

COMMUNE DE  
**B E X**



## **Au Conseil communal de Bex**

### **Rapport de la Commission des Finances**

Chargée de l'étude du préavis 2022/16

Relatif à la

**Vente partielle de la parcelle No 2220**

**à Acomet SA – Axama SA**

---

La Commission était composée de :

M. Christoph Roesler (Président), Mme Laure Reine Tabac, M. Pierre Athanasiades,  
M. Dario Bucci

Excusés :

Mme Anna Russo, M. Christophe Barbezat, M. Bernard Pulfer

Délégué de la municipalité : Monsieur le Syndic Alberto Cherubini

---

Monsieur le Président,

Madame, Messieurs les Municipaux

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission s'est réunie en date du 17 octobre 2022, en la présence de Monsieur le Syndic Alberto Cherubini ainsi que de MM. Arnold et Fabian Egli, propriétaires des sociétés Acomet SA et Axama SA, que nous remercions pour leur disponibilité ainsi que pour les explications fournies.

La séance a débuté par une présentation des entreprises de la famille Egli, actives dans les constructions métalliques. Notre commission souhaite mettre en avant le savoir-faire de ces entreprises, l'aspect familial, la volonté de mettre en avant l'aspect RSE, responsabilité sociale et environnementale. Tous ces critères semblent coller parfaitement à la volonté de la Municipalité quant au type de société qui pourrait être éligible à l'achat d'un terrain sur cette parcelle. En effet M. Syndic nous rappelle que la commune a reçu plusieurs offres dernièrement mais à des prix inférieurs et dans le but d'y construire des boxes destinés à la location par exemple.

La commission s'est surtout penchée sur le prix et la méthode de transaction.

Le prix de CHF 220.- le m<sup>2</sup> nous semble dans la bonne fourchette voir dans le haut de la fourchette pour une telle parcelle.

En effet pour mémoire un préavis avait été présenté et accepté par le conseil pour la vente d'un terrain sur cette même parcelle en 2016 au prix de 125.- le m<sup>2</sup>. Il s'agissait alors de créer un centre PME Chablais, ce projet étant finalement tombé à l'eau. En 2018 la Commune a vendu non loin de là, une parcelle de 5'477 m<sup>2</sup> au prix de CHF 150.- le m<sup>2</sup> à M. Kupfer.

Enfin selon les dires de notre Syndic, M. Norbert Zufferey, Directeur de Chablais Région (Organisme de développement intercantonal agissant dans le périmètre des Chablais vaudois et valaisan) a confirmé que le prix était tout à faire correct et qu'il s'agirait d'une bonne opportunité pour la Commune de Bex.

Il faut également noter qu'une négociation est intervenue entre la Commune et les éventuels acquéreurs. C'est la famille Egli qui a sollicité la commune pour leur projet. M. le Syndic a alors proposé un prix de CHF 280.- le m<sup>2</sup> sachant pertinemment qu'il était élevé, mais pour mesurer le réel intérêt de la famille Egli à s'installer à Bex. Cette dernière estimait plutôt le terrain à un prix de CHF 200.- et les deux parties se sont finalement mises d'accord sur un prix de 220.- le m<sup>2</sup>. Ceci pour autant que la famille Egli puisse faire l'acquisition de 5'000 m<sup>2</sup> supplémentaires par le biais d'un droit d'emption dans les 5 prochaines années et payer l'achat des 10'000 mètres sur 5 ans.

Le droit d'emption stipule que la famille Egli, aura le droit mais pas l'obligation, en fonction de son développement, d'acheter le complément de parcelle à un prix défini. A noter que si elle utilise ce droit, la Commune n'aura plus le droit de s'y opposer.

La commission s'est penchée également sur les garanties pour la commune vu que le paiement serait échelonné sur 5 ans. Le risque de perte nous semble minime voire inexistant. En effet la commune va bénéficier d'une inscription en 1<sup>er</sup> rang au niveau d'une cédule hypothécaire de CHF 2'200'000.- à constituer, qui sera diminuée de CHF 440'000.- par année aussitôt la tranche honorée, le 1<sup>er</sup> paiement intervenant en 2023. Cela permet de protéger la commune, en effet si par malheur le paiement ne devait pas intervenir la 2<sup>ème</sup> année par exemple, la commune pourrait se retourner contre l'acheteur et exercer son inscription lui permettant, si aucune solution n'est trouvée, de déboucher sur une vente forcée du terrain. Pour autant que le terrain se vende, elle pourra alors récupérer le montant encore inscrit soit CHF 1'760'000.-.

Enfin concernant le risque de voir cette parcelle orpheline de construction sera également étudié. En effet un droit de réméré sera inscrit lors de l'achat en faveur de la commune. Les détails sont encore à définir dans l'éventuel acte, mais il permettrait à la commune de récupérer le terrain si l'entreprise ne devait pas avoir débuté le projet dans un délai à définir.

Pour terminer il est difficile de chiffrer les réelles retombées fiscales voire de consommation pour la commune de Bex. En effet même si M. le Syndic nous indique que certains des 70 employés habitent déjà Bex mais n'en connaît pas le nombre exact, il est impossible de savoir si l'arrivée de l'entreprise va à terme amener de nouveaux employés dans la commune même si c'est probable. Il est également probable qu'une partie consommera également à Bex. L'arrivée de ces entreprises serait certainement bénéfique pour les entreprises bellerines déjà installées en zone industrielle puisqu'elle est active dans la serrurerie et la métallurgie. Des synergies pourront certainement être trouvées.

Le fait d'affecter les gains comptables de cette vente pour la construction d'un nouveau complexe scolaire nous paraît tout à fait judicieux.

Dès lors, Mesdames et Messieurs, la Cofin vous recommande à l'unanimité de ses membres, d'accepter ce préavis. En effet l'aspect financier nous semble avoir été bien étudié et le prix intéressant pour la Commune. De plus il s'agit d'un des derniers terrains que nous possédons, certainement le mieux placé vis-à-vis de la gare. Le type de construction moderne, vitrée et écologique qui représente ces sociétés serait une belle carte de visite pour notre Commune.

## Conclusions

- Vu** le préavis municipal No 2022/16 concernant Vente partielle de la parcelle No 2220 à Acomet SA – Axama SA
- Oui** le rapport de la commission des finances chargées d'étudier cette requête
- Considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour

La commission des finances vous propose à l'unanimité d'adopter les conclusions suivantes :

- D'autoriser la Municipalité à vendre au prix de fr. 220.- le m2 une surface de 10'000 m2, grevée d'un droit de réméré, à détacher de la parcelle no 2220 de la Commune de Bex (lettre A du plan annexé), à ACOMET SA et AXAMA SA, propriété de MM. Arnold et Fabian Egli à Collombey et Monthey, groupe dont le siège sera transféré à Bex ;

- D'autoriser la Municipalité à accorder à l'acquéreur précité un droit d'emption pour une durée de 5 ans sur une seconde surface de 5'000 m2 (lettre B du plan annexé) au prix de fr. 220.-m2 indexé à l'IPC, droit exerçable moyennant projet à la clé ;
- D'autoriser la Municipalité à signer la vente qui découle de ce droit d'emption le jour où son bénéficiaire exercera son droit ;
- D'affecter les gains comptables de ces ventes à nouvelle réserve pour la construction d'un nouveau complexe scolaire.

Bex, le 20 octobre 2022

Pour la commission des finances

Dario Bucci

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a trailing line, positioned below the name 'Dario Bucci'.