

Construction du 1^{er} bâtiment du Technopôle de Sainte-Croix au lieu-dit « Le Platon » et création de la Fondation du Technopôle

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Ce préavis s'inscrit dans la suite des décisions du Conseil communal, soit les préavis suivants :

- 723 : Etude d'aménagement de la zone du Platon
- 755 : Plan partiel d'affectation (PPA) Le Platon
- 212 f : Achat de la parcelle No 2129 sise au lieu-dit "Le Platon"
- 800 : Aménagement des infrastructures destinées à la zone du Platon -
1^{ère} étape

But du préavis

Le but du présent préavis est de permettre la constitution de la Fondation du Technopôle de Sainte-Croix (Technopôle) et la construction du premier bâtiment de ce dernier, afin d'envisager son ouverture au premier semestre 2009. Dès lors, nous accueillerons le Centre international de la micro-soudure (CIMS) qui permettra la mise en réseau des compétences de la Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud (HEIG) et de celles du Centre Professionnel du Nord Vaudois (CPNV).

Description du CIMS

Le CIMS est un pool de partenaires consacré à la recherche appliquée et au développement dans le domaine de la micro-soudure et techniques connexes. Il est composé des institutions suivantes :

- Centre Professionnel du Nord Vaudois (CPNV).
- Swiss Welding Institute (SWI)
- Centre d'Etudes et de Transferts Technologiques (CeTT)

Les institutions ci-dessus s'engagent à mettre leurs compétences au service de la micro-soudure et à développer ainsi le pôle de compétences y relatif.

Présentation du CPNV

Le CPNV est depuis presque 100 ans un pilier important de notre économie. Il a permis, dès ses débuts en 1908, sous le nom "*Ecole de petite mécanique*", d'apporter sa contribution au développement de notre localité en matière de mécanique de précision. Aujourd'hui, le CPNV permet l'apprentissage de différentes filières comme l'automatisation, l'électronique, la polymécanique, l'informatique et la médiamatique. Afin d'être le plus proche de l'économie, le CPNV travaille également avec des entreprises pour la réalisation de projets industriels.

Présentation de la HEIG-VD

La HEIG est le fruit de la mise en commun des compétences de la Haute Ecole d'Ingénieurs et la Haute Ecole de Gestion de notre canton. Le Conseil d'Etat vaudois a décidé, le 14 janvier 2005, le regroupement, dès 2006, de toute la HEIG à Yverdon-les-Bains. Sur le campus du Nord Vaudois, elle dispense à ses 1600 élèves des cours dont la finalité est de former des ingénieurs et des économistes. Elle est ainsi une pièce majeure des Hautes Ecoles Spécialisées (HES) de Suisse occidentale.

Présentation du Centre d'Etudes et de Transferts Technologiques (CeTT)

Le CeTT a été fondé par l'Ecole d'Ingénieurs de l'Etat de Vaud en 1996. Il est régi par l'Association vaudoise pour la promotion des Innovations et des Technologies.

Le CeTT gère et valorise les activités générales de Recherche appliquée et Développement et Transferts de Technologies de 10 unités de recherches de la HEIG-VD. Aujourd'hui, le CeTT gère un marché de Chf 11 millions. Le CeTT contribue, dans le même temps, à actualiser le savoir dispensé aux étudiants ainsi qu'à l'amélioration du processus d'innovation des Petites et moyennes entreprises (PME), plus largement, au développement économique régional ou national.

Présentation du Swiss Welding Institute

L'Institut Suisse de Soudure (ci-après : SWI) est un centre de formation théorique et pratique certifié par la Fédération Européenne du soudage et l'Institut International de la Soudure. Les objectifs du SWI sont la gestion de la qualité, de la sécurité, ainsi que l'acquisition et le transfert de connaissances dans le domaine du soudage et des techniques associées. Le SWI est également un partenaire pour des prestations d'expertises, d'ingénierie, de certification et de conseils. Les mandats nationaux et internationaux font du SWI un partenaire incontournable en matière de soudure.

Descriptif du Projet "Technopôle de Sainte-Croix"

Le projet consiste à construire le premier des quatre bâtiments du site du Platon conformément aux différents préavis cités en préambule.

Ce premier bâtiment sera consacré à la micro-soudure en collaboration avec les partenaires présentés dans le présent préavis. Ainsi, notre Commune abritera le pôle de compétences en matière de micro-soudure et de ses techniques connexes.

La mise en réseau des compétences des SWI, CPNV et CeTT doit offrir aux entreprises demanderesse différents services et des possibilités d'implantation adaptées aux besoins des entreprises. En matière de recherche et développement, toutes les compétences sont réunies pour offrir des conseils et des expertises de hauts niveaux. La formation sera l'un des points centraux du pôle de compétences en micro-soudure. En plus de leur certificat fédéral de capacité ou/et ES, les étudiants du CPNV pourront obtenir un diplôme en micro-soudure reconnu au niveau international. A notre connaissance, il s'agit ici d'une première.

En matière de promotion économique, le Technopôle se veut également (en fonction des surfaces disponibles) un incubateur d'entreprises pour l'ensemble des élèves de la HEIG et du CPNV. Dès lors, des surfaces leur seront réservées à cet effet (120m²).

Du point de vue immobilier, la Commune de Sainte-Croix (la Commune), en sa qualité de propriétaire, confiera la gestion des bâtiments à la Fondation du Technopôle dont les statuts sont soumis à votre examen en annexe.

Fondation du Technopôle de Sainte-Croix

En fonction de la description du projet du Technopôle (dont l'objectif n'est pas seulement de louer des surfaces), nous sommes arrivés à la conclusion que le statut juridique d'une Fondation est le plus judicieux pour ce projet. Celle-ci se chargera de le porter et de le promouvoir, d'aider à trouver les locataires et les choisir, d'assurer la gestion, de trouver les fonds nécessaires pour l'équiper en matériel et pour faire fonctionner la structure créée, en sus des loyers encaissés.

Une Fondation aura l'avantage de pouvoir trouver des financements privés. De par la qualité de ses membres qui représenteront les partenaires du Pôle de compétences et des passerelles créées pour la mise en réseau du CPNV et de la HEIG, la Fondation aura accès à un important réseau économique.

Sous l'impulsion de la Commune, une Fondation "Technopôle de Sainte-Croix" sera créée, au sens des articles 80 et suivants du code civil suisse. Tenant compte qu'une autorisation du Conseil communal est nécessaire, conformément à l'art. 4 de la Loi sur les Communes (LC), cet objet fait partie intégrante du préavis.

Dès lors, la Municipalité sera autorisée à créer cette Fondation et par là à signer les statuts et la convention y relatives. Les statuts précisent le but de la Fondation et ses règles de fonctionnement.

a) Composition

La Fondation sera composée, en principe, de personnes issues des institutions liées au CIMS, du SELT, de l'ADNV, de la Commune et des milieux économiques, dans le but de garantir un développement dynamique du Technopôle au travers d'un réseau public-privé. La liste définitive sera arrêtée lors du dépôt des statuts de la Fondation auprès du notaire. Les personnes seront ensuite inscrites au registre du commerce conformément à l'article XVI desdits statuts.

b) Convention entre la Commune et la Fondation

Nous avons prévu une convention entre la Commune et la Fondation précisant les problèmes et les responsabilités respectives, à savoir :

La Commune met à disposition de la Fondation des espaces aménagés. La Fondation est responsable du paiement des loyers, pour l'ensemble des surfaces, envers la Commune. La Fondation est responsable de l'équipement en mobilier des locaux communs (salle d'exposition, cafétéria et réception), ainsi que des locaux destinés aux incubateurs d'entreprises, du fonctionnement de la structure en relation avec le but, de l'encaissement des loyers de l'ensemble des locataires du bâtiment et des relations avec ces derniers.

Elle établit annuellement un rapport détaillé sur son activité, sa gestion et ses comptes à l'intention de la Commune. Une copie est remise à la commission de gestion.

Projet de construction du premier bâtiment

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment à vocation industrielle destiné, en priorité, à des technologies à valeur ajoutée, conformément au règlement du Plan partiel d'affectation "Le Platon".

Nous portons à votre connaissance le résumé du devis de construction, soit :

CFC	1	Travaux préparatoires	Chf	24'000
CFC	2	Gros œuvre 1	Chf	1'210'300
		Gros œuvre 2	Chf	341'000
		Installations électriques	Chf	135'000
		Chauffage ventilation	Chf	133'000
		Installations sanitaires	Chf	44'000
		Aménagements intérieurs1	Chf	106'000
		Aménagements intérieurs 2	Chf	184'500
		Honoraires	Chf	177'000
CFC	3	Equipement d'exploitation	Chf	125'000
CFC	4	Aménagements extérieurs	Chf	30'000
CF	5	Frais secondaires et compte d'attentes	Chf	125'000
CF	9	Aménagements intérieurs	<u>Chf</u>	<u>10'000</u>
		Total H.T	Chf	2'644'800
		Total TTC	Chf	2'845'805
		Total TTC arr.	Chf	2'846'000

Le suivi du chantier se fera sous la direction d'un bureau d'architecture et une commission de construction sera créée à cet effet.

En plus de l'équipement de base à la charge du propriétaire, il s'est avéré utile d'inclure certaines installations techniques (par exemple, électrique et informatique).

Sur le plan informatique, il a été décidé d'installer une armoire de brassage alimentée par de la fibre optique permettant l'accès à internet et à une téléphonie numérique performante. Des prises seront installées, à la charge du propriétaire, dans les locaux destinés aux incubateurs d'entreprises. De plus, un ascenseur sera installé pour l'accès au 1^{er} étage en faveur des personnes à mobilité réduite.

Projet de planning de construction

A titre d'information, le planning général de construction est fixé de la manière suivante:

Mise à l'enquête	mi-mars	2008
Elaboration du cahier des charges et plan d'exécution	Avril	2008
Mise en soumission	Juin	2008
Adjudications	Juillet	2008
Ouverture du chantier	Août	2008
Fin des travaux	Mars	2009

Les échéances ci-dessus sont conditionnées aux éventuels recours et conditions météorologiques par une arrivée anticipée de la saison hivernale.

Equipements et aménagements hors programme de construction

Salle de réunion	Chf	15'000.--
Cafétéria	Chf	10'000.--
Locaux "Incubateurs" y compris mobilier	<u>Chf</u>	<u>20'000.--</u>
Total	Chf	45'000.--

La recherche de fonds privés afin de couvrir cette dépense sera réalisée par la Fondation. Toutefois, la Commune doit garantir ses engagements et veillera à collaborer de manière efficace à la recherche desdits fonds.

Descriptif des locaux

La surface totale au sol du bâtiment à construire s'élève à 1200 m² et 400 m² à l'étage dans le lanterneau central. Le plan annexé vous décrit de manière schématique la disposition des locaux. Toutefois, en fonction des besoins des utilisateurs le plan définitif sera arrêté, en temps opportun, d'un commun accord avec l'architecte.

Dans le but de créer un maximum de synergies entre les personnes présentes, la salle d'exposition modulable en auditoire ou salle de réunion, la cafétéria, les sanitaires, le hall d'entrée et la réception seront communs.

Conformément au bail à loyer et au descriptif des travaux, l'aménagement des cloisons des locaux est pris en charge par le propriétaire de même que les parties communes. Les aménagements liés aux besoins spécifiques des partenaires, ainsi que les frais d'aménagement cités dans la plaquette immobilière, en annexe, sont à la charge des locataires.

Le propriétaire prendra en charge l'aménagement des parties communes, de même que les besoins techniques des espaces destinés aux incubateurs d'entreprises, à l'exception du mobilier.

Charges financières et comptables, et revenu locatif

La gestion des locaux appartiendra à la Fondation. Nous vous présentons, ci-après, les estimations de loyer.

a) Charges financières et comptables pour la Commune

Le Service cantonal de l'économie, dans le cadre du prêt lié à la Loi sur l'appui au développement économique (ci-après : LADE) nous attribue une aide à fonds perdu de Chf 300'000.-- sur ce premier bâtiment ainsi que Chf 700'000.-- attribués sous la forme d'un prêt sans intérêt. L'amortissement de ce dernier débutera dès 2011, sur une durée de 25 ans. Cela diminuera les charges financières du Technopôle durant les 2 premières années.

En résumé, les charges financières et comptables se décomposent de la manière suivante :

- Remboursement du prêt et charge d'intérêts avec annuités à taux fixe pendant 25 ans (4 % de Chf 1'846'000.--)	Chf	120'000.--
- Remboursement annuel du prêt LADE sur 25 ans (Chf 700'000.-- sur 25 ans dès 2011)	Chf	28'000.--
- Entretien du bâtiment (fonds de rénovation)	<u>Chf</u>	<u>10'000.--</u>
Coût total annuel sur 25 ans	Chf	158'000.--

b) Revenu locatif des locataires fixes

Le loyer est fixé à Chf 125.--/m² sans les charges. Ces dernières sont estimées à Chf 15.--/ an/m².

Entre les partenaires, il a été décidé, afin de simplifier les relations entre les locataires, que la HEIG-VD louera l'ensemble des surfaces pour le SWI, le CPNV et le CeTT. Dès lors, il a été confirmé une réservation de surface de 1'010 m² :

- HEIG 1'010 m ²	Chf	126'250.--
Total de la valeur locative sans les charges	Chf	126'250.--

c) Revenu locatif des incubateurs d'entreprises

Le revenu locatif des loyers encaissés par les surfaces destinées aux "Incubateurs" s'élève à Chf 18'750.--, ce qui représente 150 m² à Chf 125.--/m². Afin de rester attractif et de permettre aux jeunes entreprises de limiter leurs charges fixes, aucunes charges seront demandées, à l'exception d'un forfait électricité à évaluer ultérieurement par la Fondation.

Rappelons que les ateliers et bureaux sont loués avec l'éclairage de base, ainsi que les raccordements téléphoniques et informatiques de qualité.

d) Total des revenus locatifs

Revenu locatif des locataires fixes	Chf 126'250.--
Revenu locatif des incubateurs d'entreprises	Chf 18'750.--
Total des revenus locatifs à 100 % d'occupation	Chf 145'000.--

Aspects financiers et responsabilités

La convention entre la Commune et la Fondation précise les aspects financiers et les responsabilités.

a) Commune

La Commune, en sa qualité de propriétaire, est responsable du paiement des intérêts et de l'amortissement envers les institutions de financement; elle loue l'entier du bâtiment à la Fondation dont la charge locative est calculée sur une annuité fixe prévoyant un amortissement total sur 25 ans. Ainsi, les charges seront de **Chf 120'000.--** en 2009-2011 et **Chf 148'000.--** dès 2012.

La Fondation, dès qu'elle sera constituée, devra assumer certaines charges financières. Il s'agira, dans l'attente de ressources financières, d'assurer tout ou partie de l'aménagement des surfaces communes hors matériel prévu dans la construction de base, ainsi que l'aménagement des surfaces destinées aux incubateurs d'entreprises.

Il est dès lors nécessaire que la Commune ouvre un compte courant dans sa comptabilité en faveur de la Fondation de Chf 50'000.-- inscrit au bilan de la Commune. Les fonds seront libérés en fonction des besoins réels de la Fondation. Tout excédent de liquidités au sein de la Fondation servira, en priorité, à rembourser la Commune. Cette dernière opération n'engagera pas l'avenir de la Fondation, puisqu'un nouveau prêt pourrait lui être accordé jusqu'à concurrence du montant indiqué ci-dessus, en cas de nécessité, par exemple pour un renouvellement de mobilier.

Les revenus de la Fondation sont constitués des loyers encaissés et des aides et subventions trouvées, alors que les charges correspondent aux coûts d'exploitation et de gestion de la structure et des surfaces louées (voir point b) ci-dessous).

La Fondation a pour buts de rechercher activement des financements de tiers pour tenter de couvrir ses frais de fonctionnement et les manques à gagner relatifs aux coûts des surfaces communes ainsi qu'à ceux des locaux non loués. Elle doit dégager chaque année un excédent de revenus sur son fonctionnement ordinaire, sinon, cela signifierait que ses coûts de fonctionnement ne sont même pas couverts par les loyers et autres ressources et démontrerait ainsi l'impossibilité d'atteindre les buts fixés dans les statuts de la Fondation.

Pour parer à cette éventualité, la convention liant la Commune et la Fondation prévoit à son article 7 la dissolution de cette dernière si ses réserves ne couvrent pas les excédents de charges deux années consécutives.

Conformément aux statuts de la Fondation et à la convention signée, la Commune encaissera chaque semestre les revenus des locations et chaque année tout ou partie de l'excédent de revenus générés par la Fondation afin d'amortir le fonds de roulement.

Si l'excédent devait être supérieur au montant des charges financières et comptables de la Commune, la différence resterait acquise à la Fondation. Une réserve serait alors constituée pour couvrir les éventuels excédents de charges futures.

b) La Fondation

La Fondation sera responsable du fonctionnement de la structure et s'organisera elle-même.

Afin d'évaluer les risques financiers pour la Commune, nous avons émis, ci-après, certaines hypothèses liées aux charges et revenus de la Fondation.

Afin de proposer aux incubateurs d'entreprises des loyers attractifs, le prix calculé selon la méthode proposée en page 6 ne tient pas compte des charges liées aux locaux communs et autres surfaces improductives comme, par exemple, le hall d'entrée et les couloirs (440m²). Les charges liées à ces surfaces provoquent un manque à gagner de Chf 14'700.-- (440 x 30.--/m²).

De même, le loyer proposé aux locataires ne prend pas en compte le risque de non location des surfaces des incubateurs (150m²). Le manque à gagner s'élèverait à Chf 18'750.--.

La Fondation devra, en outre, faire face à des charges de fonctionnement. Il y aura des frais administratifs liés à la location, des frais d'encadrement, d'assurances, de consommation d'électricité pour les locaux communs, ainsi que d'autres frais divers. Le projet de plan financier 2009-2013 de la Fondation est en annexe à titre d'information.

Charges locatives pour la Fondation

Location à verser à la Commune	Charges d'immeuble	Total de charges
148'000.--	24'000.--	172'000.--

Revenus locatif de la Fondation

Taux de location	Location	Charges d'immeubles réelles	Revenu à trouver	Total de revenus
100 %	145'000.--	17'400.--	9'600.--	172'000.--
90 %	130'500.--	15'660.--	25'840.--	172'000.--
*87%	126'750.--	15'138.--	30'112.--	172'000.--
80 %	116'000.--	13'920.--	42'080.--	172'000.--
50 %	72'500.--	8'700.--	90'800.--	172'000.--
10 %	14'500.--	1'740.--	155'760.--	172'000.--

* Situation actuelle en fonction des engagements des partenaires cités ci-avant

Les chiffres ci-dessus sont indicatifs donnant un but à la Fondation. Il est cependant évident que ce n'est pas un objectif exclusif à l'attention des membres de la Fondation, bien que ces derniers soient les acteurs principaux en charge de la politique stratégique du Technopôle. La Commune doit assurer son rôle de partenaire et participera, dans les limites fixées par son Conseil, à la bonne marche de la structure.

c) Démarches entreprises et actions à entreprendre

Les accords établis avec le Service de l'économie du logement et du tourisme (SELT) dans le but d'obtenir une aide à fonds perdus, un prêt sans intérêt et une aide annuelle au démarrage de l'exploitation permettront à la Fondation de se concentrer sur la recherche de locataires et au développement des activités et prestations du Technopôle, dans le but, à terme, d'acquiescer une autonomie de fonctionnement.

De plus, il vous est proposé d'affecter au Technopôle une somme de Chf 50'000.--/an du compte 111.3658 "Encouragement promotion économique" pour la période 2008-2013, tenant compte du caractère prioritaire de ce projet.

D'autres recherches de fonds doivent faire l'objet d'actions, principalement pour l'achat du matériel commun. Toutefois, des recherches auprès de la Loterie Romande ne seront possibles qu'à l'acceptation des statuts de la Fondation par le Conseil communal.

Conclusion

Par le présent préavis, nous soumettons à votre décision un projet d'avenir en matière de promotion économique. L'ambition affichée ici consiste à créer et développer un cadre propice aux jeunes étudiants de deux écoles qui dispensent des formations de qualité, dont les personnes diplômées sont nos futurs entrepreneurs et créateurs d'emploi.

CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINTE-CROIX

sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de sa Commission et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

d é c i d e :

-- d'autoriser la Municipalité

- a) d'entreprendre la construction du premier bâtiment au lieu-dit "Le Platon" destiné au Technopôle de Sainte-Croix;
- b) de créer la Fondation "Technopôle de Sainte-Croix" et d'y participer;
- c) de signer la convention entre la Fondation et la Commune;

-- d'accorder

1. un crédit d'investissement de **Chf 2'846'000.--** destiné à la construction du premier bâtiment; le compte No 9123.838 est ouvert au bilan à cet effet;
2. un prêt sans intérêt de **Chf 50'000.--** à la Fondation pour sa trésorerie courante et ouvrir le compte au bilan N° 9122.1 à cet effet;

-- de financer l'investissement par un emprunt aux meilleures conditions du moment;

-- d'amortir cet investissement, sous déduction de la part cantonale LADE versée à fonds perdu, par le compte 113.3303 (nouveau compte) sur une période de 28 ans, la première fois au budget 2009;

-- d'attribuer

1. un montant de **Chf 50'000.--** annuel du compte 111.3658 "Encouragement promotion économique", dès 2009 et ceci jusqu'en 2013, à la Fondation;
2. un montant annuel de **Chf 10'000.--** dans le cadre du budget, dès l'exercice 2009, destiné à la création d'un fond de rénovation du 1^{er} bâtiment Technopôle de Sainte-Croix.

L'influence sur le budget sera de l'ordre de **Chf 130'000.--** pour la période de 2009-2010 et **Chf 158'000.--** dès 2011, tenant compte des annuités à taux fixe et du fonds de rénovation du bâtiment.

En contrepartie, les revenus prévus sont de l'ordre de **Chf 120'000.--** en 2009-2011 et **Chf 148'000.--** dès 2012.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

B. FATTEBERT

M. STAFFONI

Annexes : - Plaquette immobilière du Technopôle
- Document d'information sur le Technopôle
- Schéma de répartition des surfaces du premier bâtiment
- Projet de statuts de la Fondation
- Projet de convention entre la Commune et la Fondation
- Projet de plan financier 2009-2013 de la Fondation
- Courrier de soutien de Mme Anne-Catherine LYON
- Courrier pour l'accord de principe de M. Jean-Claude MERMOUD

**Délégués municipaux : MM. Blaise FATTEBERT, Syndic
Hugues Gander, Municipal**