude jusqu'à la pose des éléments commandés (multi-métiers). Chaque société se profile en tant que société artisanale de proximité, capable d'assurer des demandes d'envergures et complexes grâce à l'appui des compétences au sein du groupe Volet SA.

4. DESCRIPTION DU PROJET

L'entreprise prévoit de construire un centre de fabrication et d'usinage capable de pré-fabriquer des éléments et modules en bois finis et de grandes envergures. Pour la 1^{ère} étape, elle envisage de réaliser une halle d'environ 4'400 m² au sol. Dans un deuxième temps, un bâtiment administratif d'environ 360 m² au sol pouvant accueillir ses bureaux de vente, de technique et d'ingénieur pourrait venir s'ajouter au projet. L'entreprise garde aussi à l'esprit les possibilités d'extensions supplémentaires en fonction du succès rencontré et des disponibilités en termes de terrains adjacents. La Municipalité restera attentive aux attentes de cette entreprise pour soutenir au mieux ses futurs développements.

Au vu de ce qui précède, il est envisagé de céder ou de mettre à disposition la fraction de parcelle n° 2839 précitée aux porteurs de projet pour la réalisation de leur halle de fabrication de charpentes.

En parallèle à la mise à disposition de cette parcelle, il convient, de réaliser le prolongement du chemin des Iles (Les Iles étape VI) pour permettre aux véhicules lourds d'effectuer une boucle de circulation dans la zone. Ce tronçon, d'une longueur de 390 m, relie l'étape V réalisée dans le cadre du préavis n° 2017-01 à l'étape IV, dont le financement est prévu dans le préavis n° 2018-07 relatif à la mise à disposition d'une fraction de la parcelle n°2839. 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. 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 laissé ouvert, 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 en tout cas 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

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 sur des fractions de la parcelle n° 2839, celui-ci n'avait pas soulevé la moindre opposition.

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

Le bâtiment projeté sera d'aspect similaire aux autres réalisations industrielles du secteur, bien que de hauteur supérieure aux autres constructions en place.

Les infrastructures routières et de services seront similaires à celles déjà réalisées ou en cours de construction dans le secteur.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : dans la mesure où ce projet vise un regroupement de la production de plusieurs entreprises sur un même site, on peut relever une forme de rationalisation de l'utilisation du sol. Par ailleurs, la présence au sein du Groupe Volet d'Eco-Soluce, permettra d'inclure l'étude pour la pose de panneau solaire par l'entreprise elle-même, et ce dès la première étape du projet.

Social : le projet industriel de l'entreprise souhaitant acquérir la fraction de la parcelle n°2839 permettra le regroupement et la création d'une vingtaine 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**.

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 et du caractère particulier 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 1'680'000.-, soit un prix de CHF 150.- 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 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.

Pour mémoire, comme développé dans le préavis n° 2014-12, le mécanisme de fixation du prix d'achat de la parcelle n°2839 est complexe et implique qu'une partie du produit de la vente soit transféré à l'ancien propriétaire, la BCVs. La commune a acheté la totalité du terrain à CHF 80.- le m² en payant immédiatement CHF 48.-/m²; le solde (soit CHF 32.-/m²), est versé lors de chaque opération, ainsi qu'une part aux gains correspondant à la moitié de la différence. Dans le cas présent, un montant de CHF 750'400.- sera reversé à la BCVs.

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.

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 et V). Une mise en soumission respectant les procédures de marchés publics sera mise sur pied. Le montant estimé est de CHF 910'000.-.

La réalisation de ces travaux n'aura pas d'incidence notoire sur le budget de fonctionnement de la Commune.

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° 2018-08 du 26 mars 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 une fraction de la parcelle n° 2839, d'une surface de 11'200 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", pour un montant de CHF 1'680'000.-, 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 une fraction de la parcelle n° 2839, d'une surface de 11'200 m² environ, au lieu-dit "Les Iles", moyennant une rente annuelle de 5 % de CHF 1'680'000.-, indexée selon IPC. En cas d'évolution négative de l'IPC, la rente ne pourra être inférieure à 5 % de CHF 1'680'000.-.
 - 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 1'680'000.- 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 1'680'000.-.
 - 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
4. d'accorder un crédit de CHF 910'000.- (TTC) pour la réalisation d'infrastructures routières à prélever sur les liquidités ordinaires ou à emprunter aux meilleures conditions.
5. d'amortir les infrastructures sur une durée de 20 ans ou par prélèvement sur le compte de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats ».
6. d'autoriser la Municipalité à emprunter, si besoin, ce montant aux meilleures conditions.

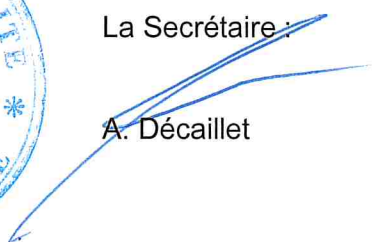
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Vice-présidente :


M. Allora



La Secrétaire :


A. Décaillet

Municipal délégué : M. G. Devaud, Municipal