

**Rapport de la commission d'achat et de vente de terrains
chargée d'examiner le préavis municipal no 1/15 concernant
la vente du site de Pré Baulan – Parcelle RF 2348 et
l'acquisition de la place de l'Ancienne Gare - Parcelle RF 407**

Au Conseil communal d'Aubonne,
Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission d'achat et vente de terrains (CAVT) était composée de Mesdames Anne-Marie Piguët et Denise Imesch, Messieurs Olivier Burnet, Alexandre Liardet, Denis Berger et Charles Gabella, président de la commission de gestion ainsi que de la soussignée rapporteur. Elle s'est rencontrée à 5 reprises dont 4 avec la COFIN et a eu le plaisir d'entendre et débattre avec le Syndic Luc-Etienne Rossier et les Municipaux Jean-Christophe De Mestral et Michel Crottaz. La CAVT les remercie pour leur disponibilité.

I. Introduction

Trois acteurs, trois parcelles, achats, ventes et échange, c'est le triple win.

L'entreprise Merck Serono désire poursuivre son développement à Aubonne, dans la zone de l'Ouriette et approche la SEFA qui dispose d'un bâtiment idéalement situé pour lui permettre cette expansion et unifier l'ensemble de son site.

La SEFA désire regrouper ses activités à moyen terme dans la région. Même si elle n'est pas pressée, la demande de Merck Serono sert de déclencheur. C'est en toute logique qu'elle s'adresse à la Commune pour trouver une nouvelle implantation qui réponde à ses besoins tant niveau de la situation que de la taille.

Pré Baulan perdant son statut d'école en juin 2015, il s'agit pour la Municipalité d'étudier les possibilités de solutions pour l'avenir de ce lieu, chose qui la préoccupe sérieusement depuis maintenant 18 mois. L'option idéale mais difficile est de vendre le bâtiment à un seul repreneur. C'est chose possible aujourd'hui avec une contrepartie de taille: disposer de la gare des bus et mettre en valeur l'entrée de la ville.

La CAVT a été informée de manière succincte par la Municipalité de l'opportunité de ces possibles opérations lors d'une séance le 26 août 2014. Elle a pris connaissance du communiqué aux membres du conseil du 8 sept. 2014.

Dans le cadre de son travail, la commission a commencé par une visite des deux lieux. Elle remercie Monsieur Audergon pour sa présence lors de la visite des locaux de la gare ainsi que Monsieur Dufour et les Municipaux Gisèle Burnet et Michel Crottaz lors de celle de Pré Baulan.

La CAVT a pu consulter les documents suivants :

- Rapport d'expertise immobilière pour la place de la Gare – délivré par I Consulting
- Rapports d'évaluation pour Pré Baulan – délivré par Domicim Business
- Servitudes parcelles RF 407, RF 1107 et RF 848
- Plan de situation avec altitudes – parcelle RF 407

La CAVT déplore la maigreur et le manque de qualité du premier rapport d'évaluation reçu pour Pré Baulan. Elle remercie la Municipalité d'avoir commandé un complément et souhaite que, lors de toutes transactions dans le futur, les évaluations permettent tant à la CAVT qu'à la COFIN de faire leur travail dans de bonnes conditions et ainsi de rapporter dans les meilleurs délais.

II. Objets

A. Place de l'Ancienne Gare – RF 407 - ACHAT

1. Etat des lieux:

Une surface de 1'901 m² comportant un bâtiment de 773 m² datant de 1952, fonctionnel dans son état actuel composé de garages à cars, vestiaire, cafétéria et bureau (ancien magasin) avec WC et cuisinette ainsi qu'une remise. L'état global est très moyen, les façades et les toitures moyennes à mauvaises.

2. Restrictions au droit de bâtir

Selon l'inscription au registre foncier du 12.10.1951, la parcelle RF 407 est le fond servant (fond dominant = parcelle RF 406) d'une servitude qui restreint la hauteur du bâti à 4.20 m, hauteur prise dès la cote moyenne d'altitude de la place de la Gare soit 501.20 m.

Toute nouvelle construction ne doit donc pas dépasser 505.40 m (501.20 + 4.20). Or le niveau du terrain naturel au pied des façades est à une hauteur moyenne d'environ 500.10 m. Le potentiel de la hauteur est donc en réalité de 5.30 m. En aménageant le niveau de la gare quelques dizaines de cm plus bas qu'actuellement, on peut imaginer construire un bâtiment de deux étages.

Même si la démolition des garages n'est pas une variante définitive, des transformations étant envisageables, il faut savoir que le bâtiment actuel est bâti à environ un mètre de la limite de propriété. Si on le détruit dans le futur, on pourra difficilement reconstruire dans les mêmes gabarits. D'autres règles seront appliquées sur une nouvelle construction ou devront être négociées avec le propriétaire de la parcelle attenante (RF 406).

Suite à notre demande sur l'avenir de ces servitudes, le Syndic nous informe que leur examen se fera en parallèle à l'établissement du futur projet et sera vraisemblablement une source de négociations.

3. Amiante

Soucieuse du risque lié à la présence d'amiante, le bâtiment datant de 1952, la CAVT a demandé à la Municipalité une analyse par le biais de sondages. Ce diagnostic, actuellement en cours, est obligatoire pour toute transformation de bâtiment datant d'avant 1991. Les résultats, non connus au moment de la rédaction du rapport, seront communiqués à sa lecture le 28 avril prochain.

4. Aménagement d'une zone d'utilité publique

La Municipalité n'a pas une vision précise pour ce lieu de vie et désire intégrer les Aubonnois à une démarche participative pour que cette place réponde aux attentes du plus grand nombre. Il faudra tenir compte des contraintes de constructions, mais aussi aménager des nouveaux arrêts de bus pour le transport de ligne, le long de la RC54 logiquement et s'assurer que le transport scolaire desserve directement le Chêne. La Municipalité projette de faire appel à des professionnels tant de l'urbanisme que de la circulation, une construction souterraine de la place est possible. Une partie du fond de réserve sera dédié à cette phase de la réflexion. La commission apprécie cette démarche et se réjouit de découvrir les différentes propositions.

B. Site de Pré Baulan - VENTE

1. Vente de la parcelle RF 2348 :

La parcelle RF 1107 de 25'161 m² est fractionnée en deux parcelles : la RF 2348 de 16'955 m² qui serait vendue et la nouvelle RF 1107 de 8'206 m² comportant les salles de gym et les garages qui demeurerait propriété de la commune.

2. Etat des lieux – future parcelle RF 2348 - bâtiment :

L'ancien bâtiment du CRIO transformé en école occupe une surface de 974 m². Les classes ont été aménagées en 2000, réfection des façades en 2004 et remplacement de la chaudière en 2007. L'état général est bon. Le total des investissements pour le bâtiment se monte à Fr.1'289'020.-. Il a été acquis pour moins de Fr. 70'000.-.

Les classes occupent la plus grande partie du volume. A cela s'ajoutent une cuisine professionnelle, un réfectoire, un appartement de 100 m² et des locaux où sont rangés différents matériels qui trouveront place ailleurs. Tout le mobilier scolaire, propriété de l'ASSAGIE et le matériel de la salle de sciences seront réutilisés sur le site du Chêne.

Un état des lieux est en cours. Les sociétés locales pourront profiter de reprises. Le petit matériel de cuisine sera récupéré par la Commune tout comme le four professionnel qui sera installé sur roulettes. Les compactus seront acquis par la SEFA et le reste sera mis aux enchères.

3. Etat des lieux – future parcelle RF 2348 - terrain

Le terrain qui serait vendu à la SEFA est occupé actuellement par des installations sportives: piste finlandaise, terrains de foot (gazon), basket et beach volleyball, piste de 100 m, installation de slake line.

La direction des écoles a été sollicitée pour cerner les besoins de ses élèves, mais les sociétés sportives n'ont pas été consultées. Ces installations sont utilisées et appréciées par les écoliers et les privés le weekend.

La CAVT aimerait que l'offre actuelle en matière de terrains de sport puisse être maintenue si la transaction a lieu. Une solution envisageable se profile sur la parcelle RF 848, mais à certaines conditions puisque c'est une zone de verdure et non d'installation publique (le canton a rejeté cette demande dans la dernière mouture du PGA). Ainsi on ne peut pas construire de terrain ayant un revêtement comme un terrain de basket ou une piste de 100 m en tartan. De plus, le terrain n'étant pas plat, il faudra entreprendre des travaux de terrassements. Le maintien de cette offre est donc possible, mais le coût sera non négligeable. De plus, le développement du cœur du Chêne signera la fin de l'exploitation des salles de gym de Pré Baulan par les écoles à terme.

4. Circulation – future parcelle RF 2348

Des servitudes de passages à pied et pour tous véhicules sont prévues pour permettre l'accès aux salles de gym. La dépose des écoliers continuera à se faire à l'endroit actuel, soit devant le bâtiment de Pré Baulan.

Le parcage des véhicules n'est pas mentionné dans le préavis, or il est indispensable de s'assurer que les utilisateurs des installations sportives puissent se garer sur le parking le soir et le weekend. Ainsi, il apparaît à la CAVT nécessaire qu'une servitude de parcage soit établie entre la Commune et la SEFA pour régler ce problème. Un amendement sur ce sujet est proposé avant les conclusions du présent rapport, au chapitre IV.

Pour les besoins de jour des maîtres de sport, deux places de parc peuvent être aménagées du côté est de la salle de gym sur la future parcelle communale RF1107 (à côté des garages).

Il y a une probabilité que le chemin des Ancelles ne soit pas assez large pour répondre à la circulation des bus sur le site de Pré Baulan. Ce chemin étant communal, la Municipalité fonctionnerait comme facilitateur pour permettre à la SEFA d'acquérir le terrain agricole nécessaire à son élargissement. Le coût des éventuels travaux serait à la charge de la SEFA.

5. Se défaire d'une importante zone d'utilité publique, quelles alternatives?

Sachant que la parcelle RF 848 n'est finalement pas un ZIP, mais une zone de verdure, il n'y a que peu d'alternatives en matière de ZIP. Les autres parcelles ZIP dans le PGA 2015 sont Chetry, Pré Baulan, l'usine électrique, la place de la gare, la piscine, sous le cimetière et la STEP.

III. Rapport de la COFIN

Le rapport de la COFIN est joint en annexe du présent rapport.

IV. Amendement

La commission demande qu'une servitude autorisant le parcage des usagers des installations sportives soit établie entre la Commune et la SEFA pour le soir et le weekend.

V. Conclusions

Accueillir cette opportunité:

- c'est assurer la pérennité de deux entreprises sérieuses sur le sol aubonnois, des postes de travail, une bonne dynamique économique.
- c'est donner une nouvelle vie au site de Pré Baulan tout en y gardant une touche locale. La quarantaine de chauffeurs de car de la SEFA auront enfin de vrais locaux à disposition.
- c'est pouvoir disposer de la place de la Gare qui pourra répondre aux multiples besoins des habitants et visiteurs de la Commune.

Compte tenu de ce qui précède et sous réserve de l'acceptation de l'amendement ci-dessus, la commission d'achat et de vente de terrains chargée de rapporter sur le présent objet, vous propose à l'unanimité, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal no 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 cet objet,
- 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 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. 1'000'000.- 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.

Le rapporteur : Véronique Bezençon

Aubonne, le 22 avril 2015