

PREAVIS MUNICIPAL N° 14-3/21

Au Conseil communal de et à Chavornay

31.01.01/GA/sw

Chavornay, le 10.05.2021

Constitution d'un droit de superficie (DDP) en zone industrielle en faveur de l'entreprise Grisoni-Zaugg SA Parcelle 1853

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Préambule

La commune de Chavornay est propriétaire de la parcelle 1853 sise en zone industrielle de Chavornay d'une surface de 4155 m².

Dans sa séance du 10 mars 2016, le Conseil communal a déjà octroyé à Grisoni-Zaugg SA un DDP sur la parcelle 1855.

Pour faire face au développement des sociétés du groupe Grisoni, à savoir, Grisoni-Zaugg SA, ISR Injectobohr SA, et Augsburger Géothermie SA, la société souhaite bénéficier d'un DDP sur la parcelle voisine de celle exploitée actuellement.

But du préavis

La Municipalité sollicite l'accord du Conseil communal pour octroyer un DDP sur la parcelle 1853 à la société Grisoni-Zaugg SA, qui en tant que société holding du Groupe Grisoni procède à cette opération.

Grisoni-Zaugg SA

Grisoni-Zaugg SA est une société suisse, dont le siège est à Vuadens FR. Créée en 1946 à partir d'une structure familiale existant depuis 1926 au nom d'Angel Grisoni, elle est active dans les divers domaines de la construction. Aujourd'hui, elle a pris de l'ampleur et s'impose comme un acteur incontournable de la construction en Suisse romande. Toujours dirigée par la famille du fondateur, elle a su préserver son identité.

Le Groupe Grisoni emploie quelque 1'100 collaborateurs et réunit un réseau d'entreprises qui couvrent un large éventail des métiers de la construction dans toute la Suisse romande : génie civil, bâtiment, routes, entreprise générale, travaux spéciaux, stabilisation des sols, forage et sciage, travaux de déconstruction ou béton en continu.

Partenaire complet, le Groupe Grisoni offre à ses clients une large palette de compétences spécifiques et possède une solide expérience dans des domaines particuliers, comme la stabilisation des sols par des parois clouées ou ancrées et les sondages carottés.

La construction étant un métier à risque, le Groupe Grisoni n'a pas hésité à se certifier dans les systèmes de management de la santé et de la sécurité au travail, en plus des certifications habituelles des systèmes de management de la qualité et de management environnemental.

ISR Injectobohr SA

Injectobohr a été fondée en 1957 à Locarno. Son but premier était d'exécuter les injections des grands complexes hydro-électriques en construction dans les Alpes Suisses.

Issue d'une entreprise italienne, Injectobohr a été reprise en 1998 par le groupe Kibag, qui créa ISR (Injectobohr Suisse Romande) avec pour siège Penthaz. ISR étendra ses activités sur toute la Suisse Romande, du Nord du Jura jusque dans le Haut-Valais.

En 2000, ISR Injectobohr SA est racheté par les salariés de l'entreprise et devient indépendante. Depuis 2009, elle fait partie du Groupe Grisoni.

ISR Injectobohr intervient là où les entreprises de génie civil conventionnelles buttent. Elle exécute des travaux spéciaux de génie civil en sous-sol, comme p.ex. les consolidations, imperméabilisations, sondages, recherches géologiques et géotechniques, fondations spéciales et parois souterraines. En particulier, elle construit des puits et des drains et elle effectue des travaux d'injection et des sondages de reconnaissance.

Elle a œuvré à la réalisations de multiples chantiers en Suisse Romande, comme le pont de la Poya à Fribourg, le Métro M2 et le tunnel du LEB à Lausanne, l'autoroute du Léman N9, la gare de Nyon, le contournement de Genève, le réseau des tramways et la gare de Cornavin à Genève. Elle a également été active sur la réfection de plusieurs barrages en Valais.

Cette société, qui déplacera son siège social à Chavornay, prévoit installer son bâtiment administratif, ses dépôts et un atelier d'entretien et de réparation sur le terrain. Elle dispose d'un savoir-faire pointu, d'un outillage spécialisé et de l'expérience nécessaire pour œuvrer dans le domaine exigeant de la stabilisation des sols. Elle intervient sur les routes qui s'affaissent, les murs de soutènement qui cèdent et les glissements de terrains.

ISR Injectobohr emploie actuellement 54 personnes, 11 dans l'administration et 43 au niveau de l'exploitation. Les mouvements journaliers des véhicules lourds sont de cinq et les véhicules légers représentent 60 mouvements quotidiens, essentiellement les déplacements sur les chantiers matin et soir.

L'entreprise est certifiée ISO 9001, ISO 14001 et OHSAS 18001.

Conditions du DDP

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 50 ans.

Un droit de réméré est inscrit en faveur de la Commune de Chavornay.

Il ne prévoit pas explicitement le renouvellement à cette échéance. Si les deux parties désirent le renouveler, elles le feront d'un commun accord 4 ans avant l'échéance, la demande incombant au superficiaire.

Si, à l'expiration du droit de superficie, celui-ci n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur les immeubles grevés. En contrepartie, le superficiaire recevra une indemnité équitable, fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord.

La redevance annuelle est de CHF 12.00 du m², soit pour 4'155 m² un montant total de CHF 49'860.00.

Elle sera perçue dès la délivrance du permis d'utiliser, mais au plus tard 2 ans après la signature de l'acte notarié de constitution de DDP, et sera payée d'avance par trimestre ; elle sera indexée tous les 5 ans à l'indice suisse des prix à la consommation.

La redevance représente un rendement d'environ 5% sur la valeur vénale du terrain.

Implantation prévue

La parcelle mise en DDP est la parcelle n° 1853 du cadastre de Chavornay, d'une surface de 4'155 m².

Cette parcelle bénéficie d'une servitude de passage, datée du 22 mai 2015, qui permet l'accès à la parcelle depuis celle de Chanel Sarl (n° 1854).

L'implantation des bâtiments prévus par figure en annexe.

Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité invite le Conseil communal à soutenir ce projet et à prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Chavornay

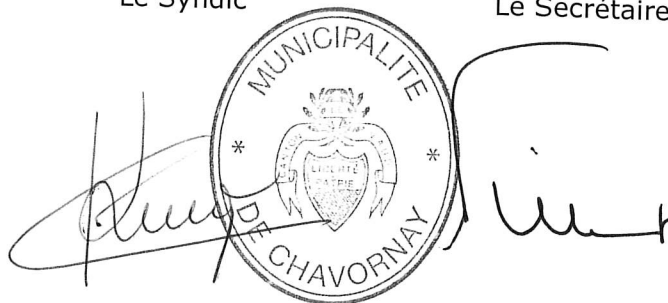
- vu le préavis de la Municipalité n° 14-3/21,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e :

- d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 1853, d'une surface de 4'155 m2, sise en zone industrielle, en faveur de Grisoni-Zaugg SA à Bulle
- d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes nécessaires à cette opération.

Le Syndic

Le Secrétaire

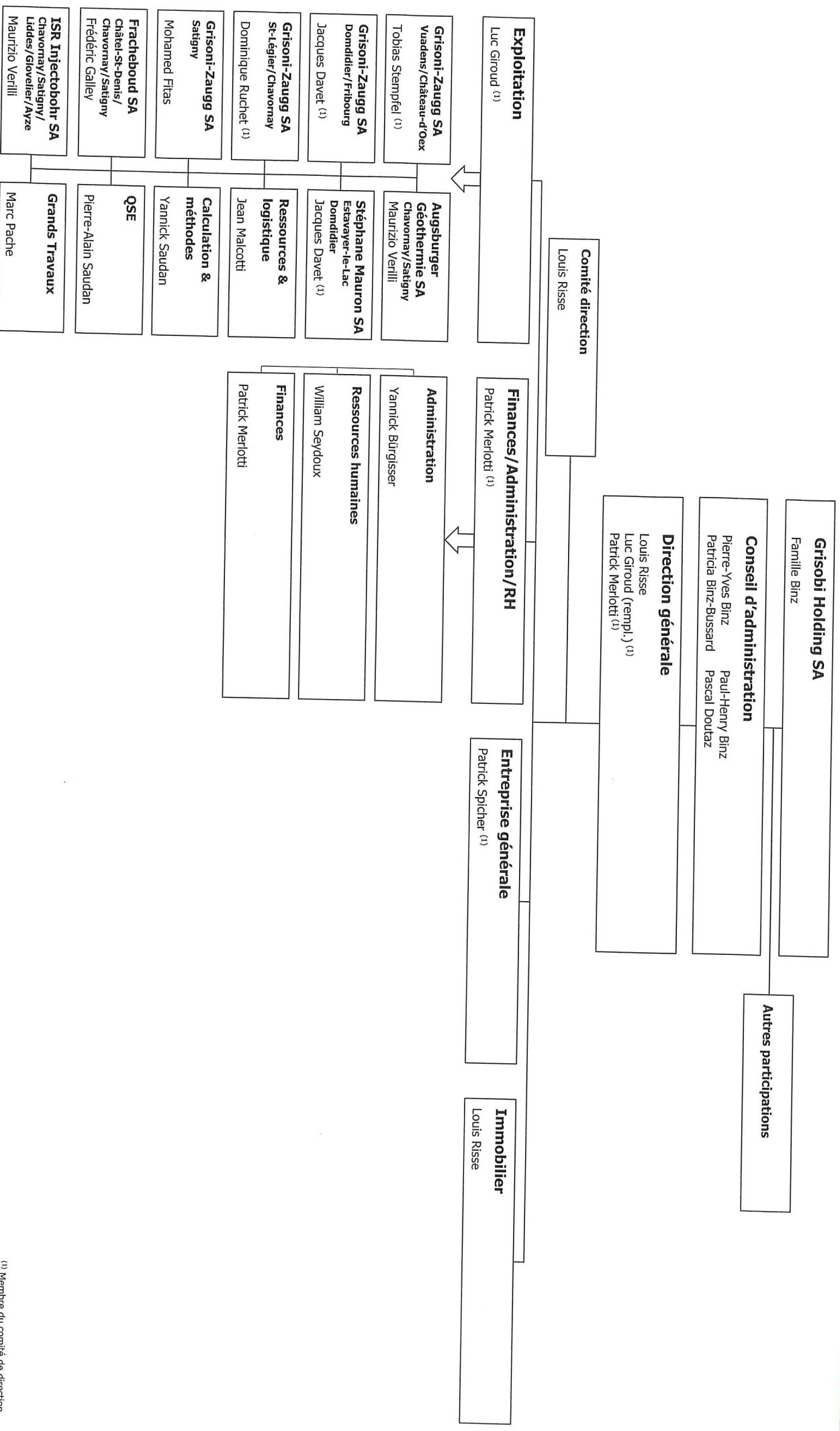


Annexes : Plan parcelle n° 1853
Organigramme du Groupe Grisoni

Délégués de la Municipalité : MM. Christian Kunze, Syndic, et Guillaume Abetel, Municipal



ORGANIGRAMME GROUPE AU 15.04.2021



(1) Membre du comité de direction