



Préavis n° 1/15 au Conseil communal

Vente du site de Pré Baulan - Parcelle RF 2348 et
acquisition de la place de l'Ancienne Gare - Parcelle RF 407

Délégué municipal :
- M. Luc-Etienne Rossier, syndic

Aubonne, le 3 février 2014/LER/cdu



TABLE DES MATIERES

1.	<u>INTRODUCTION</u>	3
2.	<u>HISTORIQUE</u>	3
3.	<u>OBJETS DE LA TRANSACTION SEFA/COMMUNE</u>	3
4.	<u>DEMARCHES FUTURES</u>	4
5.	<u>AFFECTATIONS</u>	4
6.	<u>ASPECTS FINANCIERS</u>	5
7.	<u>CONCLUSIONS</u>	5



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. INTRODUCTION

Le Plan directeur cantonal (PDCant) et la loi sur l'enseignement obligatoire (LEO) imposent un seul site scolaire pour un établissement secondaire. Devant cette obligation, la Municipalité a pris la décision de maintenir le Château et le Chêne et d'abandonner Pré Baulan.

Ce site nécessiterait en effet, pour tout agrandissement, la mise en place d'un nouveau plan d'affectation avec toutes les questions délicates liées aux compensations exigées par la LAT. Par cette décision la Municipalité a été conduite à chercher une autre affectation au site de Pré Baulan.

Après avoir examiné plusieurs hypothèses, elle a saisi une opportunité exceptionnelle : celle liée au rachat par Merck Serono du site de la SEFA à l'Ouriette et la nécessité pour cette dernière de retrouver un compartiment de terrain suffisant pour accueillir et regrouper ses activités pour l'avenir.

Ainsi, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, le projet qui vous est présenté vise à céder la partie ouest de Pré Baulan (ancien CRIO sans les salles de sport) à la SEFA. En compensation la SEFA cède à la Commune le terrain et le bâtiment de la place de l'Ancienne Gare avec une soulte, en sus, de 3,7 mio de francs.

2. HISTORIQUE

La Municipalité tient, dans toute la mesure de ses moyens, à assurer le maintien et le développement des entreprises du secteur secondaire sises sur notre territoire.

Par le dynamisme de leurs directeurs et les contacts personnels avec les autorités, Merck Serono et SEFA connaissent un développement réjouissant. En termes d'emploi par ex. Merck Serono offre environ 600 places de travail alors que SEFA en compte une centaine.

Sur le plan urbanistique, la Municipalité a la conviction que la place de l'Ancienne Gare joue un rôle central dans la vie de notre cité. D'une part, le centre de vie d'Aubonne se déplace vers le sud, à proximité du Chêne, d'autre part la porte d'entrée du bourg se situe incontestablement sur la place de l'Ancienne Gare.

Ainsi l'opportunité qui se présente par cette rocade de terrain est un atout pour toute la région.

- Merck Serono, en achetant le site de la SEFA à l'Ouriette, disposera d'un potentiel d'extension très intéressant.
- SEFA pourra, en acquérant Pré Baulan (ancien centre régional d'instruction) assurer son développement et regrouper toutes ses activités.
- Quant à la Commune, elle aura ainsi réservé un avenir intéressant au site de Pré Baulan et obtenu en échange une parcelle stratégique pour notre cité ainsi qu'une soulte appréciable.

Tout est prêt, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, pour que cette opération soit un triple "win-win" (gagnant-gagnant).

3. OBJETS DE LA TRANSACTION SEFA/COMMUNE

- 1/ Parcelle cédée par la commune
RF 2348, surface de 16'955 m² lieu-dit "Pré Baulan".

Comme indiqué dans l'introduction, la parcelle cédée comprend exclusivement les locaux de l'ancien centre régional d'instruction, les salles de sport restent propriétés de la commune (cf annexe 1).

Cette parcelle a fait l'objet d'une expertise fixant sa valeur entre 4,9 et 5,3 mio de francs.

Aujourd'hui, le montant des locations perçues par la commune s'élève à quelque Fr. 120'000.-- ce qui représente une valeur de rendement capitalisée à 6 % de Fr. 2'000'000.--. La valeur intrinsèque actuelle s'élève, elle, à 5,38 mio de francs.



- 2/ Parcelle reçue par la commune
RF 407, surface 1901 m², sise "Place de l'Ancienne Gare 2".

Sur cette parcelle est construite la gare routière d'Aubonne qui fonctionne comme plaque tournante des transports publics et scolaires (cf annexe 2).

Elle a fait également l'objet d'une expertise qui a fixé sa valeur à Fr. 1'175'000.--.

Ces expertises sont à disposition des commissions achat et vente de terrain (CAVT) et des finances (COFIN).

- 3/ Ces valeurs ont fait l'objet de nombreuses discussions entre la commune et la SEFA.
Les particularités des sites, les types des constructions qui y sont érigées et l'opportunité pour la Commune de maîtriser la place de l'Ancienne Gare toute entière ont conduit les deux parties à arrêter les valeurs d'échange suivantes :

- Parcelle RF 407, pl. de l'Ancienne Gare 2 1,2 mio de francs
- Parcelle RF 2348, Pré Baulan 4,9 mio de francs

Pour compenser les valeurs différentes des parcelles susmentionnées la SEFA versera à la commune la somme de 3,7 mio de francs (4,9 mio de francs - 1,2 mio de francs = 3,7 mio de francs).

4. DEMARCHES FUTURES

Comme vous le savez le quartier du Chêne est important pour l'avenir d'Aubonne. Il a déjà fait l'objet d'un schéma directeur qui a précisé trois orientations principales

- Développement du scolaire
- Mise en valeur du lieu de vie culturel, social et détente
- Maintien de l'habitat.

Le quartier est régi par un plan de quartier de 1964 qui doit être réactualisé.

Dans cette optique, la Municipalité a pris l'option de développer des démarches concrètes prolongeant le travail fait dans le cadre du schéma directeur, et ceci avec les acteurs locaux et la population.

Ces démarches fixeront le cadre de l'élaboration du (des) futur(s) plan(s) d'affectation en remplacement du plan de quartier de 1964.

Il est bien évident que la place de l'Ancienne Gare fera aussi l'objet d'intenses réflexions. Il s'agira d'en faire davantage un lieu de vie qu'un lieu de passage de véhicules entre lesquels les piétons se fauillent.

Là encore des démarches concertées seront entreprises pour orienter ce site vers une vraie place où, les garages ayant disparu, la porte d'entrée du bourg sera mise en valeur, avec par ex un nouveau kiosque, un espace de verdure et d'accueil, un petit établissement avec tables et chaises pour inciter à l'arrêt et au partage de l'amitié.

5. AFFECTATIONS

Actuellement les deux parcelles RF 2348 et 407 se situent en zone d'utilité publique au sens large du terme.

De par les nouvelles dispositions légales les zones d'utilité publique deviennent des zones d'installations publiques (ZIP) dans lesquelles les affectations doivent être précisées.

Ce sera le cas à travers le nouveau plan général d'affectation de la commune. Les discussions avec le service du développement territorial (SDT) permettent déjà de dire que les réglementations spécifiques des ZIP sont acquises. Cela signifie que tant la Commune que la SEFA peuvent d'ores et déjà démarrer leurs réflexions d'aménagement et de construction.



Pour le site de Pré Baulan, il convient de rappeler que la salle de gymnastique double reste accessible depuis l'ouest à travers la parcelle cédée à SEFA via des servitudes de passages (annexe 3).

D'autre part, la commune possède, à l'Est de la dite salle la parcelle RF 848 de 29'682 m2 actuellement affectée en zone de camping, caravaning résidentiel et qui passerait par le futur PGA en ZIP (annexe 4).

6. ASPECTS FINANCIERS

D'une manière générale, la vente de la partie « école » du site de Pré Baulan allégera nos charges d'environ Fr. 40'000.-- (source budget 2014).

Pour la réalisation du projet, les frais de notaire, du registre foncier pour la servitude et de géomètre devraient s'élever à environ Fr. 15'000.--. Ces frais seront intégrés dans les conclusions du préavis.

Concernant l'utilisation de la soulte de Fr. 3'700'000.--, la Municipalité souhaite affecter d'ores et déjà une partie ce montant à l'étude et à la réalisation du réaménagement de la place de l'Ancienne Gare. Pour le reste, le montant sera placé dans un institut financier et permettra le remboursement de certaines lignes de crédit qui arrivent à échéance prochainement.

7. CONCLUSIONS

Avant de conclure, la Municipalité précise que le principe de cette opération a fait l'objet d'une présentation à la COFIN et à la CAVT en automne 2014.

Ainsi, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n° 1/15 relatif à la vente du site de Pré Baulan - Parcelle RF 2348, et acquisition de la place de l'Ancienne Gare - Parcelle RF 407
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet,
- ouï le rapport de la Commission des finances
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

de voter le décret suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

- accepte la vente à la SEFA de la partie Ouest du site de Pré Baulan, parcelle RF 2348 avec, en compensation, la cession à la Commune de la parcelle RF 407 « Place de l'Ancienne Gare 2 » et une soulte de Fr. 3'700'000.--
- autorise la Municipalité à effectuer toutes les démarches et tractations utiles à la réalisation de ce projet et à signer les actes nécessaires
- accorde à cet effet un crédit de Fr. 15'000.-- pour le paiement des honoraires liés au transfert de propriété
- autorise la Municipalité à amortir ce montant par un prélèvement au fonds de réserve ci-dessous
- accepte d'affecter Fr. 1'015'000.-- à un fonds de réserve dédié à l'étude et à une partie de la réalisation du réaménagement de la parcelle de la place de l'Ancienne Gare.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 3 février 2015

Au nom de la Municipalité

Le syndic :

La secrétaire adj. :

L.-E. Rossier

C. Dubois

Annexes ment.

Préavis déposé devant le Conseil communal d'Aubonne en séance du 17 février 2015