

Au Conseil Communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 31.05.2017

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis n° 01/2017

**Objets : 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 la société 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 et Messieurs les Conseillers communaux,

La Commission chargée de l'étude du préavis n°01/2017 s'est réunie conjointement avec la Commission des Finances (CoFi) en date du 1er mai 2017 et sa composition était la suivante :

- Madame Sarah Gavillet
- Madame Régine Bucher
- Monsieur Cédric Bapst
- Monsieur Stéphane Maillard
- Monsieur Cédric Moullet
- Monsieur Gérard Jenzer
- Madame Delphine Morisset, en qualité de Présidente-rapporteuse

Cette séance ayant pour but d'acquiescer une meilleure compréhension du dossier et de ses différentes parties, Madame la Syndique Christelle Luisier Brodard, Monsieur le secrétaire municipal Stéphane Wicht et Monsieur Urs Ryf en sa qualité de mandataire de la Commune de Payerne sur le dossier Aéroport étaient également présents. Nous les remercions pour leur disponibilité et le temps qu'ils nous ont consacré.

Au cours de cette séance la Commission ad hoc a notamment pu approfondir ses connaissances sur le financement de ce projet, la réflexion menée concernant le modèle d'affaire retenu ainsi que sur la vision de développement de l'Aéropôle.

Vu la complexité du dossier, la commission ad hoc s'est réunie une seconde fois, en date du 11 mai 2017, et l'ensemble de ses membres étaient présents.

En cours de séance, Madame la Syndique Christelle Luisier Brodard et Monsieur Urs Ryf, nous ont rejoints afin apporter les éclaircissements nécessaires à nos interrogations. Nous les remercions, à nouveau, pour leur disponibilité et le temps qu'ils nous ont consacré.

Préambule :

Le dossier Aéropôle est un projet de longue haleine qui a mobilisé de nombreux partenaires au fil des années et des Municipalités successives. Pour rappel, le préavis 11/2015 fait, en partie, le bilan des actions menées durant ces années.

L'approbation par l'office fédéral de l'aviation civile (OFAC) du règlement d'exploitation civil pour le trafic « vol à vue » de l'aérodrome militaire de Payerne a donné un nouveau souffle au projet Aéropôle. Ce règlement, approuvé fin septembre 2013, définit les conditions d'exploitation de l'activité civile notamment l'accès à l'aérodrome et les horaires d'ouverture. Il satisfait aux normes aéronautiques internationales en vigueur pour tout aérodrome civil.

Pour une bonne compréhension de ce préavis, il est important de noter que la Communauté régionale de la Broye (COREB) est et restera l'exploitant civil de l'aérodrome civil de Payerne.

Analyse :

Même si ce préavis comporte 3 objets distincts, le but de celui-ci est la mise sur pied d'une structure permettant l'exploitation de l'aérodrome civile de Payerne.

Dans un souci de clarté, l'analyse qui suit est présentée sous forme de thèmes.

Vente à la société Anura SA de la parcelle RF n°5607 en faveur des activités de la société Speedwings Business SA :

Le 1^{er} objet de ce préavis consiste en la vente de la parcelle RF n°5607 à la société Anura SA afin d'y bâtir un bâtiment dédié à ses activités d'aviation civile d'affaires. Rappelons que la société Anura SA appartient à Monsieur Damien Piller qui est également le Président du Conseil d'administration de la société Speedwings Business SA.

Le projet de construction de la société Anura SA se décompose en 2 parties :

- Une partie destinée aux activités de la société Speedwings Business SA. Cette partie consiste en un hangar pour le stationnement des avions ainsi que des bureaux
- Une partie comprenant la zone d'aéroport et d'accueil d'entreprises (TechnoParc). Cette partie est destinée à être rachetée par la Commune de Payerne.

La société Anura SA sera le maître d'ouvrage de ce bâtiment. Du fait de sa proximité à la piste ainsi que des mouvements des avions militaires (jets), le coût de ce bâtiment est estimé à CHF 3'500.00 / m². Vu que la Commune de Payerne va racheter la partie administrative de ce bâtiment au coût effectif, il a été convenu que cette construction sera menée à « livre ouvert ».

Achat à la société Anura SA de la partie du bâtiment construit sur la parcelle RF n°5626 :

Comme mentionné ci-dessus, la Commune de Payerne va racheter à la société Anura SA la partie du bâtiment destinée à la zone aéroportuaire et la zone d'accueil d'entreprises. La Commune de Payerne possédera dès lors un bâtiment affecté à l'exploitation de l'Aéropôle d'une valeur de Fr. 5'855'000.- ; soit Fr. 5'300'000.- pour le bâtiment et 555'000.- en valeur de terrain.

Il est important de noter que la mise à disposition de locaux douaniers de l'administration fédérale des douanes, permettra d'obtenir le statut douanier de type C. Selon l'ordonnance sur l'imposition des huiles minérales (art. 33) ce statut permet aux vols internationaux de ne pas payer la taxe de 74 cts/l sur les huiles minérales. Ce point a été pris en considération lors de l'élaboration du modèle d'affaire de la société d'exploitation Swiss Aeropole SA.

Création de la société d'exploitation Swiss Aeropole SA :

C'est la société Swiss Aeropole SA qui sera en charge de l'exploitation du bâtiment communal de l'Aéropôle I. Cette société sera constituée conjointement par la Commune de Payerne et la COREB. La COREB délèguera, dès lors, sa concession d'exploitation de l'aérodrome civil de Payerne à la société d'exploitation mais en restera la dépositaire.

Le Conseil d'administration de la société Swiss Aeropole SA se composera comme suit :

- Monsieur Urs Ryf – Président exécutif du Conseil d'Administration et directeur de la société d'exploitation à 20%
- Madame la Syndique Christelle Luisier Brodard
- Monsieur le Municipal André Bersier
- Monsieur André Arm – Directeur de la COREB

Pour rappel, les missions principales de Swiss Aeropole SA sont les suivantes :

LES MISSIONS		
	AÉRODROME	TECHNOPARC
<p>1</p> <p>MISE EN PLACE ET GESTION DES INFRASTRUCTURES</p>	<p>1) Bâtiment pour:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Accueil des passagers b. Douane c. General Aviation Centre (GAC) <p>2) Autres infrastructures aéroportuaires (Taxiway, tarmac, etc.)</p>	<p>1) Bâtiment pour:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Surfaces locatives
<p>2</p> <p>OPÉRATION ET VALORISATION DU SITE</p>	<p>1) Opérations aéronautiques civiles sur mandat de la Coreb par le Chef de l'Aérodrome Civil (CAC)</p>	<p>1) Promotion « Aéroport I » et « Aéroport II »</p> <p>2) Faire vivre l'écosystème (Services technoparc + incubateur)</p>

La commission a pu prendre connaissance de manière détaillée du modèle d'affaire élaboré pour l'exploitation du bâtiment de l'Aéroport I par la société Swiss Aeropole SA. Suite à cette analyse, la commission a pu se rendre compte que les chiffres et les projections utilisés pour l'élaboration de ce modèle d'affaire sont réalistes.

Selon ces projections, l'équilibre financier pourrait être atteint en 2023 avec un trafic de 2'500 mouvements. Ce chiffre est une estimation car la classe d'avions qui effectue le mouvement a un impact financier. Il est à préciser qu'un mouvement correspond à un décollage ou à un atterrissage.

Projet Speedwings Business SA :

Durant les débats, la Commission s'est penchée particulièrement sur le projet Speedwings Business SA. Si la Commission a parfaitement compris l'opportunité que la Commune de Payerne a prise en partageant le bâtiment destiné à l'exploitation de l'Aéroport avec la société Speedwings, elle tient à relever que la création de hangars doit rester une exception.

En effet, dans le projet Speedwings, le développement d'une activité de maintenance est probable mais pas assuré pour l'heure. Dans l'état actuel des choses, ce projet va créer 20 postes de travail et des places de stationnement pour aéronefs. La Commission ne souhaite pas voir se développer une activité de « lits froids » pour avion.

Madame la Syndique a assuré la Commission que le but n'était pas l'implantation de hangars ou de lieux de stockage mais bien l'implantation de sociétés créatrices d'emplois. De ce fait un seul hangar devrait être construit.

Accueil d'entreprises - TechnoParc :

Une des missions principales de la société d'exploitation est l'accueil d'entreprises avec la gestion du TechnoParc. De ce fait, la Commission a voulu comprendre comment ce projet se positionnera sur le plan des réseaux existants de l'innovation.

Il est apparemment clair pour Monsieur Urs Ryf qu'un travail doit encore être fait afin d'identifier les Start-up ayant un intérêt à s'installer dans cette structure. Pour l'heure certains contacts ont été pris avec des Start-up mais il n'y a pas de projets concrets.

Afin de développer cet axe, la société d'exploitation essaiera de faire partie du réseau Innovaud. Actuellement, les structures suivantes font partie de ce réseau :

- Le Département de l'Economie et des Sports (DECS)
- Le Département de la Formation, de la Jeunesse et de la Culture (DFJC)
- le Technopôle de Sainte-Croix
- Y-Parc
- TecOrbe
- Le Biopôle
- Les Ateliers de la Ville de Renens
- EPFL Innovation Park
- La Fondation pour l'innovation technologique (FIT)
- L'Association vaudoise pour la promotion des innovations et technologies (AIT)

La Commission est consciente qu'il n'est pas facile qu'on lui fournisse à ce stade une vision précise du futur TechnoParc. Elle a tenu cependant à souligné ses inquiétudes concernant l'attractivité relative que ce projet pourra susciter. En effet, l'implantation d'une start-up n'est pas forcément gage de créations d'emplois stables.

Promotion :

Actuellement, la promotion des zones Aéroport est principalement réalisée par la COREB. Dès lors que cette compétence sera déléguée à la société d'exploitation, il est extrêmement important, aux yeux de la Commission, que des liens étroits soient tissés avec les instances cantonales (SPECo et DEV) ainsi que fédérales.

Il est important qu'une politique de lobbyiste soit menée au niveau cantonal et fédéral afin que l'Aéroport soit mieux connu dans le milieu aéronautique.

Projet Aéroport :

Finalement, la Commission s'est demandé s'il est judicieux d'injecter encore une fois une grosse somme d'argent dans le projet Aéroport.

La Commission a fait le calcul suivant :

Charges	Montants CHF	Recettes	Montants CHF
Préavis n° 06/2001 (travaux équipements)	13'289'303.00	Préavis n° 09/2013 (Vente Boschung)	6'593'620.00
Préavis nos 07/2003 et 28/2006 (promotion)	369'882.00	Préavis n° 10/2013 (vente Groupe E)	1'649'800.00
Préavis n° 26/2006 (tarmac civil)	165'166.00	Préavis n° 01/2017 (vente Anura)	2'371'000.00
Préavis n° 06/2014 (Promotion Coreb)	104'774.00		
2015 - 2017 (selon page 2 du préavis 01/2017) taxiway, tarmac etc..	8'600'000.00		
Préavis n° 01/2017	6'360'000.00		
Totaux	28'889'125.00		10'614'420.00
Déficit actuel			18'274'705.00

Selon nos calculs, le projet Aéroport présente à l'heure actuelle un déficit de CHF 18'274'705.00. Au regard des capacités financières de notre Ville se chiffre est significatif.

Ce point a fait l'objet de discussions au sein de la Commission. Finalement, nous avons conclu que nous étions probablement arrivés au point de « non-retour » et que s'il avait fallu stopper ce projet, il aurait fallu le faire avant.

Conclusion :

La Commission est consciente que le projet Aéroport est un projet ambitieux et que comme tout projet ambitieux il est difficile d'avoir des garanties et que les risques peuvent être grands.

Probablement qu'aucune société privée ne se lancerait dans une entreprise avec autant d'incertitudes et de risques. Cependant, au cours des années écoulés, les divers représentants de la Municipalité et Conseil communal ont fait le choix d'investir dans cet entreprise à haut risques. Comme indiqué précédemment nous pensons qu'il est trop tard, aujourd'hui, pour stopper ce projet.

Il est important pour la Commission que nos autorisés et que les futurs membres de la société d'exploitation prennent en considération les points suivants :

- Une promotion active doit être mis en place au niveau cantonal et fédéral
- L'implantation de sociétés doit avoir pour but la création d'emplois et non la création de lieux de stockage. C'est-à-dire que nous souhaitons que nos autorités maintiennent un haut niveau d'exigence qu'en à l'acceptation d'implantation de nouvelle société
- Maintenir un ratio raisonnable de mouvements

En conclusion, la Commission, à l'unanimité de ses membres présents, vous proposer de voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

Vu le préavis n° 01/2017 de la Municipalité du 29 mars 2017 ;
Ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

Article 1 : d'autoriser la Municipalité à vendre à la société immobilière Anura SA la parcelle RF n° 5607 de 13'065 m², sise sur l'Aéroport I, en faveur des activités aéronautiques de la société Speedwings Business SA, pour un montant de Fr. 2'371'000.- ;

Article 2 : d'approuver l'achat de la partie du bâtiment comprenant la partie d'aéroport et d'accueil d'entreprises à la société Anura SA pour un montant de Fr. 5'300'000.-, ceci sous forme de contrat d'entreprise, somme dont il y aura lieu de déduire la participation d'Anura SA, soit Fr. 300'000.- et l'aide à fonds perdu du Canton de Vaud, soit Fr. 1'000'000.- ;

- Article 3 : d'autoriser la Municipalité à financer par le Fonds de Développement Economique le montant de Fr. 1'400'000.- ;
- Article 4 : d'autoriser la Municipalité à contracter avec le canton et la Confédération un prêt sans intérêt, remboursable sur 25 ans pour un montant de Fr. 2'600'000.- ;
- Article 5 : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 1'400'000.- par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.2010 « Finances : fonds de développement communal » ;
- Article 6 : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 2'900'000.- (Fr. 2'600'000.- + Fr. 300'000.-) et de l'amortir sur une durée de 30 ans ;
- Article 7 : d'autoriser la Municipalité à participer à la constitution de la société anonyme Swiss Aeropole SA pour un montant engagé au capital-actions de Fr. 60'000.- ;
- Article 8 : d'autoriser la Municipalité à investir dans la société d'exploitation Swiss Aeropole SA un montant de Fr. 2'300'000.- (Fr. 900'000.- d'augmentation de capital-actions et Fr. 1'400'000.- sous forme de prêt), ceci tel que présenté dans le présent préavis ;
- Article 9 : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 2'360'000.- par le produit de la vente de la parcelle RF n° 5607, soit Fr. 2'371'000.-

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Pour la Commission :



Delphine Morisset

Présidente-rapporteure