



AU CONSEIL COMMUNAL DE BEX

PRÉAVIS N° 2018/08

Concernant la vente de la parcelle n° 2223

à

Küpfer Immobilier SA, à Bex

**Date proposée pour la séance
de commission des finances :**

le mercredi 22 août 2018, à 19h00

en Salle de Municipalité

Bex, le 2 août 2018

Monsieur le Président du Conseil,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

La parcelle n° 2223 de Bex, de 5'477 m², est située en zone industrielle au lieu-dit Les Courtraits ; elle est libre de tout bail à ferme. Ce terrain a été acquis des hoirs d'Isaï Monnet le 26 janvier 1972 au prix de fr. 12.-- le m².

Le préavis du 20 octobre 1971 présenté au Conseil communal mentionne que cet achat était effectué dans le but de permettre l'implantation de Projacier SA à Bex, firme qui ne souhaitait acquérir qu'une partie du bien-fonds propriété de cette hoirie.

2. Préambule

La Commune de Bex ne possède plus que deux parcelles en zone industrielle ; celle concernée par ce préavis et la n° 2220 de 36'692 m².

La Municipalité a régulièrement été sollicitée pour la vente de la parcelle n° 2223. Si aucune suite n'a été donnée à ces offres, c'est que les projets des intéressés se limitaient généralement à la construction de halles, sans création d'emplois à la clé.

Aujourd'hui, par la vente de ce terrain, nous assurons le développement de la société Küpfer & Fils SA, entreprise bellerine.

3. Küpfer & Fils SA + projets

Créée en 1947 en raison individuelle, cette entreprise a pris le statut de société anonyme en 1976. Ses spécialités sont :

- hydrocurage et vidange,
- nettoyage à très haute pression,
- transport de matières dangereuses,
- inspection de canalisation par TV,
- assainissement de canalisations.

De 3 collaborateurs en 1985, Küpfer & Fils SA s'est fortement développée par la suite, passant à 18 EPT au début des années 2000, puis à 28 salariés en 2016 pour finalement occuper à ce jour 36 personnes à temps plein, ainsi que 3 à 5 temporaires.

Cette société réalise 50% de son chiffre d'affaires sur Vaud et 50% sur le Valais, mais l'essentiel de ses infrastructures se trouve à Bex et seuls des dépôts répondant au besoin de la chimie se trouvent sur le site d'Evionnaz.

Afin de pouvoir répondre aux besoins de sa clientèle et étendre ses activités à d'autres secteurs, cette société a besoin de plus d'espace. La parcelle communale qui se situe à 100 mètres de son siège social est dès lors idéalement placée.

Le programme que compte réaliser Kùpfer & Fils SA sur le terrain à acquérir ainsi que le planning y relatif sont les suivants :

- 1) 2019 – 2022 : centre de traitement de boues diverses dans une halle couverte,
- 2) 2019 – 2025 : service de pompage à sec en BTP,
- 3) 2020 – 2023 : développement du département assainissement,
- 4) 2020 – 2025 : dépôt pour camions et engins.

Le centre de traitement de boues diverses sera constitué de plusieurs fosses de décantation avec unités de traitement des eaux de rejets, fosses destinées à accueillir les boues inertes, les graisses des séparateurs de cuisines, les hydrocarbures, etc. Il y aura également une partie destinée au lavage des véhicules qui implique la construction d'une structure spécifique. Cette centrale sera couverte et gérée par un opérateur.

Le développement des autres projets (n^{os} 2 à 4) nécessite des locaux supplémentaires pour le stockage des véhicules, de tout l'outillage et des accessoires.

Enfin, à un horizon plus lointain, il est également envisagé de construire de nouveaux bureaux.

Le déploiement de toutes ces activités devrait déboucher à terme sur l'engagement d'une dizaine de collaborateurs.

4. Conditions de vente

Prix : fr. 150.-- le m², soit **fr. 821'550.--**

Acquéreuse : Kùpfer Immobilier SA en création qui sera détenue à 100% par Kùpfer Holding SA, qui détient le 100% du capital-actions de Kùpfer & Fils SA.

Exigence particulière : inscription d'un droit de réméré d'une durée de 5 ans afin de garantir qu'une construction débute avant cette échéance.

Date de la vente : automne 2018 (prévue pour fin septembre).

Divers :

- a) La parcelle n° 2223 est située dans une zone archéologique, ce dont l'acquéreuse a été informée.
- b) Certains anciens plans projetaient le prolongement de la voie CFF qui se termine actuellement au droit de l'entreprise Stoucor-Bex Sàrl. Compte tenu de la LAT, du surplus de ZI inventoriées sur les communes de Chablais Agglo et surtout de la construction érigée sur la parcelle voisine n° 6506 de Borter Transport SA, l'extension de cette voie ferrée n'est plus imaginable.

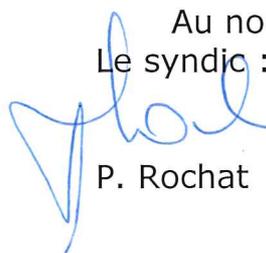
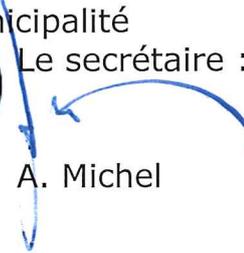
5. Conclusion

En conclusion, vu la qualité de l'acquéreuse et ses projets de développement sur sol communal, la Municipalité à l'honneur de vous demander, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames et Messieurs les Conseillers, 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° 9182.007 « achat de terrain ».

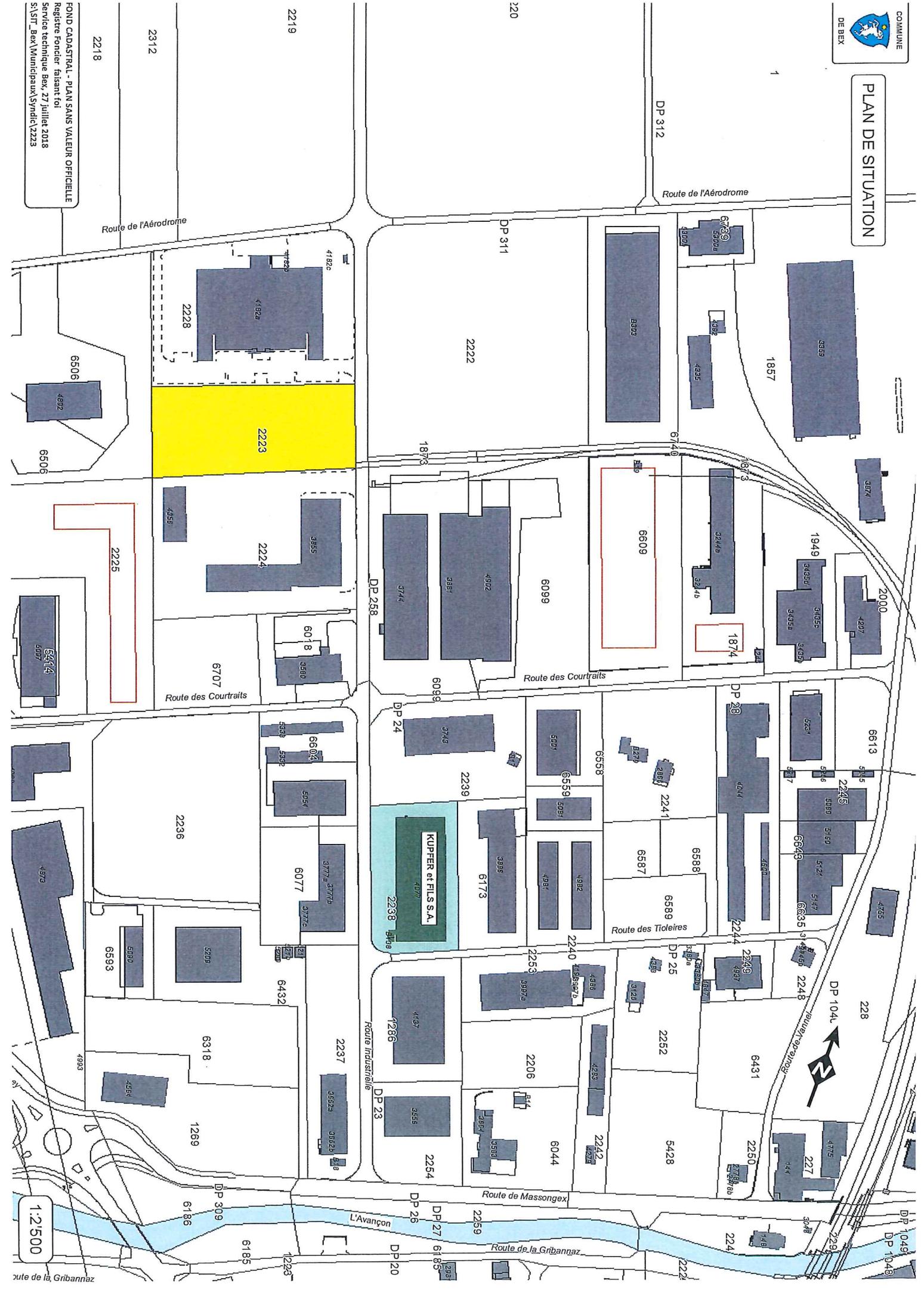
Au nom de la Municipalité
Le syndic :  P. Rochat
Le secrétaire :  A. Michel



Annexes : - extrait RF de la parcelle n° 2223
- plan de situation

Délégué de la Municipalité : M. Pierre Rochat, syndic

PLAN DE SITUATION



FOND CADASTRAL - PLAN SANS VALEUR OFFICIELLE
Registre Foncier faisant foi
Service technique Bex, 27 juillet 2018
S\ST - Bex\Municipaux\Syndic\2223

1:2500



Extrait du registre foncier Bien-fonds Bex / 2223

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

| | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|------|
| Commune politique | 2 Bex | |
| Tenue du registre foncier | fédérale | |
| Numéro d'immeuble | 2223 | |
| Forme de registre foncier | fédérale | |
| E-GRID | CH 45608 37745 17 | |
| Surface | 5'477 m ² , numérique | |
| Mutation | | |
| Autre(s) plan(s): | | |
| No plan: | 333 | |
| Désignation de la situation | Les Courtraits | |
| Couverture du sol | Pré-champ, 5'477 m ² | |
| Bâtiments/Constructions | Aucun(e) | |
| Mention de la mensuration officielle | | |
| Observation | | |
| Feuillet de dépendance | | |
| Estimation fiscale | 5'200.00 | EF01 |

Propriété

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Propriété individuelle | |
| Bex la Commune, Bex, | 26.01.1972 001-243068 Achat |
| | 26.01.1972 001-243069 Achat |

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 30.07.2018 Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

| | |
|---|-------------|
| Données historiques: | Non affiché |
| Numéro de radiation: | Non affiché |
| Structure détaillée de la propriété: | Non affiché |
| ID des autres droits: | Affiché |
| ID des gages immobiliers: | Affiché |
| Tous les titres de droit: | Affiché |
| Extrait détaillé des autres droits: | Affiché |
| Extrait détaillé des gages immobiliers: | Affiché |