



MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 11/2021



Objet du préavis

Payerne Airport – Crédit-cadre pour l'aménagement des surfaces administratives aux 1^{er} et 2^e étages du bâtiment

AU CONSEIL COMMUNAL de et à 1530 Payerne

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le bâtiment Payerne Airport, réalisé dans le cadre d'un partenariat public - privé entre la Commune de Payerne et Anura SA avec le soutien du Canton de Vaud, a été inauguré au printemps 2019. Il a permis d'accélérer le développement du parc technologique et d'affaires et d'accueillir un nombre croissant d'avions d'affaires dans des infrastructures parfaitement adaptées et de grande qualité.

Plus de 15 entreprises, toutes en lien avec l'aviation ou l'industrie aérospatiale, ont élu domicile à Payerne Airport au cours des 2 premières années d'exploitation, s'ajoutant ainsi aux 3 qui étaient déjà présentes à l'Aéropôle : le Groupe E, SolarStratos et le Groupe Boschung. En 2020, c'est 6 de ces entreprises qui ont fait le pas malgré les défis extraordinaires liés à la pandémie et déjà 2 de plus pendant le 1^{er} trimestre 2021.

De manière générale, ces nouvelles entreprises implantées sont de taille modeste et/ou ont été constituées récemment. Cependant, elles contribuent de manière importante au rayonnement de swiss aeropole SA, de Payerne Airport, de la région, et sont susceptibles de se développer et d'engager plus de personnel de manière progressive dans les années à venir. Les nombreux visiteurs et prospects qui se rendent à l'aéroport civil découvrent un lieu de travail moderne et agréable, qui dispose encore d'espaces d'accueil pour les entreprises, tout en étant de plus en plus fréquenté.

L'une des principales raisons qui explique ce développement réjouissant est la disponibilité immédiate, pour la première fois dans l'histoire du projet Aéropôle, de surfaces de bureaux de différentes tailles, qui sont proposées à la location. Les implantations des 2 dernières années se sont concentrées dans la partie communale du bâtiment, grâce à la disponibilité de petites surfaces privatives, de places de travail dans un espace de coworking et d'un service de domiciliation assuré par swiss aeropole SA et destiné aux sociétés qui désirent s'implanter durablement sur le site. De ce fait, Payerne Airport a parfaitement rempli son rôle de « pépinière ». Les bureaux d'environ 20 m² en particulier ont rencontré un franc succès : les 5 unités disponibles au 1^{er} étage ont rapidement été louées, et plusieurs locataires se sont déjà engagés à louer des espaces similaires. Une entreprise qui s'est déjà bien développée depuis son implantation il y a une année, avec l'engagement de 2 collaborateurs supplémentaires, souhaite maintenant louer un espace un peu plus grand, ce qui n'est pas possible dans la configuration existante des locaux.

Le parc technologique, avec ses deux zones Aéropôle I et Aéropôle II, devrait idéalement être en mesure de proposer une solution adaptée à chaque entreprise, en fonction de ses besoins. Ceux-ci peuvent être très différents et sont susceptibles d'évoluer : une parcelle petite ou grande, avec ou sans accès à la piste, un espace locatif de type industriel ou administratif, etc. La disponibilité de bureaux privatifs adaptés aux start-up et aux petites entreprises est un enjeu stratégique pour le rayonnement et le développement futur du parc technologique.

Les aménagements proposés par le présent préavis représentent donc la suite logique des investissements déjà consentis par la Commune, et permettront à l'Aéropôle de continuer de se développer à un rythme soutenu en offrant un cadre idéal aux sociétés de toute taille qui sont de plus en plus nombreuses à désirer s'y implanter.

2. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de compléter l'aménagement du bâtiment aux 1^{er} et 2^e étages en relation aux prospects clients réalisés par la société swiss aeropole SA (SASA) et qui sont dans l'attente des aménagements pour s'établir sur l'Aéropôle. Dans la mesure du choix final de réaliser par préavis les travaux d'aménagement des bureaux, les travaux prévus dans le budget de fonctionnement complémentaire 2020 n'ont pas été exécutés et leur coût repris dans le présent préavis.

2.1. Occupation actuelle

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du bâtiment est de 55 % au 1^{er} janvier 2021. Il représente un taux deux fois supérieur à celui projeté dans le préavis n° 01/2017 qui situait ce résultat en 2024, ce qui est plutôt réjouissant.

Rez-de-chaussée

Pour mémoire ce niveau est occupé par trois locataires qui sont SASA, Speedwings business SA et la Confédération soit la Douane. Ce niveau est complètement dédié à l'exploitation de l'aéroport.

1er étage

L'étage est totalement aménagé avec du mobilier. En plus des bureaux, il comprend deux salles de réunion et un auditoire de 70 places. Les 5 unités de bureaux fermés de 1 à deux postes de travail sont loués. L'espace coworking qui compte 12 postes de travail est faiblement occupé soit actuellement un seul poste de travail. Ce taux d'occupation très faible est également lié aux effets des mesures de lutte contre la Covid-19 qui préconisent plutôt l'isolement que le partage d'espaces communs.

2º étage

L'étage est inoccupé et non aménagé. La configuration est semblable au 1^{er} étage mais ne dispose pas d'unités de bureaux fermés pour un à deux postes de travail.

2.2. Compte d'exploitation 2020

Etat locatif 1 ^{er} janvier 2021	Charges d'exploitation et frais accessoires 2020	Nombre d'entreprises locataires 1 ^{er} janvier 2021	Etat locatif prévisionnel 2021
Fr. 109'156.—	Fr. 105'941.—	10 locataires (au bénéfice d'un bail)	Fr. 164'000.—

Le compte d'exploitation ne tient pas compte des dernières dépenses liées à la mise en exploitation du bâtiment. L'état locatif prévisionnel tient compte par contre des dernières demandes de locations plus ou moins fermes et dans l'attente des futurs aménagements. Au final, la situation locative est plutôt positive et laisse percevoir une bonne perspective pour la suite.

2.3. Problématiques à résoudre

La demande (en attente) des entreprises, plutôt des start-up, pour des petites surfaces soit un voire deux bureaux privatifs est croissante.

Certaines fonctionnalités du bâtiment ont été exclues lors de l'établissement du programme des locaux. Après deux ans d'exploitation, il manque au final une cafétéria et une douche pour les seuls locataires du handling.

Pour répondre à ces besoins, la Municipalité de Payerne en collaboration avec SASA a conçu un scénario en plusieurs étapes qui seront réalisées successivement en fonction des besoins et des opportunités.

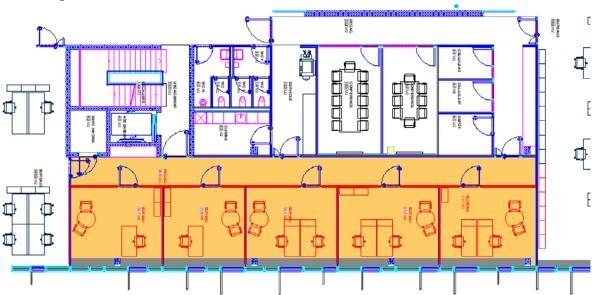
2.4. Aménagements



2.4.1. 1 ère étape, aménagement de 5 bureaux (de juillet à septembre 2021)

Cette étape consiste à la création de 5 bureaux (voir plan annexé) sur la même disposition que pour le 1^{er} étage. L'aménagement nécessite les mesures suivantes :

- construction des bureaux avec des cloisons type clestra;
- modification des installations électriques et des éclairages ;
- modification de la ventilation;
- aménagement mobilier.



2.4.2.2° étape, aménagement des deux salles de conférence + douche (septembre à décembre 2021)

L'aménagement des deux salles de conférence au 2^e étage n'est pas prioritaire dans la mesure où le bâtiment dispose déjà de 2 à 4 salles de réunion ou de meeting. Cependant, il apparaît préférable d'aménager et terminer l'équipement des deux salles par gain de temps dès lors que des travaux ont déjà lieu à l'étage. Cela se fera toutefois sans urgence.

Il est également prévu d'aménager une douche au 2^e étage à l'endroit des sanitaires existants. Cet équipement est sollicité par les occupants du bâtiment. La pratique du sport lors de la pause de midi est de plus en plus dans les habitudes. Cet équipement supprime un urinoir.

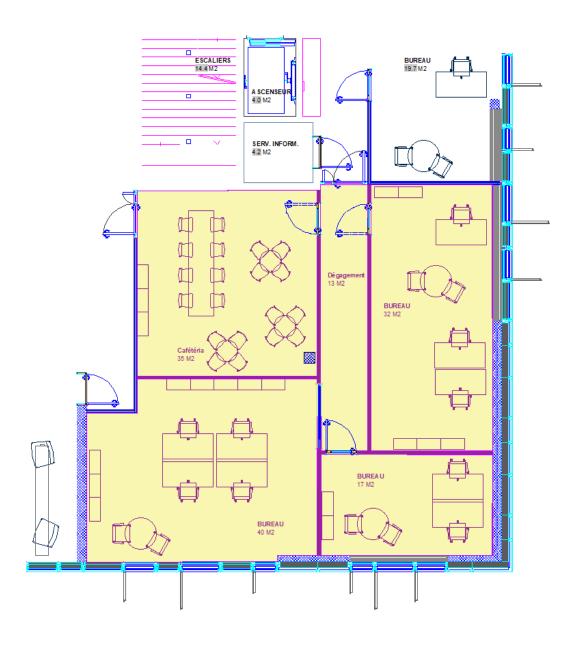


2.4.3.3° étape, aménagement de 3 bureaux et d'une cafétéria au 1er étage (2023 – 2024)

Cette surface est actuellement occupée par l'espace de coworking en open space. Sur les deux ans d'exploitation, cette surface aménagée pour 12 postes de travail est sous-occupée et comme évoqué en préambule, la tendance ne devrait pas s'inverser de si tôt. La solution préconisée est de diviser cette surface en 5 parties soit 4 bureaux et 1 cafétéria.

L'aménagement de 3 bureaux individuels ne s'exécutera que dans la mesure des demandes à la location pour des surfaces réduites. La surface totale des 4 bureaux peut également être aménagée en 2 ou 3 parties seulement mais toujours pour un seul locataire.

Lors de la définition du programme des locaux, la création d'une cafétéria dans la partie handling avait été exclue en s'appuyant sur la seule utilisation des kitchnettes de chaque étage qui suffisaient aux occupants de tout horizon du bâtiment. Enfin, si le besoin d'un service plus complet se formait, il semblait envisageable d'investir dans le crew center d'Anura SA. A ce jour, il est constaté qu'un nombre de plus en plus grandissant d'occupants du bâtiment amène son repas avec lui, le réchauffe parfois pour le manger sur place. Hors, le handling ne comporte aucune surface ou local aménagé pour répondre à ce besoin si ce n'est la terrasse en toiture du bâtiment exploitable durant l'été. Anura SA, de son bon droit, souhaite réserver l'usage du crew center à ses propres clients et leurs activités.



L'étape sera enclenchée du moment qu'elle sera justifiée par la nécessité du nombre et des demandes. L'utilisation de la cafétéria fera l'objet d'un avenant à chaque contrat de bail notamment pour une participation financière de chaque locataire.

3. Devis général

CFC	Etape 1	Devis TTC
23	Installations électriques	Fr. 20'000.—
	Modifications, séparation de l'éclairage, interrupteurs, prises	Fr. 20 000.—
24	Chauffage, ventilation, adaptation de l'installation en fonction du	Fr. 30'000.—
	compartimentage	11. 30 000.
27	Aménagements intérieurs 1	Fr. 50'000.—
	Installation en cloisons fixes clestra, portes et divers	
28	Aménagements intérieurs 2	Fr. 15'000.—
20	Protection des revêtements de sols, adaptation du plafond acoustique	F., 121000
29 8	Honoraires Divers et imprévue	Fr. 12'000.— Fr. 10'000.—
0	Divers et imprévus	
	Total TTC étape 1	Fr. 137'000.—
CFC	Etape 2	Devis TTC
93	Equipement salles de conférences	Fr. 15'000.—
	Ecrans, système de présentation type Barco	
28	Aménagement d'une douche	Fr. 18'000.—
	Installation sanitaire, revêtement, chauffage, etc.	
8	Divers et imprévus	Fr. 2'000.—
	Total TTC étape 2	Fr. 35'000.—
CFC	Etape 3	Devis TTC
23	Installations électriques	Fr. 30'000.—
	Modifications, séparation de l'éclairage, interrupteurs, prises	11. 30 000.—
24	Chauffage, ventilation, adaptation de l'installation en fonction du	Fr. 40'000.—
	compartimentage	
27	Aménagements intérieurs 1	Fr. 50'000.—
20	Installation en cloisons fixes clestra, portes et divers	
28	Aménagements intérieurs 2 Protection des revêtements de sols, adaptation du plafond acoustique,	Fr. 15'000.—
29	Honoraires	Fr. 21'000.—
8	Divers et imprévus	Fr. 13'500.—
	·	
	Total TTC étape 3	Fr. 169'500.—
9	Mobilier d'aménagement des bureaux et cafétéria	Fr. 100'000.—
	Total général	Fr. 441'500.—

4. Financement

Il est prévu de financer ces travaux par les fonds disponibles en trésorerie. Ceci n'entraîne aucune incidence sur le plafond d'endettement. Il est précisé que l'investissement court sur 3 années.

La Municipalité prévoit d'amortir cet investissement sur une durée de 20 ans.

Amortissement sur 20 ans: 5 % Fr. 441'500.— Fr. 22'075.—

Intérêts: 2 % Fr. 441′500.— Fr. 8'830.—

Total: <u>Fr. 30'905.—</u>

5. 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° 11/2021 de la Municipalité du 5 mai 2021 ;

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 financer le montant de Fr. 441'500.— par les fonds

disponibles en trésorerie;

Article 2 : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 441'500.—

relatif aux aménagements prévus dans le bâtiment de Payerne Airport et de

l'amortir sur une durée de 20 ans.

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

Ainsi adopté le 5 mai 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic : La Secrétaire :

(LS)

Eric Küng C. Thöny

Annexes : trois plans

Municipal délégué : M. Julien Mora





