



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

Préavis n° 01/2017

Objets du préavis

- **Vente à la société Anura SA de la parcelle RF n° 5607 de 13'065 m², sise sur Aéropôle 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**

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Ces dernières années, la Municipalité s'est pleinement investie dans le dossier Aéroport en relation avec ses différents mandataires et bien entendu la Coreb. En date du 27 septembre 2013, l'Office fédéral de l'aviation civile (OFAC) a approuvé le règlement d'exploitation civile pour le trafic « vol à vue » de l'aérodrome militaire de Payerne, désignant la Coreb comme l'exploitante civile du site.

Cette approbation du règlement d'exploitation civile et de ses 8'400 mouvements annuels par l'OFAC a constitué un résultat réjouissant qui a marqué le décollage définitif de l'Aéroport en qualité de centre de compétences en matière aéronautique. Elle a fait suite à 3 projets avancés d'implantations industrielles importantes (Boschung SA, Groupe E SA et Speedwings) - ceci sans oublier l'implantation récente de SolarStratos - non seulement en vue du développement du parc technologique qui comprend environ 400'000 m² de terrains équipés, mais aussi en vue du potentiel de développement de la Broye.

Quant au projet Swiss Space System SA (S3), la Municipalité a pris acte de la mise en faillite de cette société. L'acte notarié signé entre les deux parties était une vente à terme conditionnelle qui prévoyait que l'acheteur s'engageait à déposer un dossier de demande de permis de construire avant le 30 juin 2015. Cette condition a été respectée. Par contre, le permis de construire a été accordé en date du 29 novembre 2016, soit après le terme d'exécution de la vente fixé au 30 juin 2016. Cela signifie que l'une des conditions suspensives du contrat n'a pas été réalisée dans les termes convenus. L'acte est de ce fait caduc. Ainsi, l'acompte de Fr. 1'124'400.— devait de toute manière être remboursé à l'acheteur. Il va de soi que le terrain, soit la parcelle RF n° 5545 de 26'900 m², demeure propriété de la Commune de Payerne.

Aujourd'hui, Payerne et son Aéroport vivent une période charnière de leur histoire. D'une part, les différentes implantations amènent l'exécutif communal, tout comme la Coreb, à poursuivre des réflexions quant à la transformation de l'Aéroport en vrai technopôle avec à sa tête une société d'exploitation. D'autre part, le suivi des implantations des entreprises sur l'Aéroport amène la Municipalité à devoir terminer la construction des infrastructures aéroportuaires servant à la viabilité du site. Nous nous devons aujourd'hui d'effectuer les investissements cités ci-après afin d'être concurrentiels avec d'autres zones qui s'ouvrent à l'aviation civile, comme Dübendorf ou Sion.

Pour rappel, la 1^{ère} étape d'équipement de l'Aéroport, démarrée en 2002 et essentiellement consacrée au parc d'activités, a représenté un investissement actuel de Fr. 13.5 mios, qui a été soutenu par le Canton et la Confédération à hauteur de Fr. 6.7 mios (dont Fr. 1.5 mios à fonds perdu). La seconde étape d'équipement, démarrée en 2015, a été consacrée au domaine aéronautique (taxiway, tarmac, réseau informatique, sécurisation) et au parc d'activités (route d'accès, réseau d'eau) pour un montant de Fr. 8.6 mios avec un soutien sous forme de prêts du Canton et de la Confédération pour un total de Fr. 1.6 mios.

2. Objets du préavis

Par cette 3^e étape, la Commune de Payerne envisage l'acquisition de la partie du futur bâtiment « Speedwings » comprenant la zone d'aéroport et d'accueil d'entreprises. Cette partie du bâtiment accueillera, au rez-de-chaussée, les surfaces nécessaires aux opérations aéroportuaires et, au premier et deuxième étages, des surfaces destinées à l'accueil d'entreprises. Il s'agit de la partie dite « administrative » d'un ensemble immobilier comportant aussi une partie « technique » de hangars et de bureaux, développée par la société immobilière Anura SA en faveur des activités de la société Speedwings Business SA. L'ensemble sera entièrement réalisé par la société Anura SA qui cèdera une partie du bâtiment à la Commune de Payerne.

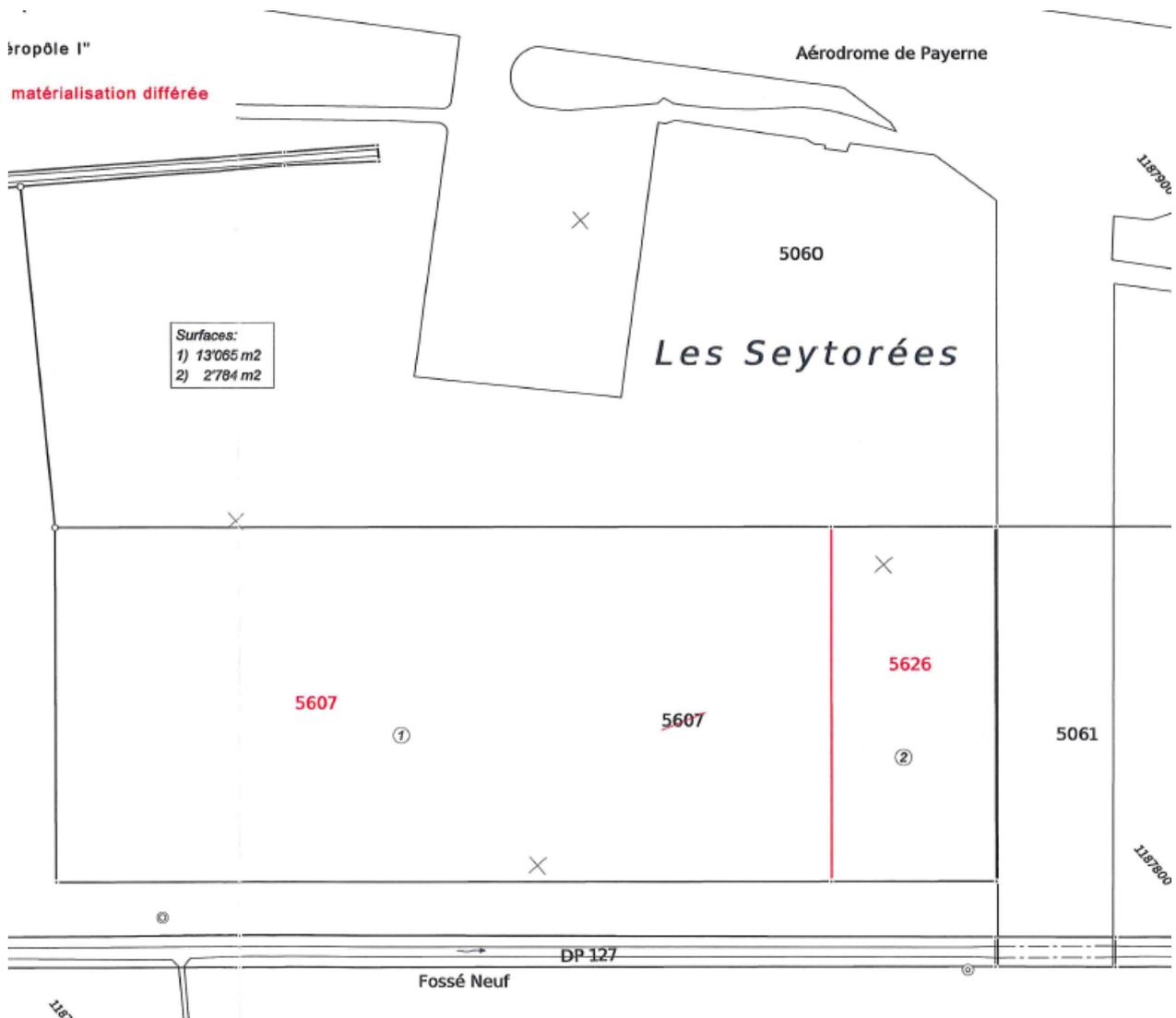
Pour l'exploitation de l'Aéropôle, la Commune de Payerne et la Coreb vont créer la société d'exploitation Swiss Aeropole SA dont les missions seront les suivantes :

LES MISSIONS		AÉRODROME	TECHNOPARC
1 MISE EN PLACE ET GESTION DES INFRASTRUCTURES	1) Bâtiment pour: a. Accueil des passagers b. Douane c. General Aviation Centre (GAC)	1) Bâtiment pour: a. Surfaces locatives	
	2) Autres infrastructures aéroportuaires (Taxiway, tarmac, etc.)		
2 OPÉRATION ET VALORISATION DU SITE	1) Opérations aéronautiques civiles sur mandat de la Coreb par le Chef de l'Aérodrome Civil (CAC)	1) Promotion « Aéropôle I » et « Aéropôle II »	
		2) Faire vivre l'écosystème (Services technoparc + incubateur)	

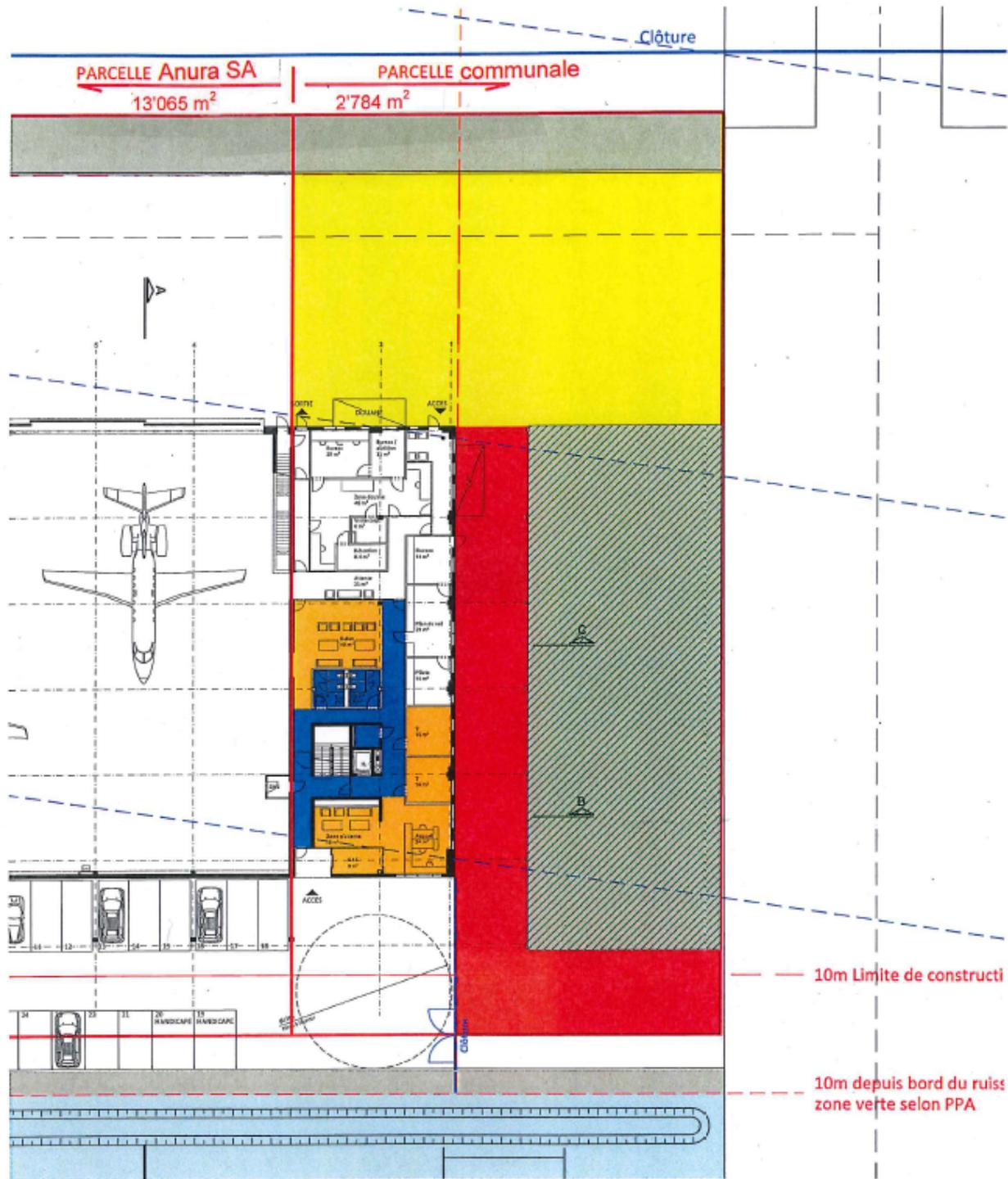
Dès lors, le présent préavis a pour objets :

- la vente à la société de développement immobilier Anura SA de la parcelle RF n° 5607 de 13'065 m², sise sur l'Aéropôle I, en faveur des activités aéronautiques de la société Speedwings Business SA, pour un montant de Fr. 2'371'000.— ;
- l'achat à la société Anura SA de la partie du bâtiment qui sera construite sur l'article RF n° 5626, de 2784 m², qui demeurera en mains de la Commune, pour un montant de Fr. 5'300'000.— ;
- la création de la société d'exploitation Swiss Aeropole SA, son financement ainsi que la garantie de la perte d'exploitation de dite société pour les années 2017 à 2021, ceci pour un montant total à engager par la Commune de Fr. 2'360'000.—.

Ci-après quelques plans qui expliquent les différents objets du préavis :



- la parcelle RF n° 5607 est vendue à Anura SA ;
- la parcelle RF n° 5626 reste propriété de la Commune de Payerne. Il s'agit du bien-fonds sur lequel sera construite une partie du futur bâtiment.



	Speedwings	138 m ²		Surface verte	710 m ²
	Commune + Speedwings	87 m ²		Taxi way	767 m ²
				Place de Parc	519 m ²

La limite entre la partie du bâtiment comprenant la zone d'aéroport et d'accueil d'entreprises et le hangar se situe exactement sur la limite entre les parcelles RF n°s 5607 et 5626.

3. Vente à la société immobilière Anura SA de la parcelle RF n° 5607 de 13'065 m² en faveur des activités de la société Speedwings Business SA

La Municipalité se réjouit de l'implantation de la société Speedwings Business SA sur le site de l'Aéropôle I. Cette nouvelle implantation se traduit comme la consolidation du projet Aéropôle, concrétisant les efforts de valorisation du site. L'arrivée de cette société est très clairement positive pour le parc technologique de l'Aéropôle.

Cela fait plus de 10 ans que la Coreb, la Commune de Payerne et la société Speedwings Business SA sont en contact afin de discuter et concrétiser l'implantation de cette société sur le site de l'Aéropôle I.

Préalablement Speedwings Business SA s'intéressait à la parcelle RF n° 5545 de 26'900 m². Mais cette société a toujours privilégié le fait d'attendre l'approbation par l'OFAC du règlement d'exploitation civile, ce qui a été fait en date du 27 septembre 2013. Cette période coïncidait également avec les premières discussions que la Coreb et la Municipalité menaient avec Swiss Space Systems Holding SA qui s'intéressait à la même parcelle, compte tenu de raisons techniques propres à l'envergure de l'avion Airbus.

La société Speedwings Business SA a dès lors accepté le fait de libérer la parcelle RF n° 5545 au profit de la parcelle RF n° 5607 pour autant que les frais d'études et d'aménagement déjà consentis sur la valorisation de la parcelle RF n° 5545 lui soient restitués par la Commune. Ceci représente un montant de Fr. 242'000.— (études : Fr. 150'000.—, aménagement partiel : Fr. 92'000.—). A noter que la Municipalité se chargera de reporter ce montant sur le prix de vente de la parcelle RF n° 5545 qu'elle négociera avec le futur acquéreur.

3.1. Présentation du projet Speedwings Business SA

3.1.1. Description générale

L'objectif principal du projet Speedwings sur l'aérodrome de Payerne est le développement d'une infrastructure dédiée à l'aviation civile et plus particulièrement à l'aviation d'affaires, domaine d'activité de la compagnie aérienne Speedwings dont la flotte est basée sur Genève Aéroport. La société proposera des services complémentaires sur le site de Payerne :

- activités d'assistance au sol comprenant le traitement des passagers, ainsi que l'assistance de l'aéronef lors d'escale répondant aux besoins et aux exigences d'une clientèle d'affaires ;
- stationnement des avions dans des hangars modernes avec une protection contre des dommages naturels, des rayons ultraviolets, des débris de corps étrangers et des animaux ;
- développement probable d'une activité de maintenance.

3.1.2. Le projet en chiffres

Surface du terrain : environ 16'000 m²

Dimensions principales : longueur 177 m, largeur 44 m, hauteur 12.60 m, volume 100'000 m³

Programme commun Swiss Aeropole SA et Speedwings Business SA : accueil – administration – salle de repos équipages – hangars pour stationnement d'aéronefs – surfaces administratives externes (start-up) – activités de maintenance

Aménagements extérieurs : surface de manœuvre (taxilane) pour appareils de catégorie B autonomes, route d'accès de 5 m de large et parking visiteurs VIP + personnel (75 places de parc)

3.1.3. Justification

De manière générale, la réalisation du projet Speedwings à Payerne permettra à la société une consolidation de son développement en Suisse, en ligne avec les objectifs de la Commune de Payerne, pour l'ouverture de l'aérodrome militaire à l'aviation civile. En qualité de pionnier, Speedwings contribuera au déploiement aéronautique sur la zone Aéroport I et, plus largement, à l'essor économique régional.

3.1.3.1. L'aviation d'affaires

L'aviation d'affaires connaît une croissance significative. La Suisse représente un pôle d'affaires particulièrement attractif sur le plan international. Dans un contexte de globalisation, la mobilité économique devient l'un des facteurs principaux de viabilité et de développement pour des entreprises avec une dynamique internationale. Considéré pendant de nombreuses années comme un luxe pour VIP, le recours à l'aviation d'affaires se démocratise, en témoigne l'émergence sur ce secteur des Very Light Jet qui rend l'accès à cet outil de flexibilité à une plus large clientèle qui souhaite un transport offrant un maximum de sécurité et de confort pour de fréquents déplacements à l'étranger et qui apprécie la flexibilité des horaires.

3.1.3.2. La société Speedwings

La compagnie Speedwings opère commercialement une flotte de 7 jets de type Cessna CJ2, Citation Excel, Embraer Phenom 300, Bombardier Learjet 75 et Citation V Ultra. Le développement de l'aéroport de Payerne représente une opportunité pour la compagnie.

En conformité avec les objectifs stratégiques de Speedwings, cette nouvelle implantation permettra une planification plus flexible des vols et des conditions plus adaptées pour le stationnement des avions, répondant ainsi à la nécessité d'une structure entièrement dédiée aux spécificités de l'aviation d'affaires.

3.1.3.3. L'implantation de Speedwings dans la Broye

En collaboration avec les autorités locales, Speedwings souhaite mettre sur pied une infrastructure aéronautique spécifique pour l'aviation d'affaires et conforme aux exigences du secteur. Cette implantation contribuera à l'attractivité de la Broye et dynamisera la vitalité économique de toute la région.

Par l'apport de 20 postes de travail dans une première phase, la société contribuera au développement d'emplois à haute valeur ajoutée, en accord avec les objectifs de la Communauté de développement régional économique de la Broye (COREB). Les hangars construits offrent en outre l'opportunité d'accueillir d'autres acteurs (sociétés de maintenance, etc.) qui augmenteront le nombre de postes de travail créés par cette infrastructure.

3.2. Conditions de l'acte notarié

- Anura SA et la Municipalité de Payerne ont prévu de signer un contrat de vente de la parcelle RF n° 5607 pour un montant de Fr. 2'371'000.— dont le détail est présenté comme suit :

Vente de 13'065 m² au prix de Fr. 201.—/m² Fr. 2'626'065.—

Remboursement du fonds écologique de Fr. 1.—/m² Fr. 13'065.—

Restitution des frais d'études et d'aménagement
engagés sur la parcelle RF n° 5545 Fr. 242'000.— - Fr. 255'065.—

Total net de la vente : **Fr. 2'371'000.—**

- Le transfert immobilier est prévu au jour de la signature de l'acte. L'immeuble est transmis dans son état actuel.
- L'immeuble vendu continuera de former un bien-fonds distinct puisque le bâtiment administratif est lui-même construit sur la parcelle communale RF n° 5626.

- Il est prévu d'un droit de réméré d'un an dès la réquisition de transfert sur le bien-fonds vendu à Anura SA, ceci pour autant que les travaux n'aient pas commencé de façon déterminante, au même prix. Le principe d'un droit de préemption sur la parcelle RF n° 5607 est également admis entre les parties.
- Il est enfin pris acte qu'une contingence de 1'500 mouvements civils est attribuée à Speedwings SA.

4. Achat d'un bâtiment d'aéroport et d'accueil d'entreprises à la société Anura SA

En dotant l'Aéropôle d'un bâtiment aéroportuaire, la Commune de Payerne concrétise les équipements de base nécessaires aux opérations de vol autorisées par le Règlement d'exploitation civile approuvé par l'OFAC le 27 septembre 2013. Les 8'400 mouvements annuels font de cet aérodrome civil une condition-cadre pour développer et faire fonctionner un parc technologique destiné à l'implantation et le développement d'entreprises actives dans le domaine technique au sens large.

Avec une surface légalisée de 400'000 m², la zone des Aéropôles représente un potentiel de 1'600 emplois selon les estimations cantonales. Ce site va donc contribuer de manière déterminante au développement des activités industrielles dans la Broye.

La construction du bâtiment projeté est une mesure non seulement opportune mais nécessaire. Ce bâtiment permet en effet de compléter les équipements aéroportuaires indispensables pour l'exploitation civile (douane, salle de briefing pour les pilotes, espace d'accueil, zone d'attente, bureaux pour le chef d'aérodrome et les collaborateurs de la société d'exploitation) et le programme de promotion de la zone. Des locaux permettant le contrôle des personnes comme celui des marchandises doivent être mis à disposition de l'administration fédérale des douanes. En contrepartie, le statut douanier de type C, condition pour l'exonération du carburant, sera accordé à l'exploitant civil dès que les locaux douaniers seront réalisés. Ce bâtiment jouxtera les activités de la société Speedwings Business SA, Anura SA investissant pour cette part Fr. 23 mio pour un bâtiment de hangar pour avions et de bureaux. Les deux parties du bâtiment seront construites en même temps par la société de développement immobilier Anura SA. La partie du bâtiment comprenant la zone d'aéroport et d'accueil d'entreprises sera ensuite vendue à la Commune de Payerne pour le prix convenu de Fr. 5'300'000.—, sous forme de contrat d'entreprise puisque la Commune est propriétaire du terrain.

4.1. Descriptif du bâtiment

Le bâtiment d'aéroport et d'accueil d'entreprise s'organise sur 3 niveaux :

- le rez-de-chaussée accueillera les surfaces nécessaires aux opérations aéroportuaires (environ 450 m² et il s'articule principalement en deux parties :
 - l'accueil de la clientèle avec réception, salon et bureaux des pilotes et du chef de l'aérodrome, douane et police (à disposition de Speedwings Business SA et Swiss Aeropole SA) ;
 - le contrôle douane et police qui va gérer tous les transits de personnes accédant à l'aérodrome civil ;
- les premier et deuxième étages (environ 1'000 m²) seront des surfaces destinées à l'accueil d'entreprises. Sur le rez-de-chaussée du bâtiment administratif, il est prévu que la société Speedwings Business SA utilise environ 180 m².

4.2. Coûts et financement

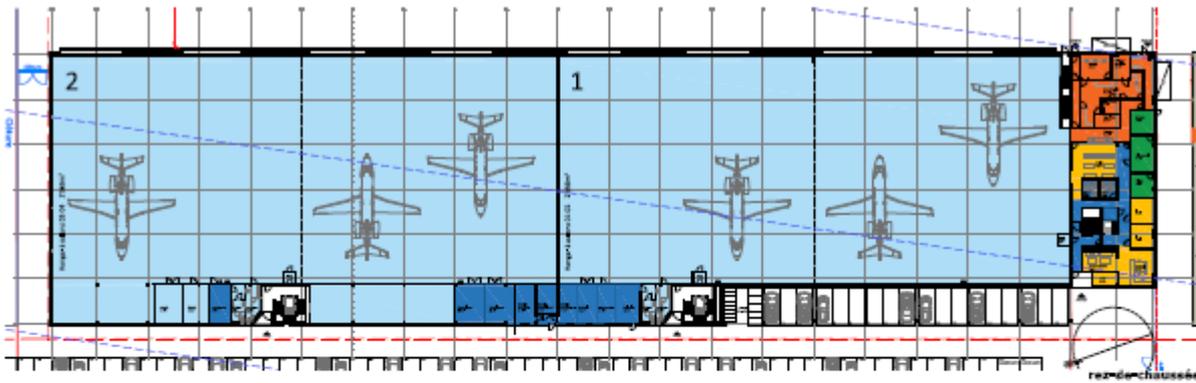
Au vu de la faible capacité contributive de la société d'exploitation en formation, il convient de réduire au maximum les charges locatives à sa charge, d'où un fort soutien du Canton et de la Confédération pour financer l'acquisition de ce bâtiment par la Commune de Payerne, soutien confirmé aujourd'hui par décision du Conseil d'Etat du 11 janvier 2017.

	Aérodrome	Technoparc
Coûts		
Infrastructures Commune de Payerne Coût total Fr. 5'855'000.—	Bâtiment d'aéroport (terrain équipé + environ 450 m ² en rez-de-chaussée) Coût : Fr. 2'650'000.—	Bâtiment d'accueil d'entreprises (environ 1'000 m ²) Coût : Fr. 3'205'000.—
Financement	Apport en nature de la Commune de Payerne :	env. Fr. 555'000.— (valeur du terrain 2'784 m ² à Fr. 200.—/m ²)
	Participation Anura SA (location pendant 10 ans)*	Fr. 300'000.—
	Financement par l'utilisation du Fonds de Développement économique de la Commune de Payerne (FDE)	Fr. 1'400'000.—
	Aide à fonds perdu du Canton (LADE) :	Fr. 1'000'000.—
	Prêts cantonal et fédéral (LPR) sans intérêt sur 25 ans :	<u>Fr. 2'600'000.—</u>
	Total	<u>Fr. 5'855'000.—</u>

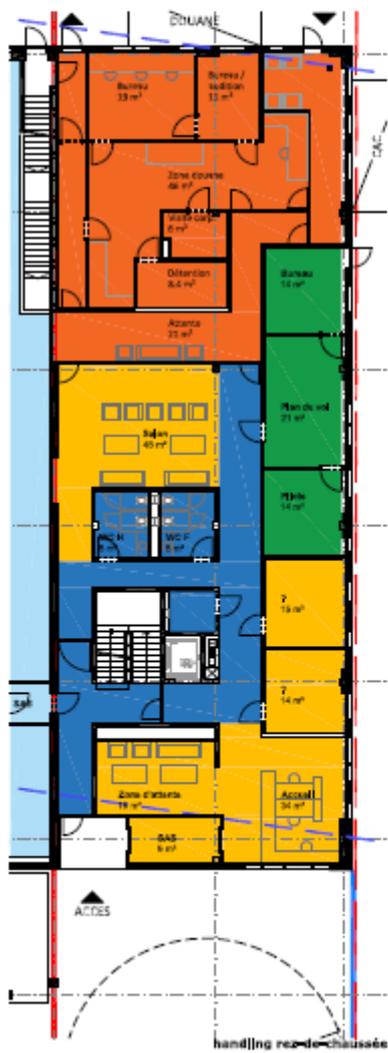
Remarques :

- comme mentionné ci-avant, c'est la société Anura SA qui sera le maître d'ouvrage de la construction de l'ensemble du bâtiment (bâtiment administratif et hangar). Il est important de préciser qu'il a été décidé de travailler à livre ouvert avec la Commune de Payerne, dans un souci de transparence complète entre partenaires du projet ;
- *la participation unique de la société Anura SA au financement du bâtiment administratif (Fr. 300'000.—) correspond à l'utilisation par Speedwings Business SA, pour une durée de 10 ans, d'une partie de la surface du rez-de-chaussée accueillant les services aéroportuaires ;
- les prêts cantonal et fédéral (LPR) seront remboursables à partir de la 6^e année à raison de Fr. 130'000.—.

4.3. Plans



REZ		1 er	2 ème	
	Hangar 1+2	2982+3318 m ²		
	Commun hangar	198 m ²		
	Lot douane	137 m ²		
	Lot Speedwings rez	138 m ²		
	Commun handling	87 m ²		
	Lot Aéroport rez	49 m ²		
			Lot Aéroport 1er 457 m ²	
			Commun 61 m ²	
				Lot Aéroport 2ème 481 m ²
				Commun 66 m ²
			Total Hangar	6498 m²
			Total handling	1476 m²
			Total	7974 m²



handling rez-de-chaussée

handling 1er étage

handling 2ème étage

4.4. Business plan de fonctionnement du bâtiment

Le business plan réalisé par le mandataire de la Commune de Payerne sur le dossier Aéroport, Monsieur Urs Ryf, tient compte des charges opérationnelles et des produits immobiliers réalisés dans le cadre du fonctionnement du bâtiment sur les 10 prochaines années, soit jusqu'en 2028.

La surface du rez-de-chaussée accueillant les services aéroportuaires sera louée par la société d'exploitation pour un montant de Fr. 50'000.— par année.

L'hypothèse pour le taux d'occupation des surfaces totales à louer est la suivante :

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
15%	20%	25%	30%	40%	50%	80%	100%	100%	100%

L'analyse financière montre que les charges pourront être couvertes à partir de la première année et les prêts cantonal et fédéral (LPR) pourront être remboursés à partir de la 6^e année à raison de Fr. 130'000.— en tenant compte d'un intérêt sur capital engagé de 2%.

5. Création de la Société d'exploitation et financement

Après l'acquisition du bâtiment par la Commune de Payerne, son exploitation – tant pour sa partie aéroportuaire que celle pour l'accueil des entreprises – sera confiée à une société anonyme dont la raison sociale est Swiss Aeropole SA, constituée par la Commune et la Coreb.

Cette société recevra, par délégation, la concession d'exploitation de l'aérodrome accordée par l'OFAC à la Coreb.

Elle sera responsable des missions suivantes :

- assurer l'exploitation des opérations aéronautiques civiles et encaisser les taxes y relatives ;
- gérer les contrats pour les opérations aéronautiques avec tous les partenaires ;
- gérer les infrastructures aéroportuaires et de technoparc ;
- promouvoir les zones des Aéroports I et II ;
- faire vivre l'écosystème ;
- gérer les locations au nom de la Commune de Payerne qui assumera les charges et encaissera les produits des locations en tant que propriétaire du bâtiment.

La Société louera des surfaces pour ses activités dans la partie du bâtiment propriété de la Commune de Payerne.

Le capital constituant la société, ainsi que les engagements financiers prévus, doivent être suffisants pour couvrir les besoins de financement de toutes les activités au moins durant les cinq premiers exercices.

Le capital va être constitué au moyen de deux tours de financement, le premier à la fondation et le deuxième conditionnel à la signature de la vente de terrain n'incluant que du financement de Payerne.

Il est prévu de n'établir que des actions d'un seul type dans cette phase de fondation. La Commune de Payerne, apportant le financement significatif par rapport à la Coreb, veut pouvoir garder le contrôle de la société. Pour ce faire, elle aura une voix prépondérante dans la société et détiendra un nombre majoritaire d'actions.

5.1. Descriptif

La description ci-après a pour but de préciser les différentes étapes de la création de la société Swiss Aeropole SA.

5.1.1. Fondation de la société anonyme Swiss Aeropole SA

Les parties fondent Swiss Aeropole SA selon les conditions suivantes :

- a) la Coreb fait un apport en espèces de Fr. 55'000.— et la Commune de Payerne apporte Fr. 60'000.— afin de constituer le capital légal requis pour la création de la société anonyme. La Coreb obtient 55'000 actions et la Commune de Payerne 60'000 actions dont la valeur nominale est de Fr. 1.— par action ;
- b) un Conseil d'administration de 4 membres est constitué. Il se compose de 2 représentants de la Commune de Payerne, un représentant de la Coreb, ainsi que d'une personne indépendante ;
- c) une place d'observateur au sein du Conseil d'administration est proposée au commandant de la base aérienne militaire, en tant que représentant de l'armée et propriétaire de l'aérodrome ;
- d) un second observateur pourra être nommé pour représenter le groupe des partenaires au travers d'un Conseil des Partenaires. Les membres de ce dernier sont les autres parties prenantes du technoparc et de l'aérodrome. Hormis l'armée, ces autres parties prenantes sont actuellement Innovaud, Boschung, Speedwings, SolarStratos et devront être réunies au sein d'un « Conseil des partenaires ». Le président de ce groupement est le directeur de Swiss Aeropole SA ;
- e) chaque administrateur dispose d'un droit de vote standard. En cas d'égalité, la voix du Président du Conseil d'administration est prépondérante. Les observateurs n'ont pas de pouvoir de décision ;
- f) toute décision du Conseil d'administration doit être prise en présence des administrateurs représentant la Commune de Payerne et la Coreb ;
- g) la présidence du Conseil d'administration est nommée par les actionnaires. Il est prévu qu'elle soit assurée par l'administrateur indépendant ;
- h) une convention d'actionnaires est signée entre la Commune de Payerne et la Coreb.

Lors de la création du capital, la Commune de Payerne aura 60'000 actions, soit 52.17% et la Coreb 55'000 actions, soit 47.83%.

5.1.2. Conditions préalables

- a) La Commune de Payerne obtient une subvention en partie à fonds perdus et en partie sous la forme de prêts sans intérêts de la part du Canton et de la Confédération. Cette subvention comporte deux volets :
 - 1^{ère} subvention LADE/LPR pour la Commune de Payerne portant sur le bâtiment d'aéroport et accueil d'entreprises de la zone Aéroport I (voir point 4 ci-avant) ;
 - 2^e subvention LADE/LPR pour Swiss Aeropole SA portant sur l'exploitation du bâtiment aérodrome et technoparc.
- b) Un accord satisfaisant est trouvé entre Monsieur Damien Piller et la Commune de Payerne concernant la partie du bâtiment qui accueillera les activités liées aux services aéroportuaires et le terrain qui y est associé. La Commune de Payerne sera le propriétaire du terrain et de la partie du bâtiment accueillant Swiss Aeropole SA (administration de l'aérodrome et du technoparc). L'accord sera conclu entre Swiss Aeropole SA (en création), la Commune de Payerne et la société Anura SA représentant Monsieur Damien Piller et Speedwings Business SA. Anura SA investira un montant unique de Fr. 300'000.— afin de profiter pour une durée de 10 ans d'une partie de la surface du rez-de-chaussée accueillant les services aéroportuaires.

5.1.3. Octroi de l'exploitation de l'aérodrome civil de la Coreb

La Coreb s'engage à octroyer le droit d'exploitation de l'aérodrome civil à Swiss Aeropole SA sans contrepartie.

5.1.4. Augmentation du capital-actions au travers du capital autorisé

La Commune de Payerne s'engage à souscrire à l'augmentation de capital dans l'année qui suivra l'inscription au Registre du commerce pour un montant de Fr. 900'000.—. Ce montant servira à acheter 10'000 actions supplémentaires à un prix de Fr. 90.— par action, soit Fr. 1.— de valeur nominale et Fr. 89.— d'agio.

Cette augmentation est conditionnelle à la signature de l'acte de vente du terrain de Payerne à Anura SA.

Suite à cette augmentation de capital, la Commune de Payerne possédera 70'000 actions, soit 56%, et la Coreb 55'000 actions, soit 44% de la société.

5.1.5. Ouverture d'une ligne de crédit de la Commune de Payerne

La Commune de Payerne s'engage à ouvrir une ligne de crédit à 0% de taux d'intérêt au bénéfice de la société Swiss Aeropole SA à hauteur de Fr. 1'400'000.—. Ce montant est financé par la vente du terrain accueillant le bâtiment de la société Speedwings.

Les actionnaires de Swiss Aeropole SA décideront des conditions de ce prêt afin de ne pas mettre en danger la pérennité de la société. Il est prévu que ces remboursements serviront à la maintenance des infrastructures.

5.1.6. Garantie de la perte d'exploitation de la société de 2017 à 2021

- a) L'exploitation du technoparc par Swiss Aeropole SA de 2017 à 2021 sera financé au travers de :
- la Coreb : Fr. 150'000.— sur 5 ans 2017 – 2021 ;
 - la Commune de Payerne : Fr. 390'000.— inclus dans l'augmentation du capital-actions ;
 - soutiens cantonal et fédéral pour 2017 à 2019 représentant 70% des charges, mais au maximum Fr. 250'000.— par année à fonds perdu, soit un total maximum pour les 3 ans de Fr. 750'000.—. Ces aides sont renouvelables pour la période 2020 à 2021 (aides à fonds perdu LADE/LPR à demander annuellement) ;
 - soutien cantonal pour 2016 représentant 70% du coût déterminant de l'exploitation du technoparc, mais au maximum Fr. 125'000.—.
- b) Swiss Aeropole SA exploitera l'aérodrome avec les soutiens financiers suivants :
- la Coreb : Fr. 150'000.— sur 5 ans 2017 – 2021 ;
 - la Commune de Payerne : Fr. 510'000.— inclus dans l'augmentation du capital-actions.

5.1.7. Situation finale

A la fin de toutes ces opérations :

- a) le capital-actions de Swiss Aeropole SA est distribué comme suit :
 - la Commune de Payerne : 70'000 actions, soit 56% du capital ;
 - la Communauté régionale de la Broye : 55'000 actions, soit 44% du capital ;
- b) Swiss Aeropole SA dispose des liquidités, capacité de financement jusqu'en 2021 et actifs suivants :
 - environ Fr. 1'275'000.— maximum du Canton et de la Confédération à fonds perdu ;
 - Fr. 900'000.— de fonds propres;
 - Fr. 300'000.— de la Coreb à fonds perdu ;
 - une ligne de crédit de Fr. 1'400'000.— de la Commune de Payerne sous forme de prêt.
- c) la Commune de Payerne possède un bâtiment et un terrain de 2'784 m² sur la zone Aéroport I d'une valeur totale de Fr. 5'855'000.— (Fr. 5'555'000.— (bâtiment et terrain) + Fr. 300'000.— (Anura SA)).

5.1.8. Planning

La société d'exploitation Swiss Aeropole SA devrait être créée d'ici la fin mai, après le vote du Conseil communal sur les conclusions du présent préavis.

5.1.9. Business plan de la société d'exploitation Swiss Aeropole SA

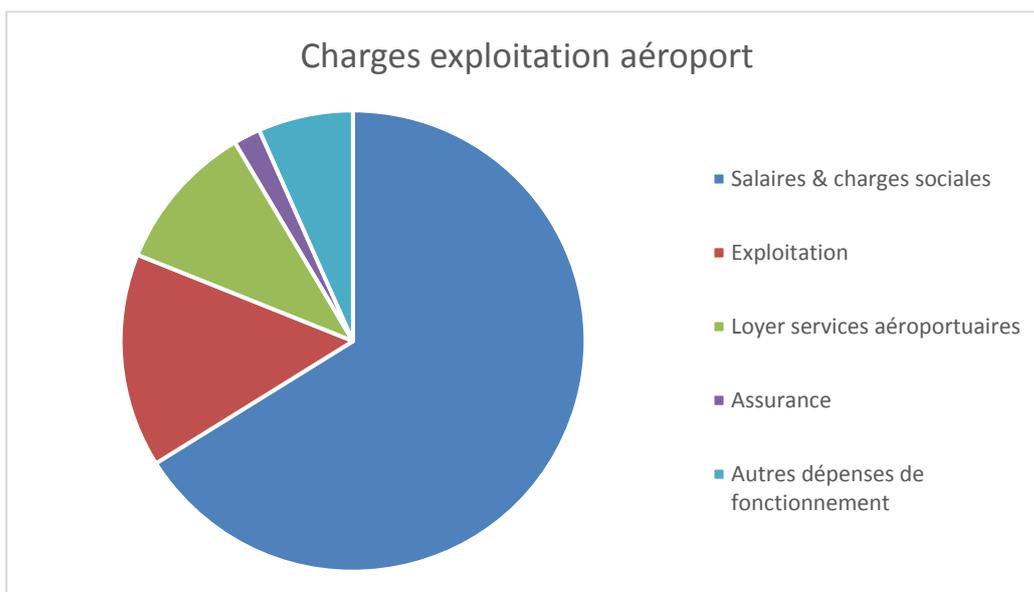
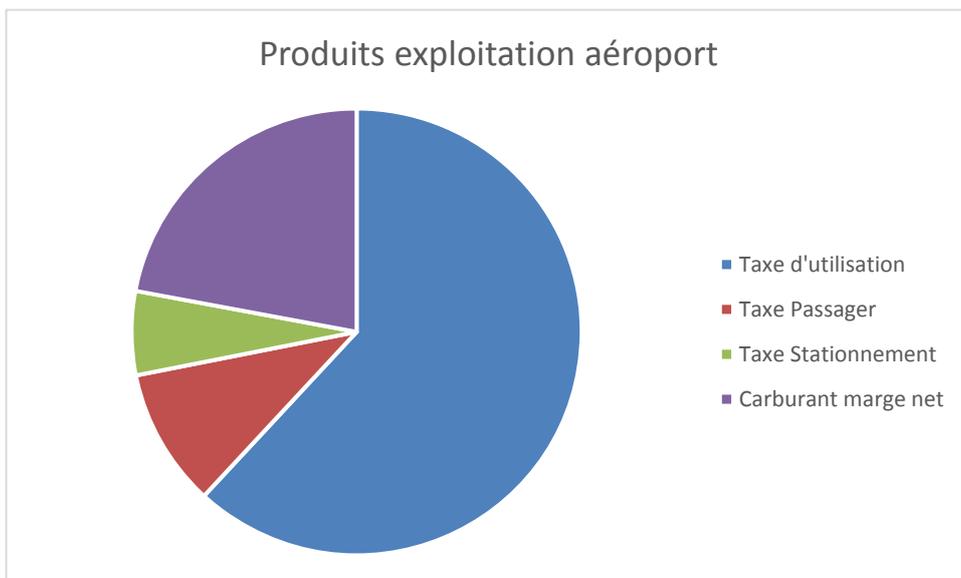
Le business plan, réalisé par Monsieur Urs Ryf, fait une projection financière des activités de la société d'exploitation Swiss Aeropole SA, autant pour la partie aéroportuaire que pour la partie technoparc.

Si nous pouvons remarquer que la partie aéroportuaire peut s'équilibrer à partir de 3'000 mouvements annuels, la partie du technoparc ne peut pas être bénéficiaire, ceci en raison des charges liées à la promotion des terrains des zones de l'Aéroport. Dans tous les cas, si la Coreb et la Commune de Payerne n'avaient pas opté pour la création d'une société d'exploitation, la Commune se serait trouvée dans l'obligation de se doter de forces supplémentaires pour assurer la promotion du site des Aéroports I et II qui entre dans une phase qui ne peut plus dépendre que de la Coreb, cette dernière assurant la promotion globale et non la promotion métier.

Le personnel nécessaire pour assurer les missions de la société d'exploitation est strictement adapté au nombre nécessaire en fonction des phases de croissance attendue.

	2017	2018	2019	2020	2021
ETP total	1.7	2.6	3.3	3.3	3.3
Exploitation (Obligation de présence sur place du chef d'aérodrome ou son remplaçant pendant les mouvements civils)	0.5	1.0	1.5	1.5	1.5
Promotion, gestion, incubation	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0
Administration	0.2	0.4	0.6	0.6	0.6
Président exécutif du CA/Directeur	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2

Les structures des produits et charges principaux de l'exploitation de l'aéroport sont les suivantes :



6. Récapitulatif des coûts à charge de la Commune de Payerne et financement ainsi que les gains des opérations présentées dans le présent préavis

6.1. Coûts à charge de la Commune de Payerne

Achat d'un bâtiment d'aéroport et d'accueil d'entreprises sous forme de contrat d'entreprise :

Coût global		Fr.	5'855'000.—	
Apport de la Commune de Payerne du terrain (soit 2'784 m ² de Fr. 200.—/m ²)	Fr.	555'000.—		
Participation de Anura SA	Fr.	300'000.—		
Aide à fonds perdu du Canton de Vaud	Fr.	1'000'000.—	- Fr.	1'855'000.—
				<u>Fr. 4'000'000.—</u>

Création de la société d'exploitation Swiss Aeropole SA

Participation au capital-actions	Fr.	60'000.—		
Participation à l'augmentation du capital-actions	Fr.	900'000.—		
Ouverture d'une ligne de crédit à 0% au bénéfice de la société sous forme de prêt	Fr.	1'400'000.—	Fr.	2'360'000.—
Total des charges			Fr.	<u>6'360'000.—</u>

6.2. Recettes découlant du présent préavis

Vente de la parcelle RF n° 5607 à Anura SA

13'065 m ² au prix de Fr. 201.—		Fr.	2'626'065.—	
Remboursement au fonds écologique de Fr. 1.—/m ²	Fr.	13'065.—		
Restitution des frais d'études et d'aménagement engagés sur la parcelle RF n° 5545	Fr.	242'000.—	- Fr.	255'065.—
Total net de la vente			Fr.	<u>2'371'000.—</u>

6.3. Financement

Il est prévu de financer les engagements de la Commune de Payerne envers la société d'exploitation Swiss Aeropole SA (Fr. 2'360'000.—) par le produit de la vente de la parcelle RF n° 5607 à Anura SA (Fr. 2'371'000.—).

Pour ce qui concerne l'achat d'un bâtiment d'aéroport et d'accueil d'entreprises, le financement du solde de Fr. 4'000'000.— est le suivant :

Prêt fédéral (LPR) sur 25 ans sans intérêt : Fr. 2'600'000.—

Financement par le Fonds de développement économique de la Commune de Payerne Fr. 1'400'000.—

Total Fr. 4'000'000.—

La Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 1'400'000.— par le prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.2010 « Finances : fonds de développement communal ».

Frais de fonctionnement annuels :

Amortissement : Fr. 2'900'000.— x 3.33 % Fr. 96'665.—

Intérêts : Fr. 2'900'000.— x 2 % Fr. 58'000.—

Total Fr. 154'665.—

7. Impacts financiers du présent préavis sur la situation générale de l'Aéropôle

Dans le cadre du préavis n° 11/2015 « A. Bilan des préavis n°s 01a/2000 – 01b/2000 – 06/2001 – 07/2003 & 28/2006 – 26/2006 – 09/2013 – 10/2013 – 05/2014 – 06/2014 relatifs aux parcelles sises sur Aéropôle I – étapes I et II et Aéropôle II – étape I; B. Demande de crédit complémentaire d'aménagement pour l'accueil des entreprises sur Aéropôle I et II, adaptation pour la mise en conformité des infrastructures par rapport aux normes », il était prévu 57'851 m² de futures ventes représentant la somme de Fr. 11'570'000.—.

La vente de la parcelle RF n° 5607 à Anura SA représentant la somme de Fr. 2'371'000.— va ainsi réduire la marge ressortant du préavis n° 11/2015 mais sans influence réelle globale, cette vente impactant le présent préavis.

8. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir 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'Aéropôle 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.

Ainsi adopté le 29 mars 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

(LS)

C. Luisier Brodard

S. Wicht

Annexe : plans de situation

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier

Municipale déléguée : Mme Christelle Luisier Brodard

COMMUNE DE PAYERNE

Plan N° 71

Mensuration numérique

Dossier technique N° 2074

Echelle 1:1'000

Coordonnées : 2'559'980 / 1'187'730

Zone PPA "Aéropôle I"

Payerne, le 27 janvier 2017

Mutation avec matérialisation différée



Aérodrome de Payerne

Les Seytorées

1187900

5060

Surfaces:
1) 13065 m2
2) 2784 m2

5061

5079

5085

2559800

5607

①

5607

5626

②

5061

1187800

DP 125

Ruisseau des Aventuries

Rte de Morens

DP 146

Fossé Neuf

DP 127

2559900

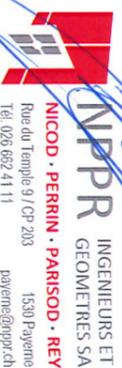
1187600

2560000

5064

Géodonnée © Etat de Vaud

FRACTIONNEMENT



Dossier N° 3371.4/DM

NPPR INGÉNIEURS ET
GÉOMÈTRES SA
NICOD • PERRIN • PARISOD • REY
Rue du Temple 9 / CP 203
1530 Payerne
Tel. 026 682 41 11
payerne@nppr.ch

COMMUNE DE PAYERNE

Plan N° 71

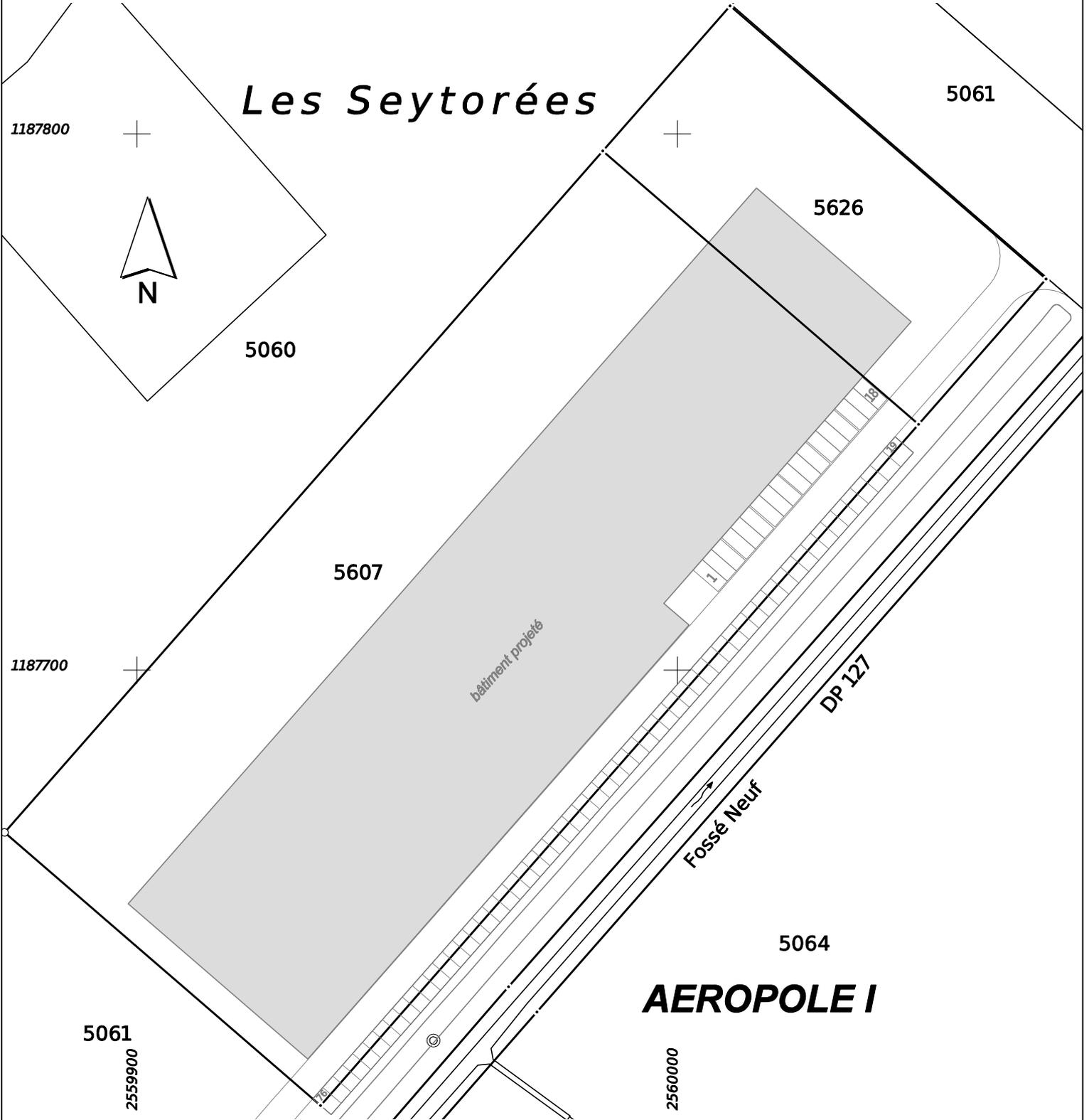
Mensuration numérique

Echelle 1: 1'000

Coordonnées : 2'560'180 / 1'187'870

Payerne, le 31 mars 2017

Les Seytorées



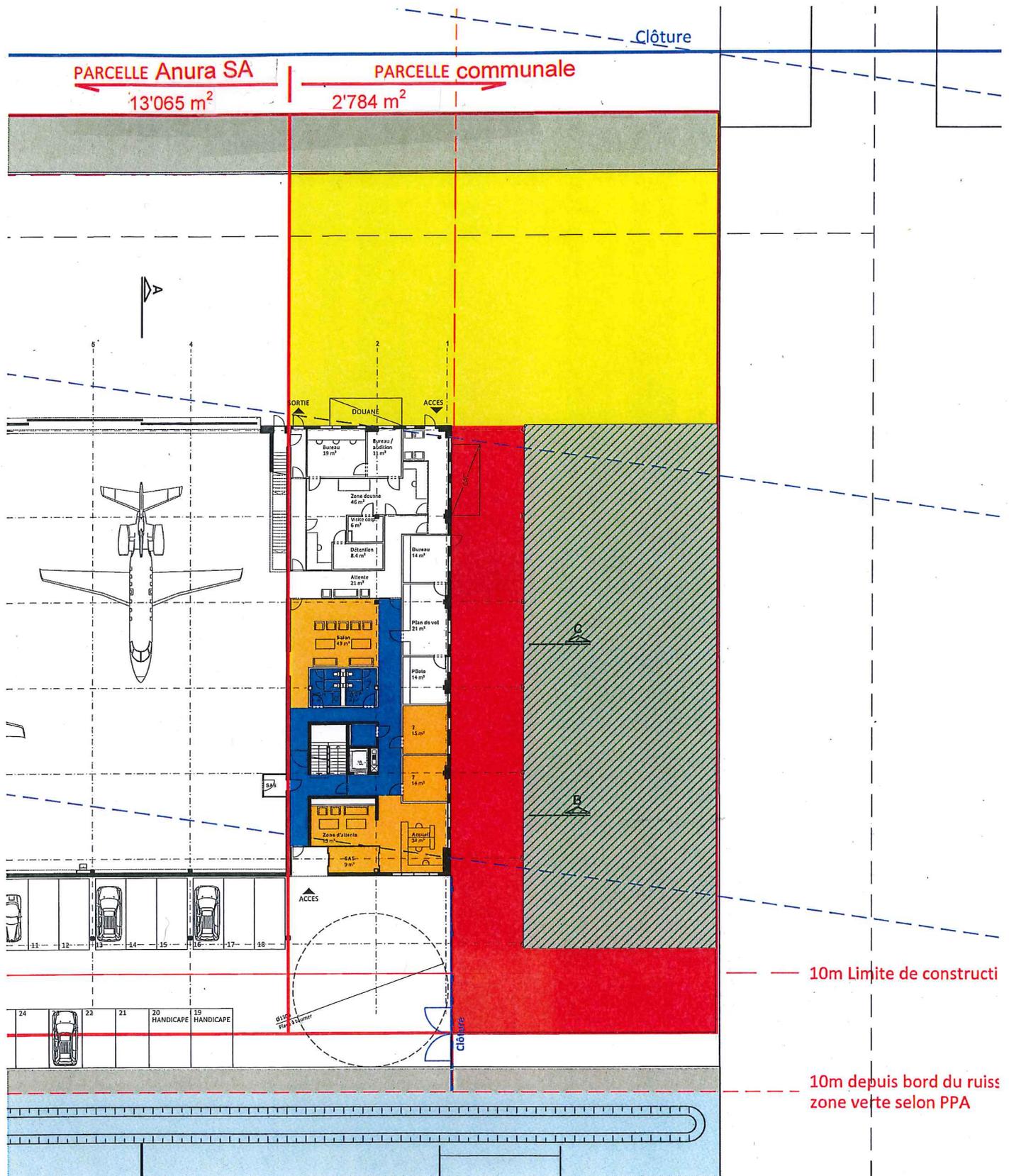
PLAN DE SITUATION

Géodonnée © Etat de Vaud



NPPR INGENIEURS ET
GEOMETRES SA
NICOD • PERRIN • PARISOD • REY
Rue du Temple 9 / CP 203 1530 Payerne
Tél. 026 662 41 11 payerne@nppr.ch

Dossier N°3371.4/DM



	Speedwings	138 m ²		Surface verte	710 m ²
	Commune + Speedwings	87 m ²		Taxi way	767 m ²
				Place de Parc	519 m ²

handling rez-de-chaussée

PAYERNE AIRPORT
Répartition rez-de-chaussée

ATELIER D'ARCHITECTES CHARRIERE-PARTENAIRES SA RTE DE CHANTEMERLE 1 - CP 112 - CH-1763 GRANGES-PACCOT

A4
17.02.16



speedwings