

**Rapport de la Commission ordinaire sur le préavis 2018 / 08 concernant la vente
de la parcelle no 2223 à Küpfer Immobilier SA, Bex**

La Commission ordinaire s'est réunie le 22 août 2018, à 18h30 en salle de Municipalité à la Maison de Commune.

Etaient présents : Mme et MM Denis Aviolat, Vincent Monnard, Marc Mundler et Odette Dupont Bonvin (1^{er} membre).

Excusée : Mme Laure-Reine Tabac.

Pour la Municipalité : M le Syndic Pierre Rochat.

Pour l'entreprise Küpfer et Fils SA : M. Pascal Chanson, Responsable Assainissement et Inspection TV.

Nous avons fait séance commune avec la Commission des finances pour la partie discussion et questions. Nous remercions MM le Syndic et Chanson pour leurs explications et réponses à nos questions.

Le préavis 2018 /08 demande l'autorisation de vendre la parcelle no 2223, propriété de la Commune, à l'entreprise Küpfer et Fils SA pour le prix de Fr 821'550, soit Fr 150,-- le m2.

Cette parcelle de 5'477 m2 est située en Zone industrielle, elle est l'une des 2 parcelles encore propriété de la commune dans cette zone. L'autre parcelle, la 2220 de 36'692 m2, avait fait l'objet d'un projet de vente partielle (13'000 m2 étaient concernés) à la société Paratchi Sarl (préavis 2016 / 03). Ce projet de la société Paratchi ne s'est pas concrétisé.

En ce qui concerne notre objet, le préavis donne les informations nécessaires sur la société Küpfer et Fils SA, sur les activités prévues par l'entreprise sur la parcelle et sur les conditions de vente.

Nous avons profité de la présence de M. Chanson pour obtenir plus de détails sur ces activités et les éventuelles nuisances qui pourraient en découler.

L'entreprise Küpfer souhaite poursuivre son développement et pour ce faire a entamé une stratégie de diversification de ses activités pour compléter son activité de base dans l'hydrocurage de canalisations et la vidange de fosses septiques. Elle œuvre à minimiser son impact écologique en investissant dans des camions qui permettent de réutiliser l'eau usée pour le curage. L'entreprise investit également dans le décantage des boues issues des travaux de curage et de pompage de grilles de route, ce qui permet une diminution des coûts de transport et taxes d'élimination. La même logique est appliquée pour les graisses des séparateurs de cuisine et les hydrocarbures. Le site aura ses propres unités de traitement des eaux de rejet. M. Chanson nous a assuré qu'il n'y aura aucun dégagement d'odeur, les fosses étant dans des locaux fermés.

Les deux sites existants de l'entreprise à Bex et Evionnaz sont utilisés à plein, l'entreprise cherche donc de nouveaux terrains et s'est intéressée à la parcelle 2223 qui est proche de son site actuel et lui permettrait de se développer à Bex.

L'entreprise est soumise aux lois en vigueur concernant la protection des eaux, elle est au bénéfice des autorisations requises pour ses activités et est soumise à la surveillance des autorités compétentes.

La parcelle 2223 se situe en zone archéologique, ce qui est le cas de toute la zone industrielle. Comme mentionné par le préavis, l'entreprise a été informée ; elle accepte un achat sans réserve à ce sujet.

La question de la difficulté croissante du trafic vers et dans la Zone industrielle, en particulier du trafic camion, a été soulevée. M le Syndic nous informe qu'un remaniement total des voies de circulation dans la Zone industrielle a été étudié par les services communaux, mais abandonné au vu du coût trop important engendré par les exigences cantonales. Les opportunités d'amélioration ponctuelles sont effectuées. La commission suggère d'étudier une amélioration de l'intersection de la Route Industrielle sur la route de Massongex et du parcours jusqu'au rond-point sur la route de Monthey.

L'opportunité d'envisager un droit de superficie plutôt qu'une vente a été discutée par la commission. M le Syndic nous indique que ce n'est pas la politique de la Commune pour la Zone industrielle. De façon générale, la Commune cherche à ramener les droits de superficie qu'elle a octroyés de 100 ans à 30 ans ; l'expérience est que ce mode de faire ne valorise pas les biens de la commune, vu que les loyers initiaux ne sont pas revus sur une très longue période. La Commune verrait le droit de superficie comme un moyen d'encourager, avec des conditions favorables, une entreprise débutante à s'établir à Bex. Ici, nous avons une entreprise établie et florissante qui souhaite acheter un terrain.

Le prix de Fr 150,-- correspond à une autre offre reçue pour cette parcelle et à des transactions récentes effectuées dans la Zone industrielle.

Un détail de forme pour terminer : nous relevons une erreur de frappe dans les conclusions du préavis à la conclusion no 3 : « d'attribuer le solde de Fr 816'350,-- au fonds de réserve no 9182.007 ». Le fonds de réserve a le no 9282.007. Nous reprenons le numéro correct dans notre rapport.

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, la Commission ordinaire vous recommande à l'unanimité des membres présents de voter les décisions suivantes :

Vu le préavis municipal n° 2018/08 ;

Ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette requête ;

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Bex décide :

1. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle n° 2223 de Bex pour le prix de fr. 821'550.—
2. d'amortir ses actifs immobiliers de fr. 5'200.—, soit de la valeur de l'estimation fiscale de la parcelle vendue ;
3. d'attribuer le solde de fr. 816'350." au fonds de réserve n° 9282.007 « achat de terrain ».

Pour la Commission ordinaire

Odette Dupont Bonvin



Bex, le 7 septembre 2018



CONSEIL COMMUNAL DE BEX
Commission des finances

**Rapport pour la Commission des Finances sur le préavis
2018/08 concernant la vente de la parcelle n°2223 à Küpfer Immobilier SA, à
Bex.**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission des finances s'est réunie le mercredi 22 août à la salle des commissions en compagnie de la commission ordinaire. Pour nous présenter le projet étaient présents M. Pascal Chanson administrateur de la société Küpfer Immobilier SA et M. le syndic Pierre Rochat. Nous les remercions pour les réponses apportées à nos questions.

La première partie était centrée sur les questions de la commission ordinaire. Une fois terminée M. Chanson a été libéré et nous avons pu poser nos questions relatives à l'aspect financier de cette transaction à M. Rochat.

Notre commission a relevé les points suivants:

1. Prix de vente de 150.-/m²

Pour information M. Rochat nous indique que des discussions entre les deux parties ont déjà eu lieu il y a 3-4 ans pour l'acquisition de ce terrain. Un premier prix avait été articulé aux alentours de 110-120.-/m². Ce prix était resté dans les correspondances mails jusqu'à la reprise des discussions ces derniers mois. C'est à ce moment qu'un troisième acteur est intervenu et a proposé un prix d'achat de 150.-/m².

En réponse à nos questions quant au prix actuel du marché, M. Rochat nous explique qu'il aurait été possible de le vendre 20 à 30.- plus cher du m². Cependant, il n'y aurait eu aucune assurance qu'un projet créateur d'emplois se serait implanté sur ce terrain. Une autre indication du prix du marché est la vente qui n'a pas eu lieu de la parcelle N° 2220, à côté de l'entreprise Meili SA, pour Fr. 125.-/m² en 2016.

2. Attribution de la somme au fonds de réserve « achat de terrain »

Le solde du montant, après la déduction des 5'200.— versés en amortissement des actifs immobiliers, sera attribué au compte N°9282.007 « achat de terrain » et non pas au compte N°9182.007 comme écrit dans le préavis.

La somme de ce compte après attribution s'élèvera à 2'609'218.- ce qui fera une bonne réserve pour l'acquisition de petites parcelles ces prochains mois, notamment pour l'élargissement de routes.



CONSEIL COMMUNAL DE BEX
Commission des finances

3. L'opportunité d'envisager un droit de superficie plutôt qu'une vente

M. Rochat nous a informés que ce n'est pas la politique de la Commune pour la Zone industrielle. De façon générale, la Commune cherche à ramener les droits de superficie qu'elle a octroyés de 100 ans à 30 ans ; l'expérience est que ce mode de faire ne valorise pas les biens de la commune, vu que les loyers initiaux ne sont pas revus sur une très longue période. La Commune verrait le droit de superficie comme un moyen d'encourager, avec des conditions favorables, une entreprise débutante à s'établir à Bex. Ici, nous avons une entreprise établie et florissante qui souhaite acheter un terrain.

Conclusion

Au vu des éléments ci-dessus, c'est à la majorité des membres présents que nous vous recommandons, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'adopter les conclusions telles que présentées dans le préavis :

- vu le préavis municipal n° 2018/08 ;
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette requête ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Bex décide:

1. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle n° 2223 de Bex pour le prix de Fr. 821'550.00
2. d'amortir ses actifs immobiliers de Fr. 5'200.00, soit de la valeur de l'estimation fiscale de la parcelle vendue ;
3. d'attribuer le solde de Fr. 816'350.00 au fonds de réserve n° 9282.007 « achat de terrain ».

Bex, le 6 septembre 2018

Pour la commission des finances
Lionel Cherix