

PREAVIS MUNICIPAL N° 17-3/22

Au Conseil communal de et à Chavornay

31.01.01/GA/sw

Chavornay, le 29.08.2022

<p>Constitution d'un droit de superficie (DDP) en zone industrielle en faveur de l'entreprise Trimos SA Parcelle 1628</p>
--

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Préambule

Appuyé par le Conseil communal, la Municipalité défend une politique foncière responsable. Pour ce faire, lorsque la Municipalité désire se séparer par la vente ou par un droit de superficie d'un bien-fonds immobilier, elle applique l'approche suivante :

« L'attribution se fera à des entreprises locales et régionales ou à des entreprises extérieures garantissant un apport de places de travail et de notoriété à la Commune. »

Sur cette base, la Municipalité a le plaisir de vous soumettre la demande de l'entreprise Trimos SA.

La Commune de Chavornay est propriétaire de la parcelle 1628 sise en zone industrielle de Chavornay d'une surface de 11'820 m².

Pour faire face au développement de sa société actuellement locataire à Renens, Trimos SA souhaite pouvoir bénéficier d'un DDP sur ladite parcelle pour y implanter son usine et y transférer son siège.

But du préavis

La Municipalité sollicite l'accord du Conseil communal pour octroyer un DDP sur la parcelle 1628 à la société Trimos SA.

La Municipalité a rencontré à plusieurs reprises l'entreprise Trimos SA, leader dans le domaine de la mesure de précision qui, après avoir étudié différents sites, a retenu celui de Chavornay pour l'implantation de sa nouvelle usine. Cette implantation voulue avec une vision sur le long terme.

Trimos SA

Trimos SA est une référence dans le domaine de la mesure de précision.

Nous sommes en présence d'une société familiale, créée en 1972 dont le siège actuellement à Renens sera transféré à Chavornay.

M. Kemper, actionnaire unique, est extrêmement motivé par Chavornay pour le développement de ses projets à venir.

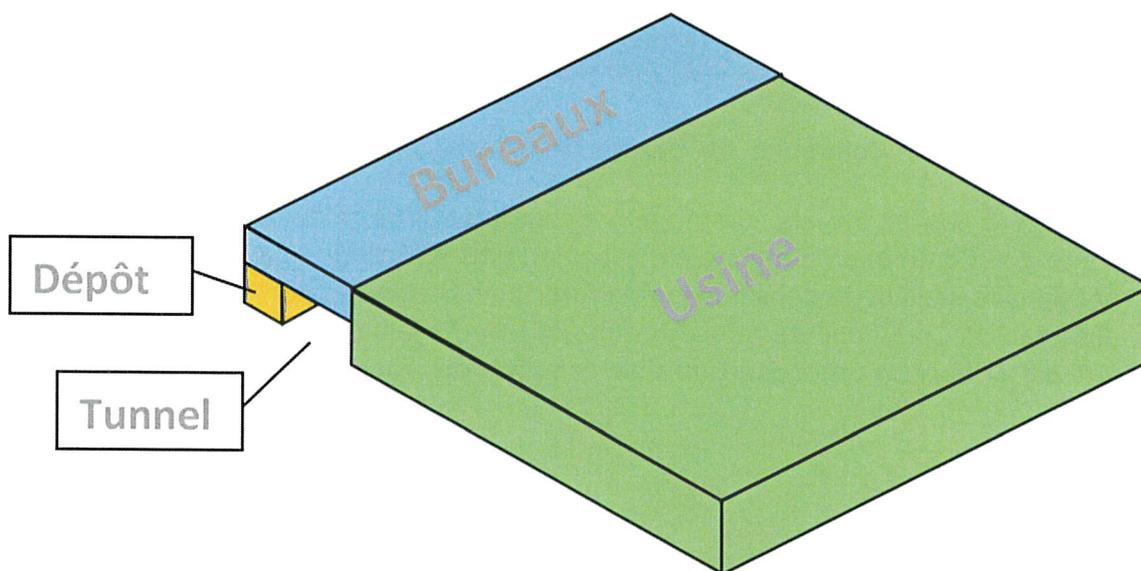
Lors des discussions il a mis en avant :

- Sa stratégie de croissance avec 2 projets de diversification de sa gamme de produits dont les investissements en cours ;
- Ses améliorations de productivité ;
- Sa planification de création d'emplois lié avec la croissance de son chiffre d'affaires ;
- La compétence de ses 50 employés et leur augmentation prévue par étapes pour atteindre 70 en 2029 ;
- Ses instruments de mesure dimensionnels de haute précision ;
- Ses Investissements :
 - Diversification produit : CHF 1 million sur 2022-2024.
 - Investissement nouvelle usine : CHF 8-10 millions.

Trimos SA est le leader dans la Métrologie Dimensionnelle. Représentée dans 45 pays, la société exporte plus de 95 % de sa production pour un chiffre d'affaires de l'ordre de 14 millions. Vous trouverez en annexe une présentation de l'entreprise et de sa gamme de produits.

Implantation prévue

La parcelle mise en DDP est la parcelle n° 1628 du cadastre de Chavornay, d'une surface de 11'820 m². Le DDP concédé à la société Trimos SA portera sur une surface de 7'500 m².



Projection d'implantation de Trimos SA avec un DDP sur une surface de 7'500 m²

Hauteur :	8.5 m
Largeur :	65.80 m
Longueur :	64.30 m
Volume bâti total :	37'454.75 m ³
IM : (37'454.75 / 7'500)	4.99

Il est imaginé de prévoir un étage supplémentaire pour ~2030-35 avec un Indice de Masse qui passera $7\text{m}^3/\text{m}^2$ dès 2029.

Hauteur	12.5m
Largeur	65.80m
Longueur	64.30m
Volume bâti total	52'886.75 m^3
IM (52'886.75 / 7'500)	7.0

Dans les deux cas, l'Indice de Masse serait utilisé à une valeur optimum.

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 à la superficière.

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

La redevance annuelle est de CHF 16.00 par m^2 , soit pour 7'500 m^2 un montant total de CHF 120'000.00 sur la base d'un indice de masse de 5 m^3 par m^2 .

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.

L'indice de masse maximum autorisé est aujourd'hui de 5 m^3 par m^2 . Dans le cadre de la révision du plan d'affectation de la Zone Industrielle, il est prévu que cet indice passe à 7 m^3 par m^2 .

Au vu cet élément, la vente de 7'500 m^2 ne péjorant pas le solde de la parcelle à disposition (11'820-7'500 m^2) 4'320 m^2 , la Municipalité demande au Conseil communal de lui laisser la latitude dans les discussions avec Trimos SA de pouvoir céder une partie de la capacité constructive de 5 m^3 par m^2 de ces 4'320 m^2 restants.

Cette manière de faire :

- Permettra à la Commune de garder deux espaces constructibles de grandeur cohérente ;
- Ne péjore pas les projets communaux éventuels sur ce solde de terrain ;
- Evite à la Commune de mettre à disposition plus de terrain que désiré ;
- Va dans le sens de la densification du futur plan d'affectation ;
- Evitera à la Commune de refuser un projet trop fortement densifié ;
- Offre à Trimos SA une opportunité de construire en fonction de ses besoins.

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° 17-3/22,
- 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° 1628, d'une surface de 7'500 m², sise en zone industrielle, en faveur de la société Trimos SA à Renens,
- de laisser à la Municipalité le pouvoir de céder contre rémunération une partie de capacité constructive des 4'320 m² de la parcelle 1628 restants à Trimos SA à Renens,
- d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes nécessaires à cette opération.

La Syndique



Le Secrétaire



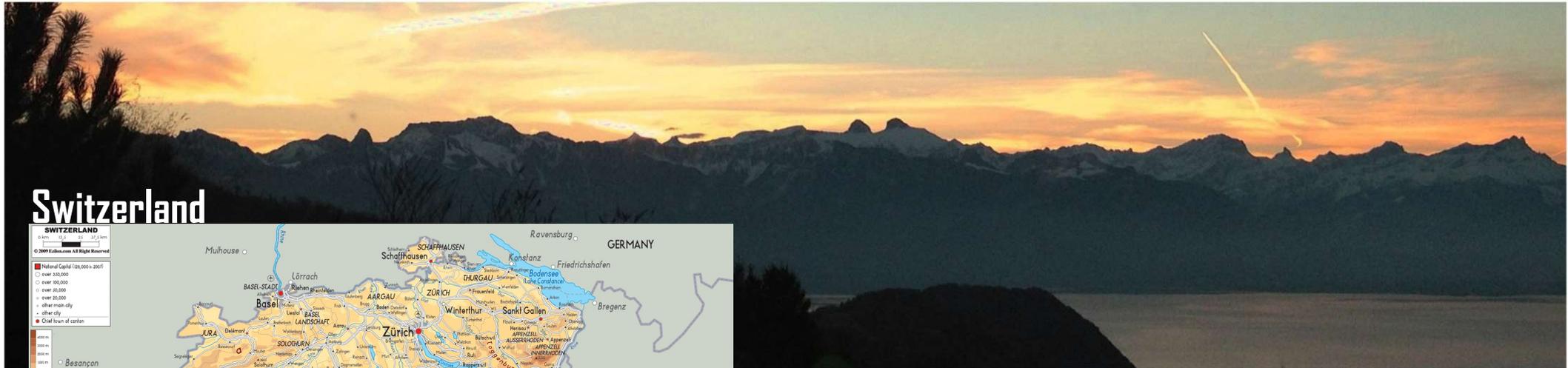
Annexe : Plaquette de présentation du groupe Trimos SA

Délégué de la Municipalité : M. Guillaume Abetel, Municipal

Projet nouvelle usine



TRIMOS en quelques mots



Switzerland



- Fondée en 1972
- Société familiale de 50 employés
- Leader dans la Metrologie Dimensionnelle
- Représenté dans 45 pays
- Exporte plus de 95% de sa production
- Chiffre d'affaire annuel: ~CHF 14 mil.

TRIMOS SA

Av. de Longemalle 5
CH-1020 Renens
www.trimos.com

Trimos Authentic Experience

Switzerland.
get natural.



La précision est notre passion

Nos centres d'usinages



- **Moderne**
- **Flexible**

Le planage



- Notre know-how
- La précision



Les gammes de produits



1D – 2D



Sans contact



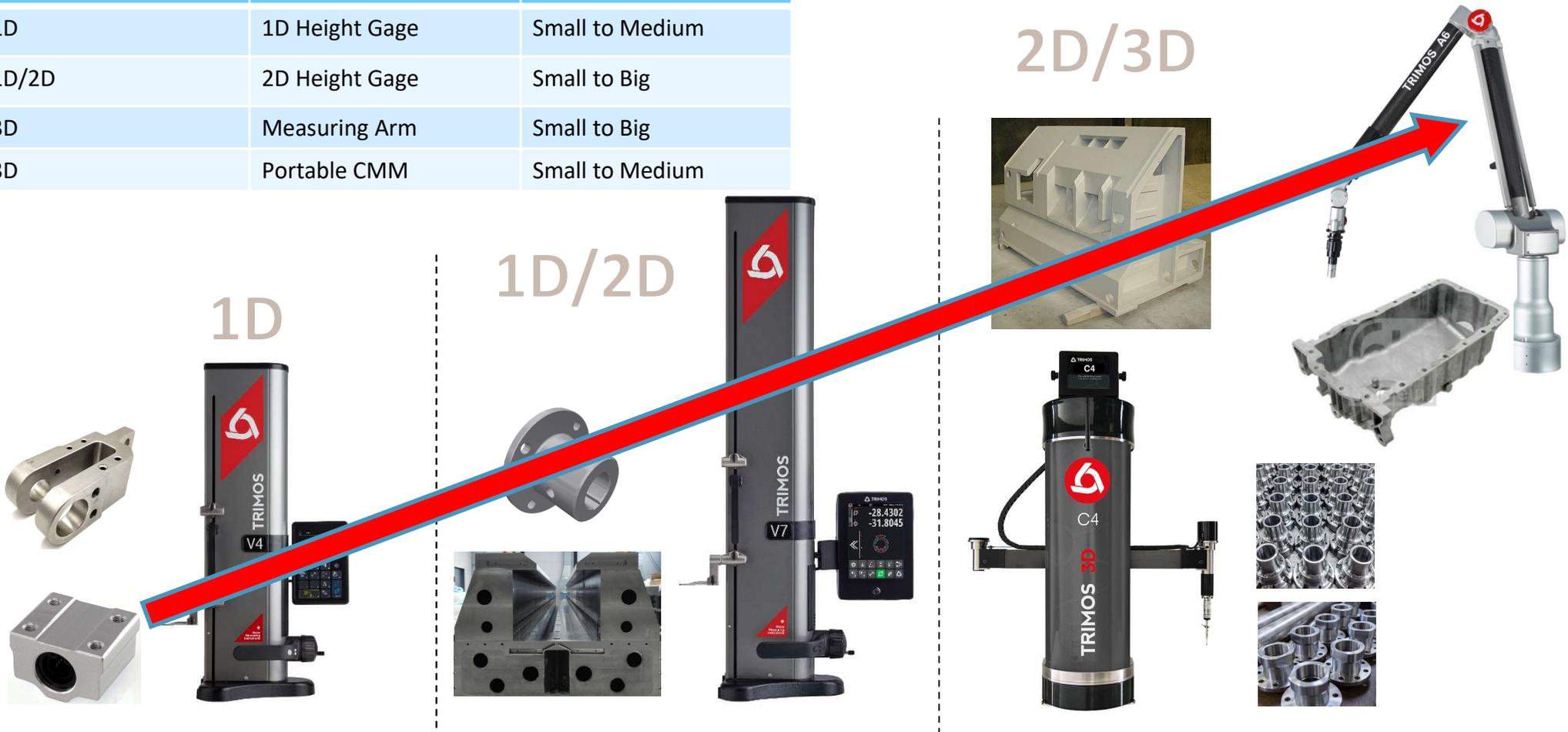
TRIMOS 3D

A-Line

C-Line

TRIMOS 1D/2D => TRIMOS 3D concept

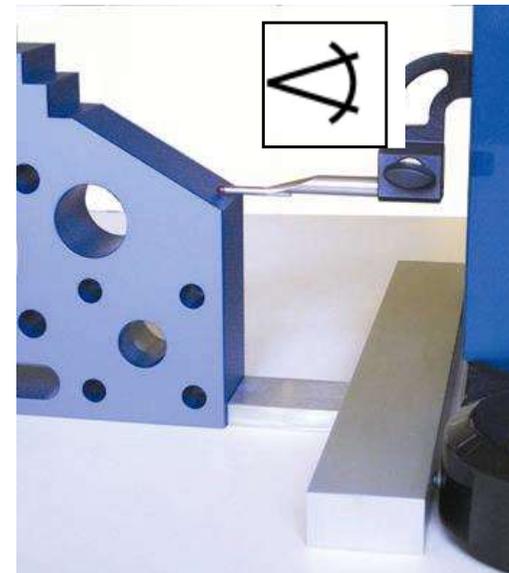
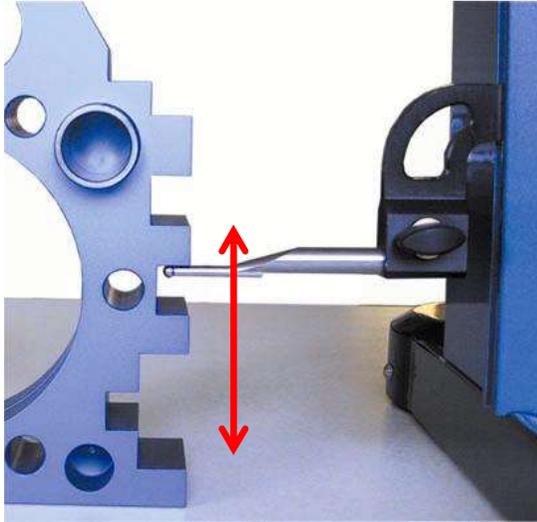
Function	Instrument	Component
1D	1D Height Gage	Small to Medium
1D/2D	2D Height Gage	Small to Big
3D	Measuring Arm	Small to Big
3D	Portable CMM	Small to Medium



Leader mondial des colonnes de mesure



Applications



Horizontaux pour l'atelier



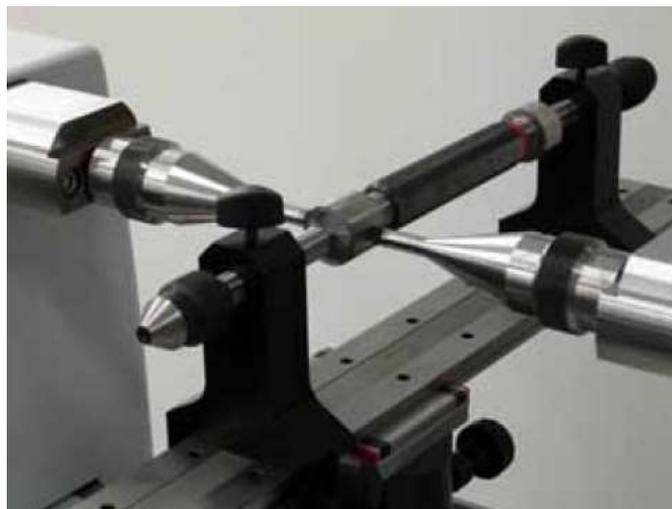
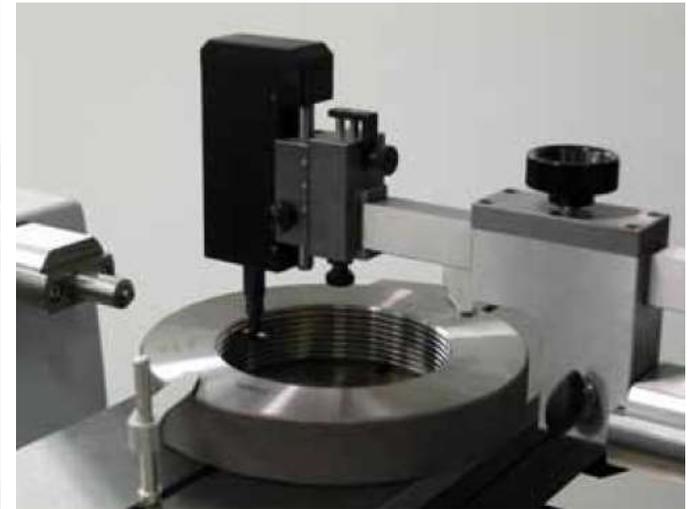
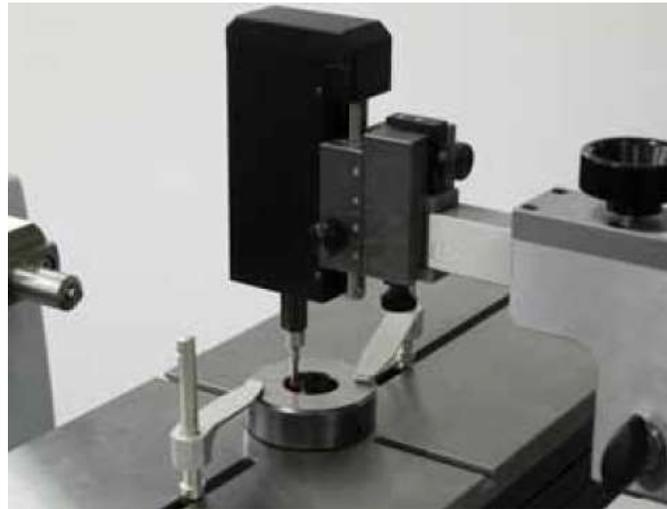
Mesure comparative de grandes pièces



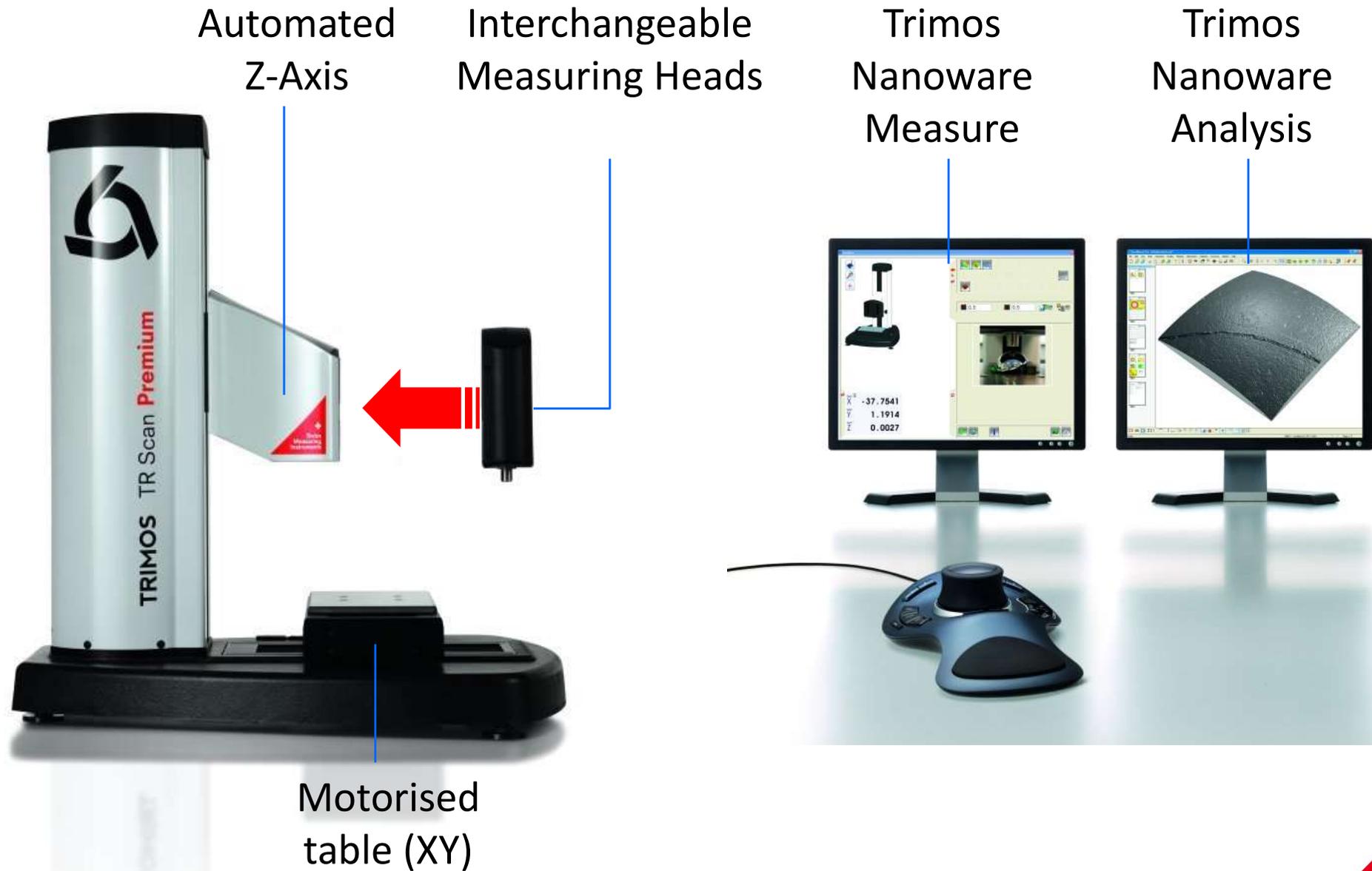
Horizontaux de laboratoire - calibration



Calibration des moyens de mesure



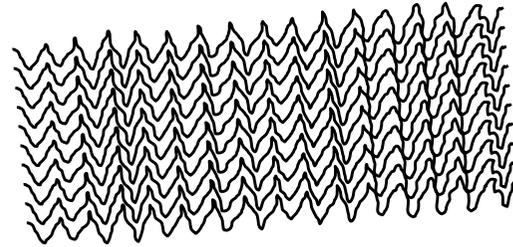
Mesure de surface sans contact



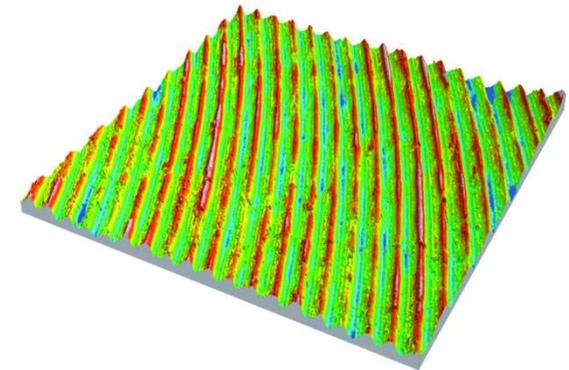
Mesure sans contact de surface en 3D



Sample

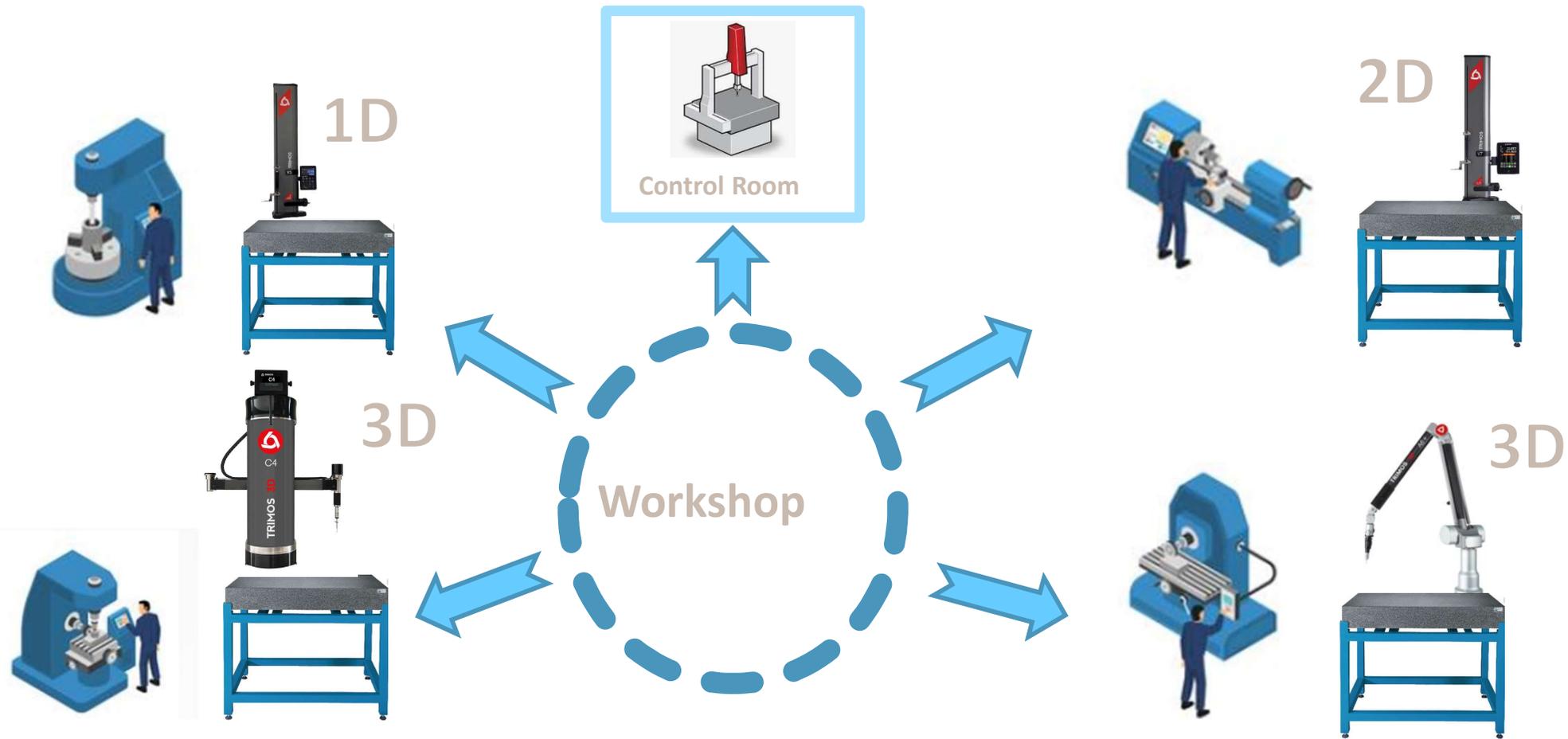


Scanning

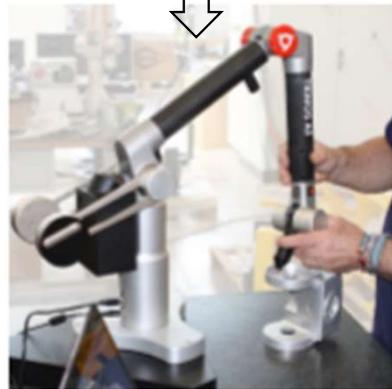


Reconstructed surface in 3D

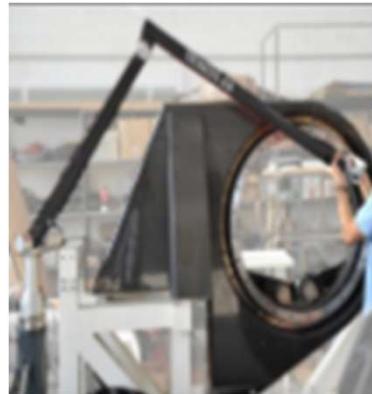
TRIMOS 1D/2D => TRIMOS 3D



TRIMOS 3D – A-Line notre nouvelle gamme de bras de mesure



On-site Demo



3D
3D measurement of big parts



3D Scanning
Laser scanning



3D Tube
Tube measurement

Traditional workshop application
Ease of use, compact, portable

TRIMOS 3D – C-Line 3D mobile

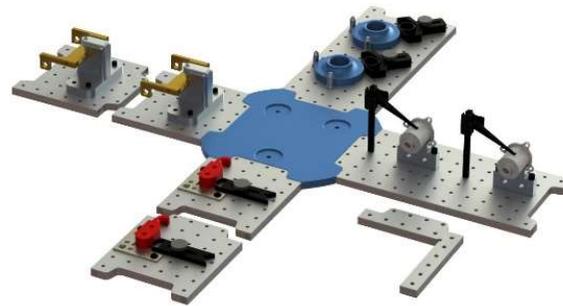


Unique patented design

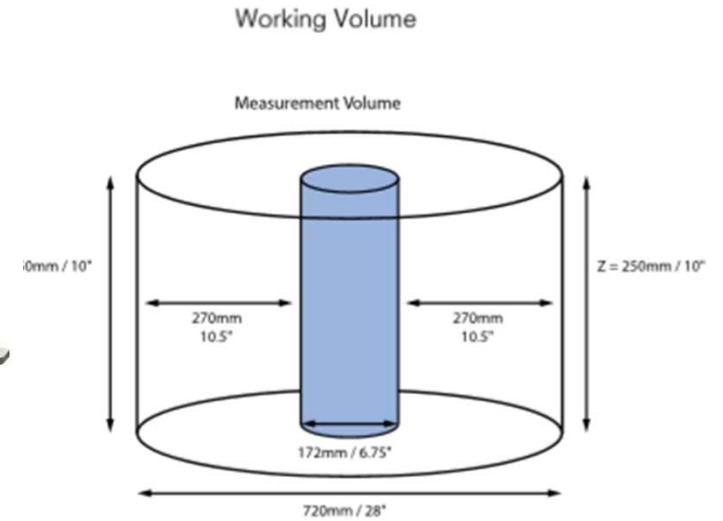
On-site Demo



Portable CMM - 3D



Modular fixture system



Projet nouvelle usine

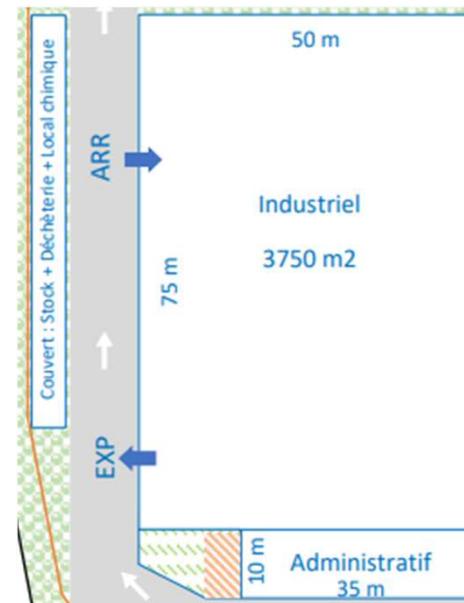
Usine actuelle



Lieu: Renens
 Surface Atelier: 2400 m²
 Surface Bureaux: 600 m²
 Surface totale: 3000 m²
 Nombre de niveaux: 3

- Administration: 1
- Atelier: 3

Nouveau projet



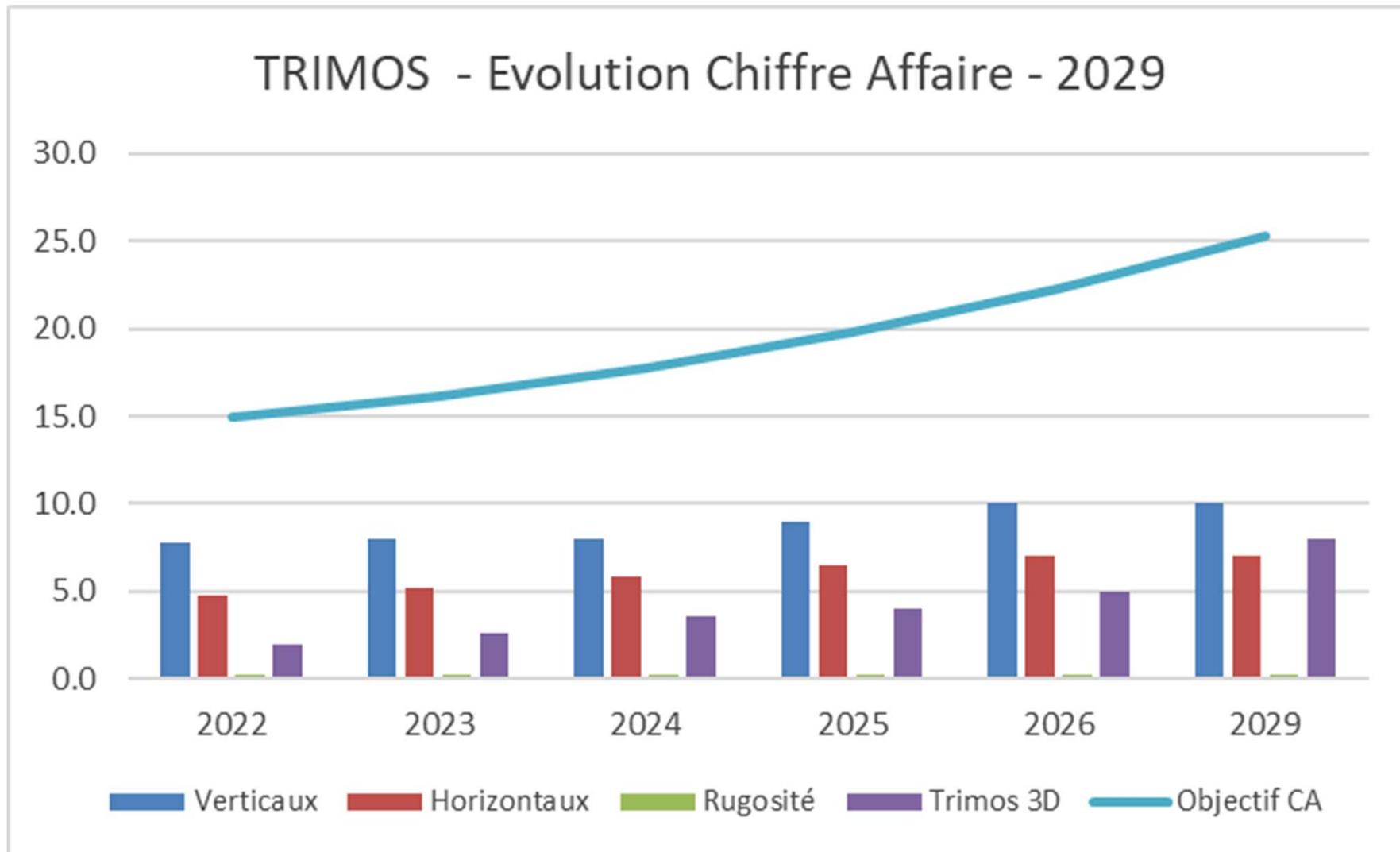
Lieu: Chavornay
 Surface Atelier: 3750 m²
 Surface Bureaux: 700 m²
 Surface totale: 4450 m²
 Nombre de niveaux: 2

- Administration: 2
- Atelier: 1 ou 2

Projet nouvelle usine - hypothèses

- **Amélioration de la productivité**
- **Location du terrain en DDP**
- **Financement de la construction par MG Grisoni, construction clé en main**

- **Trimos est une société familiale Suisse**
- **Stratégie orientée sur le long terme**
- **Objectif de croissance → création d'emploi**
- **Amélioration de la productivité**
- **Augmentation de la capacité de production**
- **Nous sommes en train d'investir:**
 - Investissements produits: CHF 1 million sur 3 ans
 - Investissements vente: CHF 200'000.-/année
 - Investissement usine: CHF 8-10 million
- **Conditions cadres et soutien de la commune**



Trimos - Evolution ressource

