

Réponse de la Municipalité au postulat Nathanaël Bourgeois

Rappel du postulat :

La Municipalité de Ballaigues examine l'opportunité de se porter acquéreuse du terrain industriel mis en vente par Bourgeois Vins SA, environ 15'000 m² pour un prix maximum de CHF 1'500'000.- (parcelle 210). Elle dresse une série de critères pour vendre ou offrir en droit de superficie les terrains ainsi acquis à des entreprises locales ou apportant une plus-value à notre village, sans détériorer la qualité de vie et en tenant compte des critères de développement durables.

Le postulat précité, déposé par Monsieur le conseiller Nathanaël Bourgeois, appelle les réponses suivantes de la part de la Municipalité :

Historique :

Lors de la séance du Conseil communal du 1^{er} septembre 2008, Monsieur le conseiller Nathanaël Bourgeois, présentait un postulat intitulé « *Postulat Bourgeois au sujet du terrain industriel au Champ-aux-Roses (parcelle 210 appartenant à Bourgeois Vins SA.)* Postulat par lequel il demandait à la Municipalité d'étudier la possibilité d'acheter ledit terrain.

Dans un rapport circonstancié, la Municipalité de l'époque conclut qu'il ne serait pas opportun, en l'état, d'acquérir ces terrains. Présenté lors de la séance du Conseil communal du 5 décembre 2008, le rapport et ses conclusions sont acceptés par le Conseil communal, à l'unanimité sans avis contraire ni abstention.

Lors de cette même séance, Monsieur le conseiller Nathanaël Bourgeois dépose alors une motion, contraignant la Municipalité à procéder à un certain nombre d'actions, visant à définir les besoins réels des entreprises locales à moyen et long terme, développer des contacts avec des organes liés au développement régional et intensifier de manière formelle les démarches auprès des propriétaires de la parcelle.

Après un débat nourri, le Conseil communal refuse la prise en considération de la motion par 18 non, 12 oui et 1 abstention.

1. Considérations générales :

10 ans se sont écoulés depuis lors, le texte présenté aujourd'hui par Monsieur le conseiller Nathanaël Bourgeois est exactement le même que celui présenté en 2008, hormis le fait important qu'à ce jour, le terrain est proposé à la vente par la société UVAVINS ce qui n'était pas le cas en 2008. En conséquence, certaines réponses apportées pourront parfois paraître à l'auteur du postulat et à quelques anciens, comme du « copié-collé ».

Malgré les apparences, la Municipalité a pris la peine d'examiner de manière approfondie le postulat présenté, en y apportant un regard neuf, cela même si certaines réflexions sont identiques à celles énoncées en 2008. Elle a en outre pris soin d'y intégrer des réponses aux demandes contenues dans la proposition de motion refusée par le Conseil communal au soir du 5 décembre 2008.

2. Affectation :

La parcelle 210 d'une surface totale de 21'000 m², est composée de 15'000 m² en zone industrielle et de 6'000 m² en zone agricole.

3. Situation et qualité :

La parcelle est très bien située, à proximité immédiate de la jonction autoroutière de Ballaigues sur l'A9b, à 2 km de la frontière. Elle se situe dans une compression de terrain assez éloignée des habitations pour préserver le village d'éventuelles nuisances. Le sous-sol est partiellement constitué de matériaux de déblaiement entreposés ici, lors de la construction de l'autoroute. Pour cet entreposage, constitué de gros blocs de pierres et recouverts d'une mince couche de terre – que la société Bourgeois Vins considérait comme une moins-value conséquente aux difficultés de construction qui s'en suivraient- le Service des autoroutes leur a versé un dédommagement. Cette compensation financière constitue une reconnaissance de facto de la qualité moindre du terrain et des difficultés subséquentes.

4. Equipement :

La parcelle est complètement équipée au sens des dispositions communales (défense incendie, épuration, etc.) une partie des installations ayant été prises en charge par les entreprises déjà installées sur la zone, il convient en cas d'acquisition, de prévoir une compensation financière pour un raccordement sur ces équipements.

5. Disponibilité :

Propriétaire de la parcelle 201 depuis la reprise des actifs et passifs issus de la faillite de Bourgeois Vins en 1995, la société UVAVINS décide, en début d'année 2018 de se séparer de la totalité de la parcelle et de la halle. Le terrain industriel d'une surface de 15'000 m² pouvant faire l'objet d'une vente distincte. La disponibilité de l'objet est fixée au début juillet 2018.

6. Prix :

Le terrain est proposé à la vente pour le prix de CHF 1'800'000.-, soit au prix de CHF 120.- le m². Ce prix correspond aux tarifs en vigueur sur le territoire de la commune voisine de Vallorbe pour du terrain industriel. Récemment, le prix de ce bien a été revu à la hausse et est maintenant proposé à CHF 1'830'000.

7. Contacts avec le propriétaire :

- Une première rencontre s'est tenue dans les bureaux de la Municipalité. La direction de l'entreprise propriétaire, après nous avoir exposé sa vision stratégique de l'avenir de la société et les motifs qui la poussaient à se séparer des installations de Ballaigues, nous a présenté un spécialiste en évaluation et transmission d'entreprises à qui elle a donné le mandat de trouver des acheteurs et de conduire les négociations.
- Il est à relever que la société, propriétaire du bien fonds, cherche à le vendre depuis plusieurs années, sans jamais y parvenir.
- Par la suite, la Municipalité a dirigé une entreprise étrangère, active dans l'horlogerie, vers cet intermédiaire. Ce dernier n'a pas voulu entrer en matière pour des questions financières liées à la présence dans l'affaire d'un intermédiaire (promoteur).
- Un dernier contact avec la direction d'UVAVINS n'a débouché sur aucune avancée notable. La direction se dit intéressée en premier lieu par la vente en bloc de la halle et des terrains attenants, solution pour laquelle deux clients potentiels sont en tractation avec eux.
- La vente des terrains séparés de la halle et en bloc les intéresse également et ils seraient prêts à faire un « geste » sur le prix mais en aucun cas à hauteur du chiffre de CHF 100.- articulé dans le postulat Nathanaël Bourgeois.
- La direction a promis de faire parvenir à la Municipalité un dossier complet de leur offre de vente. Ce dossier n'est jamais parvenu à la Municipalité.

8. Contacts avec l'AdNV :

- Un entretien, consacré à cette problématique, s'est tenu avec le directeur de l'AdNV.
- Ce dernier relève que l'AdNV, offre à la vente les terrains de Bourgeois Vins SA sur sa plateforme de promotion industrielle régionale depuis plusieurs années, sans succès.
- Selon lui, les causes de ce désintérêt sont principalement de deux ordres, tout d'abord l'aspect financier, avec un prix du m2 beaucoup trop élevé pour le terrain et une valeur surévaluée pour la halle. D'autre part, les industries potentiellement intéressées à s'établir dans la région sont plus attirées par les pôles d'Orbe et d'Yverdon où de nombreuses synergies avec des sociétés déjà établies sur place sont possibles.
- Il voit mal comment la commune pourrait réussir à promouvoir ces terrains alors que l'organisme régional spécialisé n'y parvient pas. Il émet en outre de gros doutes sur la rentabilité d'une telle opération.
- En conclusion, il nous déconseille de procéder à cette acquisition.

9. Contacts avec les entreprises locales :

Un certain nombre de contacts ont été établis avec des entreprises locales, dont certaines sont déjà établies au Champ-aux-Roses et d'autres qui seraient susceptibles de venir s'y installer.

- Les deux industries déjà présentes sur le site ont noué des contacts avec les propriétaires afin d'acquérir du terrain en vue d'une extension de leur site.
- Les négociations ont buté sur les deux problématiques exposées précédemment soit : un prix du m2 beaucoup trop élevé et le souhait du propriétaire de procéder à une vente en bloc.

Les entreprises et artisans locaux se montrent peu intéressés, car l'acquisition d'un terrain, même à CHF 100.- le m2 avec en plus la construction d'une halle/atelier, ne s'avère pas rentable et impossible à amortir.

10. Réflexions de la Municipalité :

Indépendamment des éléments récoltés et exposés dans la première partie du présent rapport, la Municipalité a procédé à une réflexion globale, axée principalement sur les aspects financiers mais également sur les aspects purement politiques.

- La commune a-t-elle un intérêt à prendre à son compte une telle démarche ? La réponse est nuancée : clairement oui, si elle était propriétaire desdits terrains. Tout aussi clairement non, si elle doit les acquérir et de plus à des conditions surfaites.
- La commune possède-t-elle les outils et les compétences pour parvenir à réussir là où les professionnels échouent à valoriser ces terrains ? La réponse est tout aussi clairement non.
- La commune dispose-t-elle des moyens financiers pour acquérir la parcelle 210 ? Là aussi la réponse est nuancée, dans l'absolu oui elle en a les moyens, si l'on se réfère à la situation ressortant des comptes 2017. Non, si l'on considère les investissements importants auxquels la commune devra faire face à court et moyen terme soit environ CHF 12 millions (CHF 3 mios pour la Croix d'Or, CHF 2 mios pour la Poste, CHF 6 mios pour la STEP, CHF 1 mio pour l'entrée Est du village).

- La commune peut-elle compter sur des revenus fiscaux suffisants pour assumer le coût des dettes induites par les futurs investissements ? L'avenir fiscal de Ballaigues, comme celui de nombreuses communes dites riches, s'annonce pour le moins morose. Les projections font état d'une baisse de 50 % environ des revenus de l'impôt sur les personnes morales pour notre commune. Les prévisions les plus optimistes font de l'année 2019 un exercice comptable comparable à celui de 2015, soit le plus mauvais exercice des dix dernières années et ceci malgré l'apport exceptionnel d'un demi-million, issu du versement de CHF 50 millions du canton aux communes, subvention qui n'est assurée que pour la seule année 2019. Tout ceci sans tenir compte de la santé financière de nos industries locales, desquelles nous parvenons à percevoir des signaux relativement inquiétants. Vu sous cet aspect, la réponse à la question posée est clairement non.

11. Conclusions :

En conséquence et au vu de ce qui précède, après mûre réflexion, la Municipalité, lors de sa séance du 8 octobre 2018, a décidé :

- **de renoncer à se porter acquéreuse du terrain en zone industrielle du Champ-aux-Roses (parcelle 210) mise en vente par UVAVINS SA.**
- **de demander au Conseil communal de prendre acte du présent rapport.**

La Municipalité reste volontiers à disposition du Conseil communal et de la commission qui sera désignée pour tous renseignements complémentaires et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, ses salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

La secrétaire :

Raphaël Darbellay

Sandra Leresche