

Municipalité de Moudon



**Préavis n° 29/23
au Conseil communal**

**Vente d'une surface de quelque 35'328 m² des parcelles
1368 et 1371 (en partie) en zone industrielle à
IMMOSTEF Suisse SA**

Délégués municipaux : Carole PICO, syndique, c.pico@moudon.ch, 079/817.19.99
Jean-Philippe STECK, municipal, jp.steck@moudon.ch,
079/536.56.79

Adopté par la Municipalité le 30 janvier 2023

Ordre du jour de la séance du Conseil communal du 14 mars 2023

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation du Conseil communal de vendre à Immostef Suisse SA (ci-après Immostef SA) une surface de quelque 35'328m² des parcelles 1368 et 1371 situées en zone industrielle de la Pussaz.

C'est par l'intermédiaire du Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) du Canton de Vaud et de la Communauté régionale de la Broye (COREB) que les contacts entre la Municipalité et Immostef SA ont été initiés en vue de l'implantation de STEF Suisse dans la zone industrielle de la Pussaz, laquelle envisage de construire sa nouvelle infrastructure logistique à Moudon.

La présente vente est conforme à l'objectif 1.05 du programme de législature 2021-2026 qui est de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises et la création d'emplois, avec la promotion et le développement de la zone industrielle de la Pussaz.

2. Présentation de la société

Le Groupe STEF est le spécialiste européen du transport et de la logistique des produits agroalimentaires à température contrôlée. Il s'agit du premier réseau frigorifique européen. Chaque jour, la société achemine les produits frais, surgelés ou tempérés de leurs zones de production vers leurs zones de consommation dans les meilleures conditions de sécurité sanitaire, de délais et de qualité.



Sa structure en Suisse, sous l'appellation STEF Suisse, se présente actuellement de la manière suivante :

Chiffre d'affaires	CHF 52 millions
Sites	5 Genève, Lausanne, Givisiez, Kölliken (AG) et Möhlin (AG)
Emplois	280, dont 60 emplois pleins temps projetés à Moudon, avec une répartition
Infrastructures et la capacité des sites	380'000m ³ pour le surgelé 8'300m ² pour le frais 60 camions, 500'000 t de volumes livrés

En annexe au présent préavis, il est joint un dossier de présentation plus exhaustif du Groupe STEF.

3. Description du projet

Le terrain à vendre, objet du présent préavis, est indiqué dans le plan ci-après en rose foncé, sous réserve de la détermination de la surface exacte et définitive par le géomètre officiel et confirmée lors de l'établissement de l'acte notarié.



Figure 1 Plan avec les surfaces indicatives. Seul le plan du géomètre officiel fait foi.

En cas d'acceptation par le Conseil communal, le tableau suivant résume les modifications parcellaires à effectuer dans le secteur :

Parcelle	Surface actuelle	totale	Surface vendue à STEF 35'328m ²	Surface restante
1368	32'525m ²		31'228m ²	1'297m ² dont 1'070m ² à céder à Garage des Sorbiers selon préavis 30/23. La surface restante de 227m ² (en orange), est à rattacher à la parcelle 1371
1371	6'311m ²		4'100m ²	2'211m ² , à laquelle il faut additionner l'aire de 227m ² (en orange). La superficie finale de la parcelle 1371 sera de 2'438m ² .

STEF Suisse projette de construire à Moudon un nouveau centre qui poursuit notamment les objectifs suivants :

- rassembler ses unités de stockage de Bussigny et Satigny pour une meilleure efficacité humaine et énergétique
- être plus proche de ses clients et de ses fournisseurs régionaux
- minimiser les distances de transport pour la distribution

Le projet de la création d'une rampe d'accès en direction de Berne et d'une amélioration de l'exploitation de la jonction sud de Moudon entre la RC 601 Lausanne – Berne et la RC 626 – Oron – Moudon est une réelle plus-value pour l'emplacement de la société STEF. Autrement dit, l'impact du trafic des camions en traversée de localité sera moindre pour notre commune. L'accès au site est prévu directement avec la RC 626 Moudon-Oron et non via le chemin existant de la Pussaz. Ce point est étudié actuellement avec la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR).

S'agissant du calendrier de réalisation souhaité, il est le suivant :

- élaboration et procédure pour l'obtention du permis de construire en 2023
- début des travaux au 1^{er} trimestre 2024
- travaux de terrassement et soutènement
- Construction des bâtiments avec projection de fin des travaux à fin 2025.

4. Motivations de la Municipalité

La Municipalité se réjouit particulièrement que l'entreprise STEF envisage de s'implanter à Moudon. Les activités de STEF sont une excellente vitrine pour la promotion de Moudon dans toute la Suisse romande.

La Municipalité a toujours soutenu le développement des entreprises nouvelles sur le territoire communal et la création d'emplois. Ce préavis suit cette ligne de conduite et est conforme au programme de législature.

La Municipalité voit cette possibilité de vente comme une opportunité présentant les avantages suivants :

1. Soutenir une activité industrielle qui renforce le secteur agroalimentaire et s'insère dans le développement économique de la région.
2. Création de 60 emplois sur le site, avec une évolution à la hausse prévue à terme
3. Opportunité d'accueillir une entreprise de portée internationale à Moudon qui donnera de la visibilité à la Commune.
4. Opportunité de vendre à un seul acquéreur la plus grande parcelle affectée en zone industrielle en mains communales avec ses contraintes liées à la configuration du terrain.
5. Effectuer une rentrée financière intéressante.

La vente est conditionnée à l'obtention préalable d'un permis de construire, pour lequel la demande sera élaborée dès l'acceptation du présent préavis par le Conseil. L'objectif est d'obtenir le permis de construire à la fin de l'année 2023.

5. Eléments financiers

La Municipalité a fixé le prix de vente de base pour le terrain industriel équipé en mains communales à CHF 180.— le m2 pour la législature 2021-2026.

Le plan des investissements 2023-2027 prévoit une dépense de CHF 750'000.— pour l'équipement de la zone industrielle de la Pussaz. Or, il est prévu que ces frais soient pris en charge par l'acquéreur lors de l'implantation de l'entreprise STEF sur le site.

De plus, la Municipalité a eu des échanges avec le Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) du Canton de Vaud, lequel annonce la possibilité de faire valoir l'article 24a de la Loi sur l'appui au développement économique (LADE) du Canton de Vaud pour l'obtention d'une aide à fonds perdu à hauteur de 10% au maximum du coût pour l'abaissement du prix de vente de terrains en zone industrielle à des entreprises industrielles pour autant que les communes fournissent un effort financier équivalent. Au moment de la rédaction du présent préavis, la demande pour l'obtention de l'aide à fonds perdu est en cours d'examen auprès du SPEI et de la COREB.

Par ailleurs, le site présente des contraintes techniques pour l'implantation de l'entreprise STEF. Préalablement à son accord de principe, la société a mandaté un bureau spécialisé pour mener des études techniques nécessaires à la définition du projet dans sa globalité. Vu la configuration du terrain en pente avec notamment la présence d'une route cantonale à proximité, des travaux spéciaux pour assurer la stabilité des infrastructures devront obligatoirement être entrepris par la société avant de lancer la construction, ce qui occasionnera des surcoûts importants aux frais de l'acquéreur.

Compte tenu de ces considérations, la Municipalité propose de retenir un prix de vente de CHF 115.— le m2. Le tableau suivant présente la manière dont a été retenu le prix de vente du terrain (35'328m2) en faveur de STEF SA :

Objet	Montant x 35'328m2	Total
Prix de vente terrain équipé	CHF 180.— le m2	CHF 6'359'040.--
Subvention cantonale LADE 10% du prix initial, versée à la Commune	- CHF 18.— le m2	- CHF 635'904.—
Aide communale obligatoire si subvention LADE, 10%	- CHF 18.— le m2	- CHF 635'904.—
Total intermédiaire	CHF 144.—le m2	CHF 5'087'232.—
Equipements de la parcelle	- CHF 21.25 le m2	- CHF 750'000.—
Contraintes dues à la configuration du terrain	- CHF 7.75 le m2	- CHF 273'792.—
Prix de vente retenu	CHF 115.— le m2	CHF 4'062'720.—

L'ensemble des frais de procédure (notaire, géomètre, autres) de cette vente seront pris en charge par l'acquéreur. A noter que les agriculteurs qui exploitent les terres, sous forme d'esserts communaux, sont au bénéfice d'un bail à ferme non soumis à la LBFA (Loi fédérale

sur le bail à ferme agricole), lequel est résiliable pour le 31 octobre. Ils ont déjà été renseignés par la Municipalité, d'une part pour la réalisation des sondages nécessaires qui ont eu lieu à l'automne 2022, puis de la présente proposition de vente.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 29/23 ;
 - ouï le rapport de la commission chargée de son étude et celui de la COGEFIN ;
 - considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;
1. **autorise la Municipalité à vendre une surface d'environ 35'328 m² des parcelles 1368 et 1371 (en partie) en zone industrielle à IMMOSTEF Suisse SA, pour un montant de CHF 115.-/m², soit environ CHF 4'062'720.—,**
 2. **autorise à attribuer un montant de CHF 2'000'000.— à un fonds de réserve à créer pour le développement économique de Moudon,**
 3. **autorise à attribuer un montant de CHF 500'000.— à un fonds de réserve à créer intitulé « Plan climat »,**
 4. **autorise à attribuer le solde du montant de la vente à un fonds de réserve à créer pour le patrimoine immobilier communal,**
 5. **autorise la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction,**
 6. **le tout, sous réserve, de l'obtention d'un permis de construire LATC entré en force et exécutoire.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :

Le secrétaire :


C.PICO


A. IMERI



Annexes :

- Dossier de présentation STEF



PROJET LÉMAN

Nouvelle infrastructure logistique à MOUDON (VD)

16 janvier 2023 - Moudon

STEF SUISSE



[in](#) [Twitter](#) [YouTube](#)
www.stef.com

STEF 
Connecting Food Market Players



STEF  | 100 JAHRE

Le Groupe STEF

1

Nos ressources & implantations



19 225
collaborateurs



4 000 véhicules
dont 2 050
en propre



**Des systèmes
d'information
intégrés et déployés
à l'échelle européenne**



261 plateformes
sous température
contrôlée



9 300 000 m³
volume global
d'entreposage



515 000 m²
surface de
quai réfrigérée



France

172 plateformes
13 600 collaborateurs

Italie

34 plateformes
960 collaborateurs

Espagne

26 plateformes
1 700 collaborateurs

Royaume-Unis

8 plateformes
1400 collaborateurs

Suisse

5 plateformes
280 collaborateurs

Belgique

7 plateformes
450 collaborateurs

Portugal

6 plateformes
485 collaborateurs

Pays-Bas

4 plateformes
350 collaborateurs



Notre mission : assurer l'approvisionnement alimentaire des populations

Nous acheminons chaque jour les produits frais, surgelés ou tempérés de leurs zones de production vers leurs zones de consommation dans les meilleures conditions de sécurité sanitaire, de délais et de qualité.

**Nous sommes conscients de notre responsabilité
et de l'impact de nos activités sur l'environnement.**

Expertise immobilière

IMMOSTEF



VALORISER

90 % du parc immobilier en propriété



MAINTENIR - MODERNISER

100 % des bâtiments certifiés ISO 50 001 en France



CRÉER - DÉVELOPPER

4 à 6 ouvertures annuelles d'entrepôts et de plateformes frigorifiques



150 collaborateurs
France et Europe

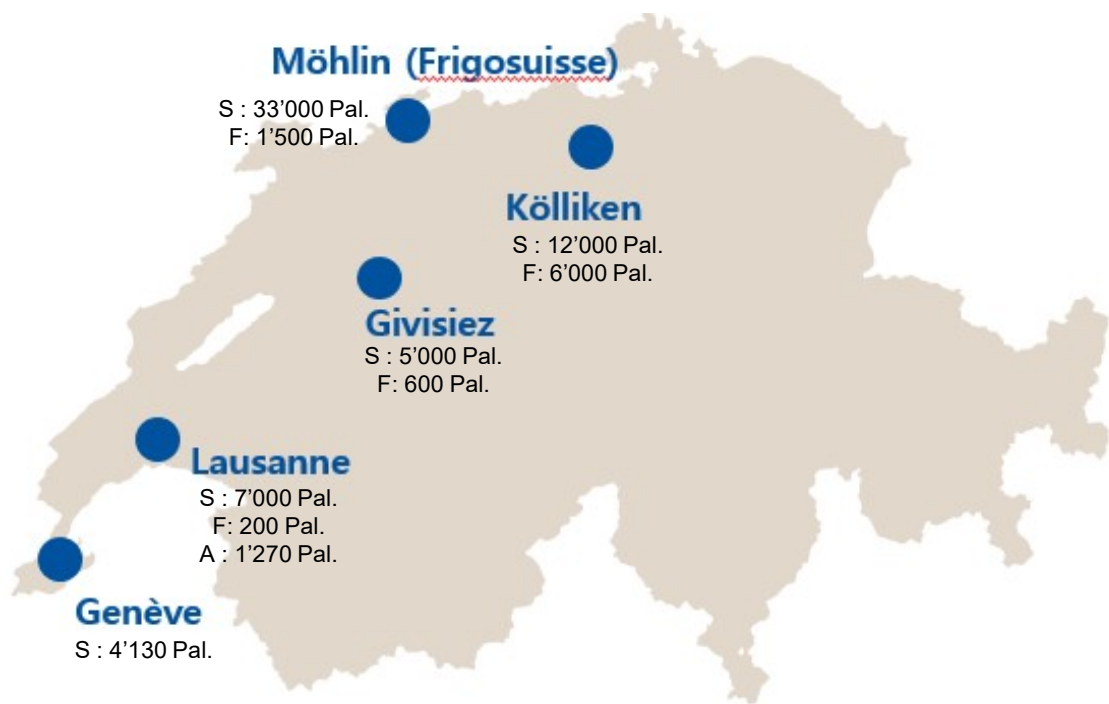
- Pour concevoir, réaliser, piloter nos outils immobiliers

STEF SUISSE

2

STEF SUISSE

Une implantation stratégique



Sites multi-températures

-21°C/-18°C | +2°C/+4°C | +8°C/+15°C
Surgelé | Frais | Ambient

380.000 m³
capacité surgelé

8.300 m²
capacité frais



52 MCHF

Chiffre d'affaires

280

Collaborateurs

5

Sites

60

Camions

500 000 t

Volumes livrés

Notre raison d'être : nos clients



Nous sommes acteur de la supply chain pour nos clients :

- Producteurs agro-alimentaires



- Distributeurs



Nous assurons la sécurité alimentaire des produits confiés par nos clients :

- Respect de la chaîne du froid, selon les températures de conservation
- Avec des installations frigorifiques sécurisées sur nos sites et nos véhicules
- Avec une traçabilité des températures et des produits de bout en bout

Nous participons au développement des activités des producteurs locaux, en leur permettant de distribuer leurs produits en Suisse et dans les pays européens



STEF SUISSE

SERVICES LOGISTIQUES



Entrepôts multi-températures

-21°C/-18°C +2°C/+5°C +8°C/+15°C

Surgelé | *Frais* | *Ambiant*



Services logistiques

- Contrôle des entrées / sorties / traçabilité
- Entreposage
- Préparation de commandes clients

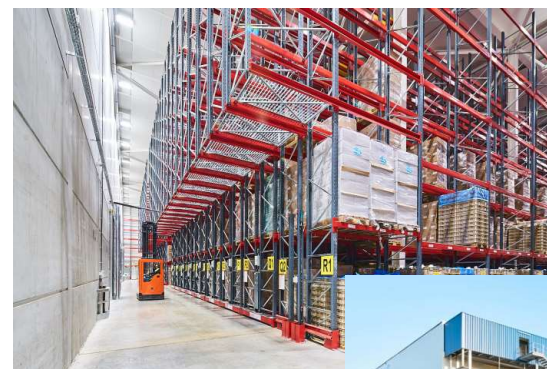


Tunnels de congélation



Services additionnels

- Co-Packing
- Etiquetage



STEF SUISSE

TRANSPORTS



Distribution multi-températures

-21°C/-18°C +2°C/+5°C +8°C/+15°C

Surgelé | Frais | Ambient



Massification vers les plateformes Distributeurs Frais



Livraisons toute Suisse en 24H



Des emplacements optimaux pour la distribution dans toute la Suisse

Minimisation des kilomètres roulés



Notre projet à MOUDON

3

Les besoins de STEF SUISSE à MOUDON

- Nous souhaitons construire un nouveau centre pour :
 - Rassembler nos unités de stockage de Bussigny et Satigny pour une meilleure efficacité humaine et énergétique.
 - Être plus proche de nos clients et de nos fournisseurs régionaux.
 - Minimiser les distances de transport pour la distribution.

- Nos Clients Romands :

- Viande : Micarna, Bell
- Distribution : COOP, MIGROS, LIDL
- Boulangerie : Pouly, Coop Aclens, Chef Gourmet, Bevanar,
- Glaces : L'Artisan Glacier, Glaces Venetta.
- Produits Laitiers : Margot Fromages, Milco, Cremo
- Poisson : Europeixe, Foodex, First Fish
- Légumes : Fenaco, Fermo



Notre projet à MOUDON

- Terrain à construire de 35 328 m²

- **Capacités**

- 14'000 places palettes en surgelé
- 2'000 places palettes en Thermo Sensible Alimentaire.
- 1'000 places palettes en frais
- 1'700 m² plateforme transport (expéditions et cross docking)
- Surfaces annexes :
 - 1300 m² de locaux technique et emballage
 - 640 m² de bureaux et locaux sociaux
 - 20 mises à quai Poids-Lourds et 2 camionnettes.
 - 15 parking PL
 - 80 parking VL

} 10.500 m² / 145.000 m³

→ Soit une surface totale construite de l'ordre de 14.140 m²

Notre projet à MOUDON

- **Le calendrier de réalisation souhaité**

- Permis de construire (élaboration et obtention) : sur l'année 2023
- Acquisition terrain et début travaux : 1^{er} trimestre 2024
- Travaux de terrassement et soutènement : 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2024
- Construction des bâtiments : 4^{ème} trimestre 2024 à fin 2025

- **Les emplois sur site**

- 25 caristes et préparateurs de commandes
- 25 chauffeurs
- 10 administratifs et personnel d'encadrement

Notre projet à MOUDON

Plan guide



LOCALISATION : Rte Cantonale 626, 1510, Moudon, Broye-Vully, VD



INDICE :

- A -
- B -
- C -
- D -
- E -
- F -
- G -

DATE :

AFFAIRE : **STEF Moudon**

CONTENU : **Implantation**

PHASE : **Etude Initiale**

PLAN : **221205_AP_MPL_A3**

ECHELLE : **1/500**

FORMAT : **A3**

DATE DE CREATION : **02.12.2022**

DATE DE MODIFICATION :

DESSINATEUR : **AP** REFERENCE : **22_028**

FICHER : **221205_Moudon_V22.ppt**