

Commission des finances
1530 Payerne

Au Conseil communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 6 juin 2017

Rapport de la commission des finances sur le préavis n° 01/2017

- Vente à la société Anura SA de la parcelle RF n° 5607 de 13'065 m2, sise sur Aéroport I, en faveur des activités de Speedwings Business SA
- Achat de la partie du bâtiment comprenant la zone d'aéroport et d'accueil d'entreprises à la société Anura SA
- Création de la société d'exploitation Swiss Aeropole SA

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'art. 53 al. 4 let. h du règlement du Conseil communal, la commission des finances (CoFin) vous fait part de son avis sur les implications financières du préavis cité en titre, adopté par la Municipalité le 29 mars 2017.

Pour l'étude de ce préavis, la CoFin s'est réunie à cinq reprises, les 24 avril, 1^{er}, 9 et 22 mai ainsi que le 6 juin dernier pour la validation du rapport. La séance du 1^{er} mai a réuni la commission ad'hoc et la CoFin pour une présentation commune de ce préavis. Mme la Syndique Christelle Luisier Brodard était accompagnée de MM. Stéphane Wicht, secrétaire communal et Urs Ryf, mandataire de la commune sur le dossier Aéroport. Nous les remercions de leur présentation détaillée et d'avoir répondu à nos premières interrogations. Par la suite, tout au long de l'étude de ce préavis, 2 listes de questions écrites ont été adressées à la Municipalité. Les réponses nous sont parvenues, sous signature de Mme la Syndique et du secrétaire communal, par lettres du 17 mai et du 1^{er} juin 2017. La CoFin remercie la Municipalité pour ses réponses précises et documentées.

1. Préambule

Avec le préavis 11/2015, la Municipalité présentait un état de situation complet des dix préavis votés par le Conseil communal depuis l'année 2000 dans le cadre du projet Aéroport. Il est bon de rappeler que les deux étapes d'équipement d'Aéroport, démarrées respectivement en 2002 et 2015 représentent un investissement total pour la commune de Payerne de plus de 20 millions de francs.

En juin 2015, la CoFin reconnaissait déjà la nécessité d'achever les travaux d'équipement clairement indispensables au fonctionnement opérationnel d'Aéroport.

Il s'agit aujourd'hui d'une part de terminer la construction des infrastructures aéroportuaires et d'autre part de permettre la création d'une société chargée d'assurer à la fois l'exploitation des opérations aéronautiques et la promotion du parc technologique.

2. Analyse

• **Vente de la parcelle RF 5607 (13'065 m²) à la Société Anura SA**

La CoFin se réjouit de l'aboutissement d'un projet de plus de dix ans et de voir enfin se concrétiser le développement des activités de Speedwings Business SA sur Aéroport. Suite aux implantations de Boschung SA, du Groupe E et de l'émergence du projet Solar Stratos, l'arrivée de cette société, active dans l'aviation d'affaire est nécessaire au développement de l'aérodrome civil et du parc technologique.

Le prix de vente de la parcelle fixé à CHF 201.-/m² (y.c. CHF 1.-/m² à porter en remboursement du fond écologique) fait l'objet d'une nouvelle décision à prendre par le Conseil communal et ne ressort plus de l'autorisation générale accordée le 8 février 2007 (art. 5 des conclusions du préavis 26/2006). A ce sujet, la CoFin demande que la Municipalité respecte à l'avenir les conclusions du préavis 26/2006 (indexation des prix selon l'indice des prix à la consommation).

L'inscription d'un droit de réméré et d'un droit de préemption offre à la commune de Payerne les sécurités nécessaires en cas de défaillance de la société immobilière Anura SA.

La CoFin prend note que les frais engagés par Speedwings Business SA correspondants aux études abandonnées et aux aménagements réalisés pour la valorisation de la parcelle RF no 5545 (ex-parcelle S3) lui sont remboursés et qu'ils seront reportés sur le prix de vente de la parcelle à négocier avec un futur acquéreur.

Le montant net de CHF 2'371'000.- produit de la vente de la parcelle RF no 5607 à la société Anura SA est entièrement destiné à la création et au financement des activités de la société d'exploitation Swiss Aeropole SA. Il est une composante essentielle du montage financier étudié pour le présent préavis.

• **Achat d'une partie du bâtiment d'aéroport et d'accueil d'entreprises**

Le bâtiment aéroportuaire est indispensable pour l'exploitation civile de l'aérodrome. Au-delà de ça, la partie la plus importante de ce bâtiment sera consacrée à l'accueil d'entreprises actives dans le domaine technologique. La Municipalité souhaite conserver la maîtrise foncière sur les activités aéroportuaires déléguées par la Coreb et sur le parc technologique. Ainsi, les loyers payés par la future société d'exploitation et par les entreprises du parc technologique seront encaissés directement par la commune de Payerne (augmentation des revenus portés aux comptes de fonctionnement).

Le descriptif du bâtiment figure dans le préavis. La commune de Payerne étant propriétaire du terrain, ce bâtiment sera construit simultanément avec l'infrastructure contiguë dédiée aux activités de Speedwings Business SA, sur la base d'un contrat d'entreprise. Le prix de construction a été fixé à CHF 5'300'000.-, il est comparable au prix moyen de constructions similaires. Le fait de travailler «à livre ouvert» entre le constructeur Anura SA et la commune de Payerne a pour conséquence que cette dernière paiera finalement le prix effectif de la construction.

Le financement de cet objet, en dehors de l'aide à fonds perdu du Canton (LADE) et du prêt cantonal et fédéral sans intérêt (LPR), est principalement assuré par un prélèvement sur le fonds de développement communal (FDC). Ce montant de CHF 1'400'000.- est également une composante essentielle du montage financier étudié pour le présent préavis.

• **Constitution et business plan de la société d'exploitation Swiss Aeropole SA**

La société anonyme Swiss Aeropole SA est constituée par la commune de Payerne et la Coreb dans le but d'assurer plusieurs missions sur Aéroport, les principales étant l'exploitation des opérations aéronautiques civiles, la gestion du technoparc ainsi que la promotion des zones d'activité Aéroport I et II.

Cette société recevra, par délégation, le droit d'exploiter l'aérodrome civil accordé par l'OFAC à la Coreb.

A la création de cette société, la Commune de Payerne détiendra 52.17% du capital (60'000 actions), la Coreb, elle, 47.83 % du capital (55'000 actions). La CoFin a pu consulter le projet

d'acte de constitution ainsi que le projet de statuts de la société anonyme Swiss Aeropole SA, ces derniers faisant partie du dossier original du préavis.

- **Business plan**

Le business plan de Swiss Aeropole SA a été réalisé par M. Urs Ryf, mandataire de la commune de Payerne sur le dossier Aéroport. En réalité, il s'agit d'une projection financière des activités déployées par la société tant pour la partie exploitation civile de l'aérodrome que pour la partie gestion et promotion du technoparc.

Pour la partie exploitation de l'aérodrome civil, les revenus sont basés essentiellement sur les redevances aéroportuaires (taxe d'utilisation, redevance administrative, taxe passager, taxe stationnement tarmac civil) et sur les produits d'exploitation, soit la vente de carburant. En ce qui concerne les dépenses, elles se concentrent principalement sur les salaires et charges sociales (1,9 ETP dès 2019), le loyer et les taxes dues à armasuisse.

Dans sa présentation très détaillée, M. Ryf nous a fait part des hypothèses qui lui ont permis d'établir les prévisions de charges et produits d'exploitation de l'aérodrome ainsi que leur évolution pour une période de 10 ans. Les points essentiels suivants peuvent être relevés :

- Sur la base du règlement d'exploitation, aujourd'hui 118 sociétés commerciales situées dans un rayon de 50 km autour de Payerne sont accréditées pour l'utilisation de l'aérodrome civil.
- Pour la partie aéroportuaire, les charges et produits d'exploitation devraient s'équilibrer à partir de 2023 sur la base de 2'500 mouvements d'avions. Il y aura donc lieu, bien que ceci ne soit pas une priorité absolue pour la société d'exploitation, de dynamiser la vente de mouvements.
- Les charges salariales et sociales liées à l'exploitation de l'aérodrome sont fortement impactées par l'obligation de la présence du chef ou de son remplaçant pendant les mouvements civils.
- Les charges d'entretien lourd des infrastructures n'ont pas été prises en compte (les installations sont neuves, il est prévu de maintenir les infrastructures avec les fonds provenant à terme du remboursement de la ligne de crédit qui sera ouverte par la commune de Payerne).

Pour la partie technoparc, les revenus sont quasiment inexistantes puisque l'ensemble des loyers seront encaissés directement par la commune. Les charges quant à elles seront représentées principalement par les charges salariales (1,4 ETP), le loyer, les frais de promotion et de marketing ainsi que les frais administratifs. Cette partie d'activité sera certes déficitaire mais elle reflète clairement la volonté communale de vouloir développer Aéroport. Rappelons qu'au stade actuel, le travail de suivi des contacts est sous-doté puisqu'il ne bénéficie d'aucune ressource dédiée.

Les pertes d'exploitation de Swiss Aeropole SA totalisant plus de CHF 1'150'000.- sur les 5 premières années, seront couvertes par les aides de la Coreb de CHF 300'000.- sur 5 ans, de la commune de Payerne par le biais de l'augmentation de capital de CHF 900'000.- ainsi que par les soutiens à fonds perdus du canton et de la Confédération. La ligne de crédit ouverte par la commune de Payerne, à partir de la 4^{ème} année d'exploitation, doit également permettre de pérenniser la société.

La CoFin estime que le business plan a été élaboré sur des bases correctes et apparemment prudentes. Il n'en demeure pas moins qu'il peut évoluer favorablement ou défavorablement en fonction de critères économiques. Il est donc important que les responsables de la société Swiss Aeropole SA fassent preuve de créativité, de dynamisme et de professionnalisme dans leur gestion, ceci afin d'éviter que les actionnaires soient appelés à moyen terme à procéder à une recapitalisation de la société.

- **Montage financier**

Tel que présenté, le montage financier peut être considéré comme favorable pour un tel projet :

- L'achat du bâtiment aéroportuaire est soutenu par la participation significative du canton de CHF 1'000'000.- à fonds perdu, le prêt cantonal et fédéral sans intérêt de CHF 2'600'000.- et l'engagement du fonds de développement communal à concurrence de CHF 1'400'000.-
- La création de la société Swiss Aeropole SA est financée entièrement par la réutilisation des fonds provenant de la vente de la parcelle RF no 5607 à la société Anura SA.

Ainsi, telles qu'elles nous sont présentées, les charges d'intérêts et d'amortissement liées à ce projet sont réduites au minimum et demeurent tout à fait supportables, dans les conditions actuelles, par les finances communales.

- **Implications sur les finances communales**

Aujourd'hui, le compte 410.3011.000_traitements comprend un montant de CHF 89'000.- (charges sociales comprises) pour le salaire du chef de l'aérodrome civil. Dès la création de la société d'exploitation Swiss Aeropole SA, ce montant disparaîtra des comptes communaux.

Pour rappel, les loyers payés par la future société d'exploitation et par les entreprises du parc technologique seront encaissés directement par la commune de Payerne (augmentation des revenus portés aux comptes de fonctionnement).

Le prélèvement de CHF 1'400'000.- sur le fonds de développement communal ressort du calcul du solde à financer par la commune pour l'achat du bâtiment aéroportuaire. Cette utilisation est tout à fait conforme aux buts fixés lors de l'adoption du préavis 21/2004 « vente de nos actions CVE » par le conseil communal. La commune dispose actuellement sur ce fonds de liquidités à hauteur de CHF 2'000'000.- (sur un total de CHF 9'960'000.-) dont le rendement actuel est négligeable. Le fait de ne pas effectuer cet amortissement par prélèvement sur un fonds de réserve obligerait la Municipalité à recourir à l'emprunt. Les charges annuelles se verraient alors augmentées d'environ CHF 75'000.-

3. Commentaires

La CoFin souhaite mettre en regard le solde des investissements à prévoir à moyen et à long terme et le potentiel de ventes des terrains encore disponibles dans les deux zones Aéroport 1 et 2. A cet effet, elle a demandé à la Municipalité de réactualiser le tableau du chapitre 6 du préavis 11/2015. Ce travail de mise à jour n'a malheureusement pas pu être réalisé dans le délai de rédaction du présent rapport. Ces nouveaux éléments nous seront remis pour le 30 juin prochain. La CoFin s'assurera que, dans son ensemble, le dossier Aéroport reste dans une cible acceptable pour les finances de la commune de Payerne.

L'absence d'un bâtiment d'exploitation était jusqu'à aujourd'hui le maillon faible du projet Aéroport. Sa construction est sur le point de débiter. Enrichi d'un parc technologique important, sous la maîtrise de Swiss Aeropole SA, société majoritairement en mains publiques payernoises, le futur aérodrome civil de Payerne aura désormais toutes les cartes en mains.

4. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la CoFin émet un avis favorable à l'unanimité de ses membres sur le financement tel que proposé de cet objet et vous propose d'accepter les conclusions municipales telles que présentées.

Veillez croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour la commission des finances :

Guy Gilliand – Président rapporteur



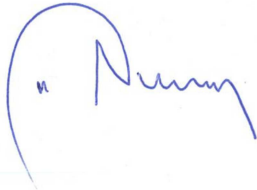
Urs Berchtold



Roland Bucher



Francis Collaud



Christian Gauthier



Djordje Ney



David Seem

