

Présidence :

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

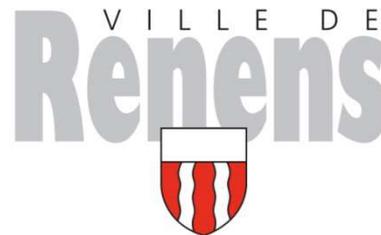
Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 87-2015

AU CONSEIL COMMUNAL

Renforcement de la promotion économique et du Pôle Design de Renens

Achat de la parcelle N° 782 d'une surface de 12'184 m² sise dans la zone du Closel

Octroi en faveur de CACIB SA d'une prolongation du contrat actuel de droit de superficie distinct et permanent inhérent au bâtiment du Closel

Octroi en faveur de CACIB SA d'un nouveau droit de superficie (servitude d'usage de places de parc) pour la partie sud de la route d'accès du Closel

Date de la séance de la Commission des finances :
Lundi 30 novembre 2015 à 19h00
Buvette de la salle de spectacle

25 novembre 2015

P R E A V I S No 87-2015

Renforcement de la promotion économique et du Pôle Design de Renens

Achat de la parcelle N° 782 d'une surface de 12'184 m² sise dans la zone du Closel

Octroi en faveur de CACIB SA d'une prolongation du contrat actuel de droit de superficie distinct et permanent inhérent au bâtiment du Closel

Octroi en faveur de CACIB SA d'un nouveau droit de superficie (servitude d'usage de places de parc) pour la partie sud de la route d'accès du Closel

Renens, le 25 novembre 2015

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Préambule

Le but du présent préavis est de soumettre à l'acceptation du Conseil communal :

- l'octroi d'un crédit de CHF 6'600'000.- pour acquérir aux CFF la parcelle N° 782 d'une surface de 12'184 m²;
- l'ancrage autour du bâtiment des anciennes IRL (propriété de CACIB SA) d'un renforcement de la promotion économique et du Pôle Design de Renens;
- la prolongation en faveur de CACIB SA du contrat actuel de droit de superficie distinct et permanent inhérent au bâtiment et d'établir un nouveau droit de superficie (servitude d'usage de places de parc) pour la partie sud de la route d'accès du Closel.

Cette acquisition n'est pas un hasard et s'inscrit dans une vision ambitieuse de développement économique portée par la Municipalité depuis l'annonce de la fermeture en été 2012 des anciennes IRL.

Table des matières

1. Préambule.....	1
2. Vision de développement économique à Renens	2
Historique et constat de la situation économique à Renens.....	2
La fermeture des IRL comme déclencheur d'une vision du développement économique	4
Déploiement des actions de promotion économique et synergie entre les acteurs.....	5
L'Ecole Cantonale d'Art de Lausanne - ECAL.....	5
CACIB SA	6
La Fondation des Ateliers de la Ville de Renens	6

L'Association Inartis	7
Le projet UniverCité	7
3. L'émergence d'une stratégie : le "Pôle Design" de Renens.....	8
Arrivée du Master InnoKick de la Hes-So.....	9
Le bâtiment du Closel comme dénominateur commun et nouvelle organisation des Ateliers de la Ville	9
Fermeture définitive des IRL+	11
Renforcement de la promotion économique de Renens	11
4. Acquisition de la parcelle N° 782 d'une surface de 12'184 m² au chemin du Closel 5	12
5. Aides cantonales	14
6. Prolongation du droit de superficie sur la parcelle no 782, DDP no 254 de 8'134 m² et nouveau droit de superficie (servitude d'usage de places de parc) sur la parcelle (sud) no 782 de 2'478 m² octroyé à CACIB SA	14
7. Incidences financières	16
Acquisition du terrain	16
8. Conclusion de la Municipalité.....	17

2. Vision de développement économique à Renens

Historique et constat de la situation économique à Renens

La promotion économique fait partie intégrante du programme de législature 2011-2016. Les prémices de cette activité à Renens ont débuté en 2006 avec le préavis N° 73 ECAL – *Ecole Cantonale d'Art de Lausanne – Location des surfaces nécessaires à créer une structure destinée à de jeunes créateurs d'entreprises*, suivi par le préavis N° 23-2007 - *Les Ateliers de la Ville de Renens*. Ces deux préavis faisaient partie intégrante des conditions cadres qui ont contribué à l'arrivée de l'ECAL dans l'ancienne usine IRIL. A cette époque et épaulée par le Canton qui a dès leur création soutenu le projet des Ateliers, la Municipalité avait agi pour mettre sur pied une stratégie qui remplissait deux objectifs :

- a) Permettre par une action proactive à une friche industrielle d'accueillir une activité qui fera rayonner la ville;
- b) Mettre en place un dispositif d'aide à de jeunes entreprises actives dans les domaines de l'ECAL et de l'EPFL+ ECAL Lab permettant à des créateurs d'entreprises de renouveler le tissu économique industriel qui était en pleine mutation.

En effet, Renens s'est principalement développée autour du rail et de l'industrie. Après les années industrielles glorieuses (1960 à 1990) qui ont fait de l'Ouest lausannois et de Renens un poumon économique du grand Lausanne, une tertiarisation des activités a eu lieu, conduisant plusieurs sociétés industrielles à leur fermeture. Ce phénomène a eu tendance à s'accroître avec la requalification progressive des friches industrielles qui mutent souvent en des espaces dédiés au logement, poussant ainsi les activités du secondaire dans des zones moins urbaines et plus périphériques.

Le site du Closel – un exemple pour lutter contre la disparition des activités secondaires dans les centres urbains.

Le site du Closel a fait l'objet de nombreuses études depuis 50 ans. En 1970, le plan d'extension partiel (PEP) fixant une zone industrielle "Au Closel – En Perrelet", destine cette portion du territoire communal aux activités "industrielles, artisanales, administratives et commerciales liées à

l'utilisation d'un raccordement ferroviaire." Il intègre les bâtiments existants de Mayer & Soutter et d'Eternit SA (Goldgym) construits respectivement en 1962 et 1964, et a permis plus tard la construction du bâtiment des IRL.

En 2006, en préambule aux études sur la plaine de Malley, Lausanne, Prilly et Renens lancent avec le SDOL une étude-test menée avec 4 bureaux d'architectes-urbanistes sur le thème: "l'exploration de Malley par le projet". Ces études aboutissent en 2012 à la signature par le canton et les 3 communes du Schéma Directeur intercommunal de Malley (SDiM) des documents élaborés entre janvier 2007 et 2010. Ce schéma imaginait pour ce secteur appelé "Strip" un quartier d'activités très dense, caractérisé par de nouveaux bâtiments volumineux, remplaçant les constructions existantes.

En parallèle, entre novembre 2011 et février 2012, les 2 propriétaires du site du Closel, CFF et Atelier 2000, lancent une étude-test en se focalisant sur ce site pour "définir les potentialités constructives en terme de gabarit, affectation et insertion conforme au SDiM".

Les propriétaires sont accompagnés du service de l'urbanisme de la Ville de Renens, du SDOL et des superficiaires, la BCV et IRL, pour ce mandat d'études parallèles avec 4 bureaux. L'un d'entre eux a ensuite été mandaté pour une étude de synthèse, dont les conclusions sont développées ci-dessous.

Concernant les caractéristiques principales du site dont il faut tenir compte dans tout projet, on peut relever celles-ci:

- un périmètre important et très bien centré, à proximité d'axes de transports publics structurants (futur tram); il est géré du point de vue réglementaire par un plan partiel des années 70, et comporte un nombre important d'emplois secondaires et tertiaires;
- le site constitue un des secteurs du schéma directeur intercommunal de Malley (SDiM : quartier du "Strip", un quartier d'activités très dense, caractérisé par de nouveaux bâtiments volumineux, remplaçant les constructions existantes);
- par contre il comporte 3 bâtiments en note III à l'inventaire du Canton, Eternit (Gold Gym), Mayer & Soutter et la partie Est des IRL. La section des monuments historiques du Service cantonal Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) a demandé le maintien de l'ensemble de ces bâtiments comme témoins de l'architecture romande des années 70;
- Une diminution des parcelles du secteur pour les emprises en lien avec le tram et son garage-atelier, celui-ci ayant son accès sur la parcelle voisine.

Les résultats du mandat d'études parallèles montrent que les lignes directrices proposées dans le SDiM semblent inapplicables sur ce site et amèneraient à un projet prévoyant de nouvelles constructions denses, avec une mixité de logement et d'activités tertiaires. Le maintien d'un seul bâtiment, celui de Mayer & Soutter était prévu, avec une estimation de sa mise en conformité structurelle et thermique uniquement, sans aménagements intérieurs, proche de CHF 17 millions.

Au vu des enjeux, la Municipalité a analysé ce projet en profondeur en mai 2013, pour conclure que le maintien des entreprises présentes sur le site est prioritaire par rapport à un nouveau développement urbain. Rappelons qu'en 2012, dans le cadre de la crise aux IRL, CACIB s'était engagé pour le rachat du bâtiment, et en vue de permettre justement le maintien sur site d'une entreprise du secteur secondaire. En effet, le projet prévoyait beaucoup de surfaces administratives, actuellement en surnombre dans l'Ouest lausannois, au détriment du tissu artisanal et industriel existant à préserver dans la mesure du possible pour assurer ainsi une mixité de types d'emplois.

De plus, des programmes basés au CACIB ou aux Ateliers se sont montrés intéressés à développer leurs activités, et ce site est une belle opportunité de créer un pôle attractif pour l'industrie et l'artisanat de pointe.

En résumé, il apparaît à ce moment qu'un maintien et un renforcement des activités industrielles et artisanales dans les bâtiments existants est plus pertinent que la création d'un nouveau quartier ex nihilo, et que la Ville a un rôle important à jouer dans cet objectif, en le pérennisant, à terme, par l'acquisition du terrain.

Finalement, après plusieurs mois d'études de faisabilité, d'esquisses d'avant-projet et d'analyses, la Municipalité a invité l'ensemble des acteurs du site à une séance en novembre 2013 pour les informer de sa décision de renoncer à l'établissement d'un nouveau plan de quartier sur le périmètre du Closel.

Les raisons principales qui ont incité la Municipalité à prendre cette décision peuvent se synthétiser ainsi :

- ne pas contribuer à faire disparaître le secteur économique industriel;
- maintenir les entreprises présentes actuellement sur le site;
- être cohérent en particulier avec la décision prise par la Ville et le canton en 2012 de s'engager politiquement et par un cautionnement pour le maintien de l'entreprise IRL;
- favoriser sur ce site des activités de type industriel et artisanal en ville;
- maintenir et développer une mixité habitants/emplois à l'échelle de la Ville;
- mettre en œuvre la stratégie de promotion économique de valorisation du pôle "design" dans l'Ouest lausannois validée par le Service cantonal de promotion économique et soutenue dans le cadre d'Innovaud.

Par contre, la Municipalité relevait à cette occasion que le site peut se développer en gardant une logique industrielle forte, ce qui rejoint partiellement les demandes des propriétaires de pouvoir à tout le moins rechercher une solution pour développer le site dans le cadre existant. Sur ce point, le service de l'urbanisme travaille actuellement avec les propriétaires à développer un projet sur la base de ce que le plan de quartier actuel (P13) offre comme possibilité de construire.

La fermeture des IRL comme déclencheur d'une vision du développement économique

En 2011, la Municipalité a décidé d'agir sur la diversité commerciale de son centre-ville, faisant de cet objectif un élément fort de son programme de législature. Pour ce faire, elle a lancé un mandat de promotion économique. L'ajout de cette compétence dans l'administration a permis de faire face à l'annonce de la fermeture des IRL, dossier dans lequel la Municipalité et la promotion économique renanaise ont été fortement impliquées.

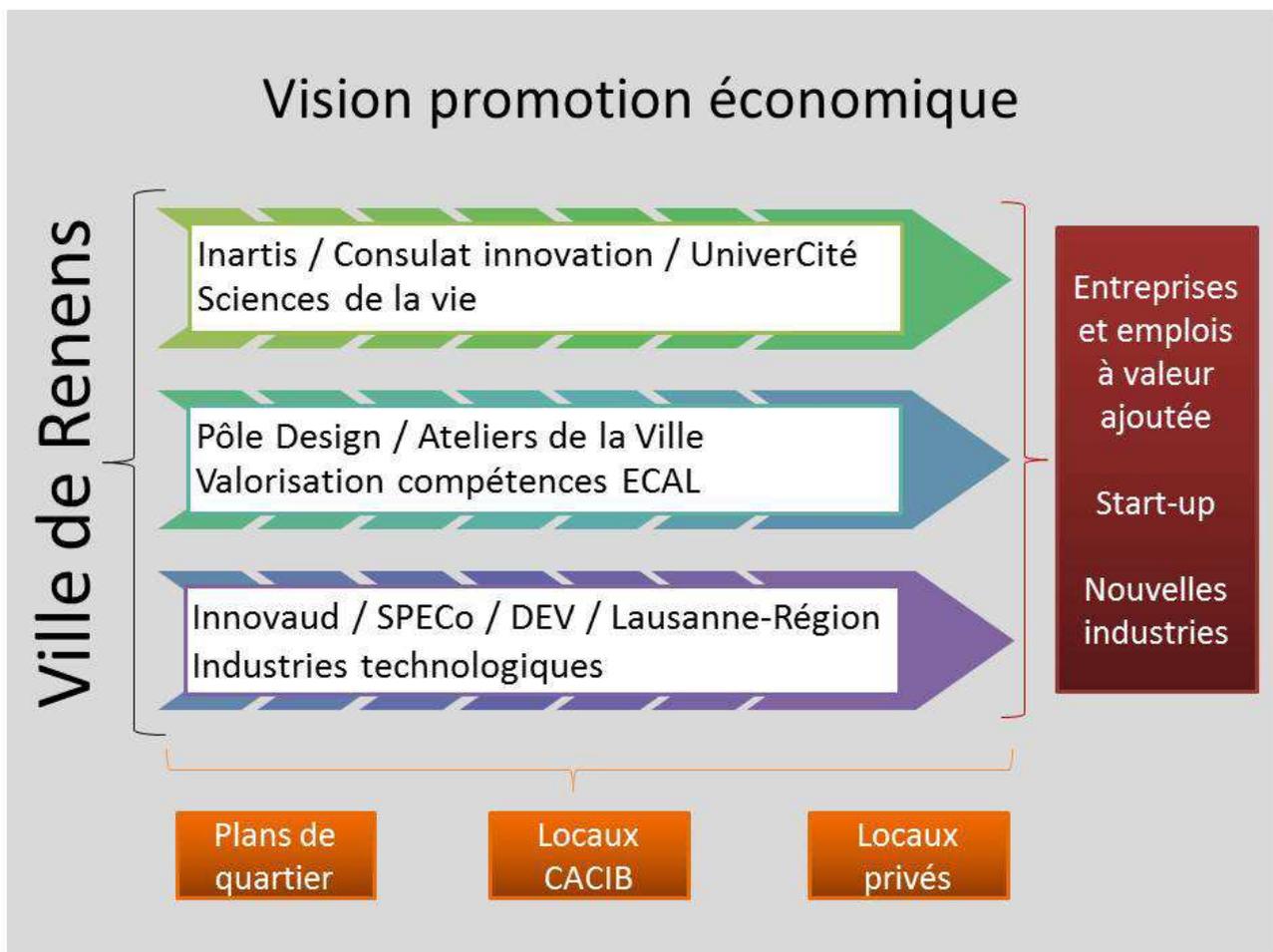
En effet, Swissprinters SA annonçait en juillet 2012 une cessation de son activité d'impression aux IRL à Renens. En plus des 127 postes de travail alors menacés, se posait la question de la gestion future des quelques 10'000 m² de surfaces à vocation industrielle et artisanale du bâtiment sis au Chemin du Closel 5. Rétrospectivement, cet épisode difficile pour Renens ainsi que pour tout l'Ouest lausannois peut être considéré comme l'impulsion fondamentale d'une nouvelle vision de développement économique pour Renens, propre à lui assurer un positionnement clair et la création d'emplois.

Cette situation de crise a tout d'abord mis en exergue toute la difficulté pour une commune d'agir face à une telle décision. Après d'âpres négociations engageant tant la Municipalité que le Canton, une solution impliquant le maintien d'une activité d'impression sur le site du Closel ainsi qu'une

partie des emplois (69 postes sur 127) a pu être implémentée grâce notamment à un cautionnement du canton de CHF 1 million impliquant une arrière caution de CHF 200'000.- de la Ville de Renens votée dans le cadre du *Préavis No 25-2012 - Arrière-caution de Fr. 200'000.-- en faveur du Canton - Dossier des IRL*. Les IRL devenaient alors les IRL+ et reprenaient la moitié de leur surface de production initiale, laissant ainsi environ 5'000 m² inoccupés dans le bâtiment concerné qui nécessitent une action décrite ci-après.

Déploiement des actions de promotion économique et synergie entre les acteurs

Les actions de promotion économique qui ont été mises en place ont principalement consisté en la mise en synergie des différentes structures et initiatives qui sont présentes à Renens. Il s'agit principalement de trouver une logique entre la Ville de Renens, le CACIB SA, La Fondation des Ateliers de la Ville de Renens, les compétences de l'ECAL et l'arrivée sur le territoire communal d'Inartis, association dont l'objectif est de créer de la valeur et des emplois à partir de l'innovation. Les implications et le rôle des différents partenaires sont décrites ci-après.



Représentation graphique de la stratégie et des effets escomptés

L'Ecole Cantonale d'Art de Lausanne - ECAL

L'ECAL/Ecole cantonale d'art de Lausanne est une des écoles incontournables sur la scène mondiale de l'art et du design. Elle offre actuellement six filières de niveau Bachelor (Arts Visuels, Cinéma, Design Graphique, Design Industriel, Media & Interaction Design, Photographie) et quatre de niveau Master (Art Direction, Arts Visuels, Cinéma, Design de Produit). Elle propose également une Année

Propédeutique qui prépare à l'entrée dans ses départements et un Master of Advanced Studies (MAS) in Design for Luxury & Craftsmanship.

Le positionnement de Renens en matière de promotion économique, tout comme celui des Ateliers de la Ville de Renens, s'appuie sur les compétences enseignées au sein de l'ECAL. C'est d'ailleurs la vision portée par le Canton dans la mise en place de sa plateforme de promotion de l'innovation Innovaud. Les 6 parcs technologiques qui composent cette association, dont les Ateliers de la Ville de Renens sont membre, s'appuient sur les compétences des Hautes écoles présentes à proximité. C'est la raison pour laquelle l'ECAL est centrale dans le dispositif qui se met en place.

CACIB SA

CACIB SA (Centre Administratif Commercial et Industriel des Baumettes) - société détenue à 60% par la Ville de Renens et 40% par la SICOL (Société Industrielle et Commerciale de l'Ouest Lausannois) qui administre le site du même nom - a été inclus dans ce processus de sauvetage des IRL, dont l'une des conditions était la vente du bâtiment à un partenaire apte à gérer la mise en location des surfaces libérées par l'imprimerie. Son rôle de soutien à l'économie locale (par l'offre de conditions cadres d'hébergement propice à l'entrepreneuriat) justifiait son implication dès les premières discussions. Cette participation a permis la résolution de la question immobilière du sauvetage des IRL. La société a ainsi pu s'entendre avec Swissprinters sur une promesse d'achat du bâtiment du Closel. En attendant la finalisation de la transaction, une convention a été établie entre ces deux acteurs, donnant dès la fin 2012 la responsabilité à CACIB SA de commercialiser les surfaces vides dans le bâtiment.

L'investissement de CACIB SA permettait ainsi une extension de son site des Baumettes qui affiche complet depuis plusieurs années et regroupe aujourd'hui sur plus de 40'000 m² de nombreuses entreprises pour quelques 650 postes de travail. La vente a été finalisée deux ans plus tard, à la fin de l'été 2014. La complexité du site et les enjeux liés - comprenant des négociations avec les CFF, propriétaires des terrains, mais aussi le projet de dépôt du futur tram - ont joué un rôle dans cette longue transaction, menée in fine à satisfaction de tous les partenaires.

L'acquisition par un investisseur para-public dont la vocation est l'hébergement d'entreprises permettait alors à l'entreprise IRL+ ainsi qu'au site lui-même de se développer industriellement dans de meilleures conditions. Une fois la vente réalisée, le défi fut de poursuivre les démarches de recherches de locataires pour les locaux encore vides afin de "faire vivre" ce bâtiment, qui pouvait encore compter sur les 5'000 m² occupés par les IRL+ mais aussi sur la présence de l'association Mobicet' (gestion de semestres de motivation, ateliers de cuisine et multimédias).

La Fondation des Ateliers de la Ville de Renens

Depuis 2012, le développement du bâtiment du Closel s'inscrit en parallèle d'un autre projet de promotion de l'entrepreneuriat de la Ville : La Fondation des Ateliers de la Ville de Renens. Celle-ci est soutenue depuis sa création en 2007 par le service de la promotion économique du Canton (SPECO), par la promotion économique de Lausanne Région et bien sûr par la Ville de Renens. Elle propose 1'100 m² de surfaces divisées en 9 ateliers pour l'hébergement d'entreprises dans les domaines de la communication visuelle, du graphisme, du design ou de l'architecture à des conditions préférentielles. Les Ateliers de la Ville avaient pour vocation première de mettre en place une aide à la création de projets entrepreneuriaux et de nouveaux emplois. Plus qu'une mise à disposition de locaux, il s'agissait d'offrir un cadre propice à des chefs d'entreprise en devenir, une plateforme de lancement pour atteindre leur objectif d'indépendance. Cet hébergement devait alors s'inscrire dans une durée limitée, le temps du développement de leur projet, afin de permettre un renouvellement des entreprises. Les Ateliers sont eux aussi entrés dans une période charnière.

Les Ateliers ont pratiquement tous été loués dès 2007 et jusqu'à présent. Ils ont été reconnus et sont une des structures d'Innovaud, avec 5 autres parcs scientifiques. Des synergies locales ont été recherchées avec le site du Cacib, puis avec le bâtiment des IRL, dans le but de garder autant que possible les entreprises dans leur développement futur sur le territoire de la commune. Les Ateliers ont obtenu alors un financement complémentaire du SPECO de CHF 60'000.- et un financement de CACIB SA de CHF 50'000.- qui a conduit à l'engagement d'une ressource pour favoriser cette dynamique.

L'Association Inartis

Cette association a pour objectif d'encourager le transfert technologique entre les milieux académiques, la recherche et le milieu de l'entrepreneuriat en favorisant l'émergence d'entreprises et d'emplois à valeur ajoutée. Grâce à un réseautage de la promotion économique renanaise et à une aide de CACIB SA, l'Association Inartis est arrivée à Renens début 2013 dans des locaux situés au CACIB-Baumettes. Les activités d'Inartis sont multiples : accompagnement d'entreprises (réseau de 1700 experts), hébergement de projets dans différentes villes (dont Renens), organisation d'événements (Nextrend), tenue d'un blog de l'innovation (Republic of innovation) ainsi qu'une maison d'édition (les Clés du savoir). Dès son installation à Renens, Inartis a développé sur le site des Baumettes le premier réseau thématique national soutenu par la Commission fédérale pour la Technologie et l'Innovation (CTI) : Inartis Network. Renens a donc pu exister depuis cette date dans un réseau duquel elle était absente.

La Présence d'Inartis a permis l'émergence d'opportunités intéressantes. Tout d'abord, le premier laboratoire citoyen de Suisse a vu le jour sur le site du Closel (voir UniverCité ci-dessous). Ensuite, Inartis a pu, grâce à son réseau, prendre la responsabilité de l'animation des Ateliers de la Ville de Renens en mettant en place un facilitateur chargé de démarcher de nouvelles entreprises, d'assurer l'animation du lieu, d'accompagner les entreprises en place dans leur développement et de mettre en place un renouvellement des occupants. Le choix de la collaboration avec Inartis n'est pas anodin : il a permis un lien évident entre les Ateliers situés dans les locaux de l'ECAL et UniverCité.

Le projet UniverCité

Avec un nouveau soutien de CACIB SA et de la Municipalité, en particulier par l'engagement actif de sa promotion économique, le bâtiment du Closel a vu s'installer un premier projet d'envergure porté par Inartis : UniverCité. Inauguré en mai 2014, ce laboratoire communautaire et citoyen est installé au deuxième étage sur 700 m² et se positionne à l'interface du design et des sciences de la vie. Ouvert à tous, il constitue une première expérience de ce type en Suisse.

Ce projet inédit destiné à abriter une véritable communauté de créateurs, de scientifiques et d'entrepreneurs a pour but d'encourager l'innovation et les collaborations transversales. Il a joué et joue encore par sa compétence un rôle d'attracteur pour des entreprises intéressées à s'installer au Closel. Le lien fonctionne par interaction entre les disciplines en mettant à disposition :

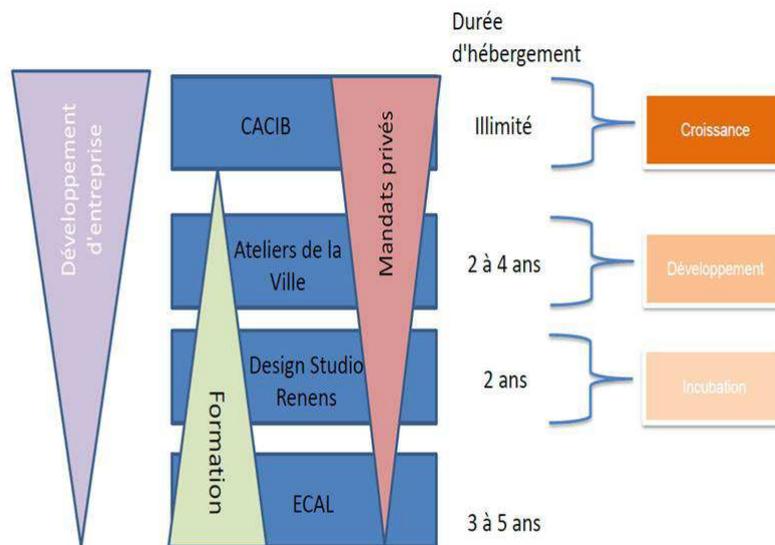
- un espace de coworking meublé;
- un laboratoire comprenant 120 m³ de matériel;
- un atelier de fabrication entièrement équipé et mis à disposition des occupants.

L'appel d'air ne s'est pas fait attendre avec l'arrivée dans le bâtiment de plusieurs jeunes entreprises comme SwissKoo (coucous traditionnels repensés et modernisés par deux designers de l'ECAL), Fixme (association active dans l'informatique et l'électronique), la Nebuleuse (brasserie artisanale) ou encore Dominique Renaud SA (société de haute horlogerie développant un nouveau mécanisme des plus innovants).

Trois entreprises importantes dans des secteurs technologiques divers sont également en voie de finaliser un bail pour des surfaces cumulées de plus de 1500 m². En tout, et sans compter les IRL, ce sont plus de 250 personnes qui se côtoient quotidiennement dans le bâtiment, ce qui a permis aussi non seulement de garder les activités de Mobilet' mais de les renforcer.

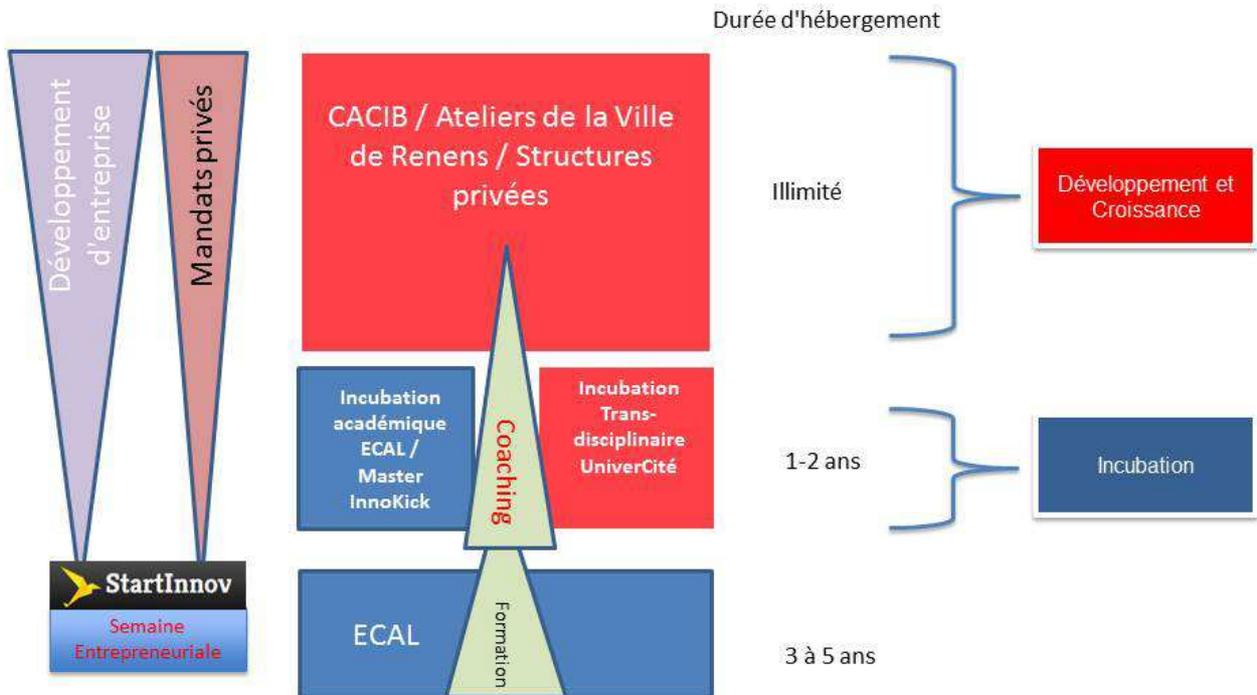
3. L'émergence d'une stratégie : le "Pôle Design" de Renens

Les nouvelles perspectives découlant de la dynamique décrite ci-avant ont conduit à une remise en question fondamentale des différents partenaires impliqués. Un lien entre le bâtiment du Closel et les Ateliers devenait effectivement aussi rationnel que nécessaire pour regrouper les ressources et donc faire fructifier ces deux démarches parallèles de développement économique. A la fin de l'année 2014, la Ville de Renens, en partenariat avec l'ECAL (formation), le Design Studio Renens (structure basée à Renens créée par le designer Christophe Marchand pour l'incubation de projets) la Fondation des Ateliers de la Ville (développement des entreprises), et le CACIB SA (hébergement pérenne) ont donc réuni leurs forces pour lancer un mécanisme liant l'ensemble de ces structures et permettant à un entrepreneur de suivre théoriquement une ligne allant de la formation supérieure jusqu'à la création et la croissance d'une entreprise. Le Pôle Design Renens est alors né. Ce regroupement a d'ailleurs fait l'objet d'une validation pour la période 2013-2017 par le Chef du département de l'économie du Canton. Cet accord est la condition sine qua non du soutien financier supplémentaire octroyé par le Canton à la Fondation des Ateliers de la Ville de Renens.



Vision avec Design Studio Renens

La vision d'accompagnement d'entreprises de ses débuts avec l'incubation, en passant par les différentes phases de croissance est pertinente et correspond à un vrai besoin. Toutefois, il ne s'agit pas de placer les entreprises dans un carcan rigide et directif, mais bien de leur permettre de trouver leur place dans un écosystème dynamique. Le dispositif a dû être adapté lors de la sortie du Design Studio Renens suite à sa réorientation stratégique. Par ailleurs, le renouveau du site du Closel et la présence dans ses locaux de projets novateurs a en contrepartie diminué l'attractivité des Ateliers, plus statiques et géographiquement éloigné du noyau actif autour d'UniverCité. En plus de devoir repenser la partie incubation initialement dévolue au Design Studio Renens, il y a donc eu lieu de s'adapter et de doter Renens d'une vision claire des interactions entre l'entier des acteurs.



Modèle Pôle Design actuel

Arrivée du Master InnoKick de la Hes-So

La dernière étape de cette mise en oeuvre du développement économique de Renens a été la confirmation de l'arrivée en septembre 2015 du tout nouveau Master "InnoKick" de la HES-SO dans les murs du Closel. Cette formation transdisciplinaire unique en Suisse permet aux étudiantes et étudiants des domaines de l'économie et services, de l'ingénierie et architecture ou encore du design et arts visuels d'acquérir les compétences nécessaires à développer des produits et des services innovants et à les commercialiser avec succès. Le cursus comprend un volet pratique et professionnalisant en lien avec des entreprises du tissu industriel et économique régional. Basée elle aussi sur une logique interdisciplinaire et la promotion de l'innovation, la présence de la HES-SO au Closel, avec pour l'année 2015-2016 36 étudiant-e-s élargissait encore le potentiel de collaboration et d'attractivité de ce lieu, notamment par l'utilisation des infrastructures (laboratoire et atelier mécanique) présentes au sein d'UniverCité.

Le bâtiment du Closel comme dénominateur commun et nouvelle organisation des Ateliers de la Ville

Ainsi, après deux ans de réorganisation des Ateliers de la Ville et de gestion des espaces professionnels libérés par les IRL+, l'émergence du Pôle Design autour des compétences enseignées à l'ECAL semble un positionnement pertinent et différenciateur pour Renens. Il est maintenant évident que le centre industriel d'attraction du développement économique renanais se trouve désormais au Closel et ses abords directs. Le démarrage réussi d'UniverCité, la croissance de la Nebuleuse ou encore l'arrivée de la HES-SO en sont la preuve. Conscient de cet état de fait, la

Municipalité a décidé de solidifier ce qui est en train de devenir un outil de promotion économique efficace, unique et moderne.

Il s'est avéré que le site est attractif de par son image industrielle, et ce malgré une certaine vétusté. L'esprit créé sur le site par la présence d'UniverCité, par le rôle actif et central du coordinateur engagé grâce au soutien de CACIB et du canton a permis des collaboration et des synergies très créatives entre les entreprises, pourtant très diverses, et un véritable "esprit du lieu" s'est instauré, ce malgré la fin regrettée cet automne de l'aventure tentée par IRL+. Les Ateliers de la Ville de Renens, organisés dès leur création sur un mode différent et très proches de l'ECAL, trop pour certains finissant leur formation et désireux de voler de leurs propres ailes, ont eu plus de peine à renouveler les entreprises présentes et à en attirer de nouvelles.

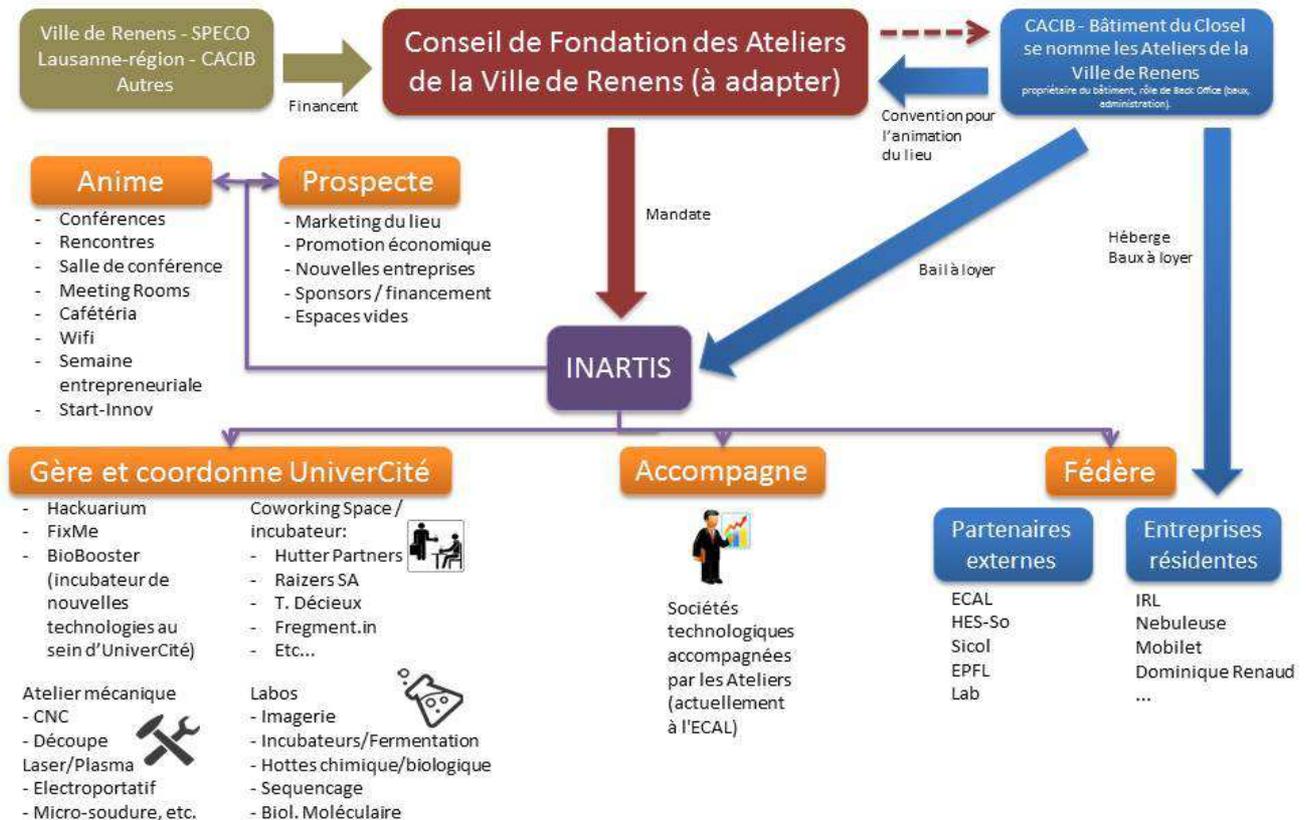
Le renforcement du dispositif passe donc désormais par la concentration des forces et des moyens engendrés depuis deux ans. Le Canton, par l'entremise du SPECo a lui aussi encouragé la recherche d'un dénominateur commun à ces initiatives rennaises afin d'éviter la dissémination des ressources financières sur plusieurs sites dont les objectifs s'inscrivent dans une même vision. Après réflexion et concertation des différents partenaires impliqués, considérant tant la dynamique mise en place au Closel que les surfaces disponibles sur ce site, l'option d'une migration progressive des Ateliers de la Ville du bâtiment de l'ECAL vers celui du Closel semble être la solution idéale pour mener à bien un projet de Pôle Design et d'émergence d'entreprises à Renens.

En conséquence, la Municipalité a poursuivi la réflexion autour du Pôle Design Renens avec ses partenaires de l'ECAL, de la Fondation des Ateliers de la Ville de Renens et de CACIB SA afin de le doter d'une nouvelle organisation. Celle-ci doit aussi apporter une clarté essentielle à la gestion complexe du bâtiment du Closel tout en impliquant l'entier des acteurs qui constituent le Pôle Design. Effectivement, les espaces libérés par les IRL+ doivent pouvoir être commercialisés afin de garantir la rentabilité financière du lieu tout en préservant la dynamique actuelle orientée vers **l'innovation, le design et la formation** et en garantissant l'esprit collaboratif, garant d'une réelle **innovation sociale**. L'objectif est aussi d'éviter que ces surfaces libres ne soient attribuées à des locataires n'ayant rien en commun avec les occupants et la sensibilité collaborative qui s'y développe. A noter que la migration des Ateliers de la Ville impliquera que les surfaces laissées vides soient reprises, dans une temporalité à préciser.

La gestion future du bâtiment passe aussi par une nouvelle identité. **La Municipalité a donc proposé de renommer le bâtiment du Closel "Les Ateliers de la Ville de Renens"**. A noter que cette stratégie a été présentée au Conseil d'administration de CACIB SA et au partenaire qu'est la SICOL qui l'ont validée. Cette dénomination semble la plus adéquate et permet de regrouper les aspects de formation, d'incubation, de développement et de croissance entrepreneuriale voulue dans le Pôle Design originel. Elle permet aussi d'identifier l'entier des activités qui s'y trouvent.

L'organisation stratégique du lieu sera remise au Conseil de Fondation des Ateliers dont les membres seront élargis aux acteurs impliqués dans cet ambitieux projet, soit CACIB SA propriétaire du bâtiment. La force opérationnelle sera confiée à Inartis - déjà en charge de l'animation du projet UniverCité. Elle aura pour mission d'animer le lieu (organisation de conférences et manifestations), de participer à la prospection de futurs occupants en collaboration avec CACIB SA, d'accompagner les entreprises dans leur phase de développement et de fédérer l'ensemble des partenaires et locataires.

Site des Ateliers de Renens: organisation



23.11.2015 / V6

Fermeture définitive des IRL+

Dernière étape de cette transition amorcée en 2012, les IRL + ont annoncé en juillet 2015 la cessation définitive de leurs activités pour la fin septembre 2015. Le contexte très concurrentiel des milieux de l'imprimerie ainsi que le franc fort n'auront pas permis à l'entreprise d'atteindre ses objectifs. La gestion de leur départ du bâtiment du Closel constitue un nouveau défi à part entière, considérant les quelques 3500 m² laissés vacants dans un délai très court et le risque à court terme d'un manque à gagner conséquent du point de vue des rentrées locatives. Dans cette conjoncture instable, la mise sur pied d'un mécanisme fort - qui réunit les forces de la Municipalité, de l'ECAL, de CACIB SA et du Canton, et qui solidifie un outil de promotion économique en devenir - est la réponse exceptionnelle à apporter une situation exceptionnelle, dans l'optique d'un développement de la Ville sur le long terme.

Renforcement de la promotion économique de Renens

Dans la ligne de l'émergence du Pôle Design, la Municipalité a décidé de renforcer sa promotion économique, et ce pour plusieurs raisons :

- La réussite de la vision du développement économique du site du Closel ne va pas de soi et nécessite un gros effort, notamment au niveau de la coordination des différents partenaires impliqués (CACIB SA, Service de la promotion économique du Canton, Lausanne-région, ECAL et la Fondation des Ateliers de la Ville de Renens).

- De nombreux plans de quartiers sont à l'étude ou viennent d'être adoptés; beaucoup prévoient des surfaces commerciales et/ou artisanales. L'occupation de ces surfaces doit être anticipée et accompagnée.
- Le déploiement du Pôle Design et les enjeux qui entourent la nouvelle stratégie des Ateliers de la Ville de Renens nécessite un relais politico-opérationnel qui agit également comme interlocuteur avec les instances régionales et cantonales.
- Les futurs travaux d'envergure (mise en double-sens du 14 avril, construction du tram, finalisation de la gare, ...) qui vont compléter le centre-ville nécessiteront un accompagnement des commerces pendant et après la période de réalisation.

C'est la raison pour laquelle une réorganisation a été faite, visant à renforcer encore la promotion économique propre de la ville de Renens. Si la première étape (Fondation des Ateliers) avait été conduite avec les forces du Secrétariat municipal, l'engagement en 2011 d'un délégué à la promotion économique (mandat de 20%) avait amené un premier renforcement, axé initialement sur le centre de Renens, mais très vite également sur la ville en général et les Ateliers en particulier. Ces deux dernières années, la conduite de la politique de promotion a incombé entièrement au Secrétaire municipal et a occupé finalement jusqu'à un tiers de ses activités.

La réorganisation prévue conduira à la reprise des tâches de promotion économique par l'actuel Secrétaire municipal qui quittera ses fonctions en lien avec l'engagement de son successeur et pourrait reprendre un mandat séparé de promotion économique pour la Ville de Renens. Le poste de Secrétaire municipal a été mis au concours à la fin octobre 2015.

4. Acquisition de la parcelle N° 782 d'une surface de 12'184 m² au chemin du Cloisel 5

C'est dans cet esprit de développement économique des zones d'activités dans notre commune et afin d'en maîtriser l'évolution que la Municipalité a affiché sa volonté d'acquérir cette parcelle idéalement située. Les CFF ayant quant à eux, décidé finalement de se défaire de cette surface devenue non nécessaire au développement de leurs activités, il s'agit donc d'une véritable opportunité d'acquérir du foncier dans une zone de développement stratégique.

Descriptif de la parcelle



La parcelle N° 782, d'une surface totale de 12'184 m², est répartie en deux secteurs. Le premier, en rose sur le plan, d'une surface de 9'706 m² comprenant le DDP actuel N° 254 de 8'134 m² qui accueille le bâtiment du Closel, propriété de CACIB SA, et la route d'accès de 1'572 m². Le second au sud, en vert sur le plan, d'une surface de 2'478 m², est occupé actuellement par une exposition de voitures d'occasion.

Le bâtiment du Closel (ECA N° 2139) a été construit en 1962 pour la partie Sud-Est (selon SIPAL) et respectivement en 1984 et 1988 pour la partie centrale et l'aile Sud-Ouest. Il présente une emprise totale au sol de 4'650 m², se traduisant par une surface nette de bureaux de 2'860 m² et 7'420 m² de surface nette de production. Le volume de 62'550 m³ se répartit entre deux et quatre niveaux.

Coût de la parcelle

La valeur du terrain a été évaluée par des experts indépendants dont le mandat a été fixé conjointement par l'acheteur (Commune) et le vendeur (CFF). Les tractations entre les deux parties ont abouties à une valeur raisonnable de **CHF 6'475'760.-** (CHF 531.50 le m²)

Les frais liés à une transaction foncière sont principalement à la charge de l'acheteur. Pour les communes, ils représentent approximativement (1.7 %) du prix d'achat, soit moins que dans une transaction entre privés, puisque la Commune est exonérée du droit de mutation, conformément à l'article 3 al. 1a bis de la loi concernant le droit de mutation, sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD).

Ainsi, le décompte est le suivant :

Acquisition de la parcelle no 782	CHF 6'475'760.-
Frais divers d'acquisition – environ 1.7 % (arrondi)	<u>CHF 124'240.-</u>
Total	CHF 6'600'000.-
	=====

Cette opération se fera en deux étapes. La 1^{ère} étape consiste en une vente directe des CFF au 1^{er} janvier 2016 pour la partie nord où se situe le bâtiment du Closel, ainsi que la route d'accès, soit un montant avant les frais directs d'achat de CHF 6'114'080.-.

La 2^{ème} étape consiste en une vente à terme des CFF au 1^{er} mars 2018 pour la partie sud de la parcelle. Cette surface fait actuellement l'objet de différentes emprises de la part des CFF leur permettant d'accéder à leurs chantiers prévus en 2016 et 2017, ainsi que d'un contrat de location pour une exposition de voitures, dont le terme (négocié entre les deux parties) est le 31 décembre 2017. La vente à terme avant les frais directs d'achat se monte à CHF 361'680.-. Cette surface fera l'objet d'une nouvelle parcelle.

La partie nord et la partie sud de la parcelle (sans la route d'accès) feront l'objet de deux droits de superficie en faveur de CACIB SA (voir chapitre 6 du présent préavis). La route d'accès au Closel représentant une valeur à zéro sera transférée dans un premier temps au patrimoine administratif et dans un deuxième temps, versée au domaine public.

5. Aides cantonales

La loi cantonale sur l'appui au développement économique (LADE) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Son but est de soutenir la promotion et le développement économique du Canton et de ses régions propres à maintenir ou créer de la valeur ajoutée.

Le cœur du dispositif de mise en oeuvre de la LADE est constitué par la Politique d'appui au développement économique (PADE).

La PADE déploie ainsi ses effets à trois niveaux :

- elle définit les grandes priorités sur lesquelles le Conseil d'Etat, le Département de l'économie et l'administration cantonale travailleront pendant la période 2012-2017 ;
- elle précise les attentes du canton en matière de gouvernance, plus particulièrement envers les organismes reconnus au titre de la LADE (organismes de promotion, organismes de développement économique régional et prestataires de services aux entreprises) lesquels sont des partenaires clés pour la promotion et le développement du canton et de ses régions ;
- enfin, elle fixe, de manière relativement fine, les objectifs ou les principes auxquels devront répondre les projets à vocation économique et touristique qui recevront des subventions cantonales via la LADE, que ces derniers s'inscrivent dans le cadre des actions ponctuelles de promotion cantonales, de l'appui aux projets régionaux ou des aides directes et indirectes aux entreprises.

Dans son analyse SWOT du tissu économique vaudois (Forces / menaces), le Conseil d'Etat a identifié comme menace, une tertiarisation grandissante de l'économie vaudoise au détriment du secteur secondaire, avec un risque de ne pas disposer d'une offre d'emplois suffisamment diversifiée pour offrir des places de travail à toutes les catégories de la population résidant dans le Canton. L'enjeu est de diversifier le tissu économique vaudois, avec une attention toute particulière pour le secteur industriel.

Ainsi, le projet d'acquisition du terrain au Closel serait éventuellement éligible dans le cadre de la LADE puisque son objectif est de maintenir des activités du secteur industriel à fort potentiel de développement. A cet effet, selon l'article 24 al. 1a de la LADE, un prêt sans intérêt d'une durée de 25 ans jusqu'à concurrence de 50 % du coût d'acquisition serait possible. Vu l'importance du dossier, une aide à fonds perdu pourrait également être obtenue. Ces demandes ont été adressées au Canton via Lausanne-région qui a déjà préavisé positivement les soutiens.

6. Prolongation du droit de superficie sur la parcelle no 782, DDP no 254 de 8'134 m² et nouveau droit de superficie (servitude d'usage de places de parc) sur la parcelle (sud) no 782 de 2'478 m² octroyé à CACIB SA

En achetant le bâtiment au Closel, CACIB SA a repris le droit de superficie de la partie bien-fonds N° 782 correspondant à l'assiette du DDP no 254 pour une surface de 8'134 m². La durée restante de ce DDP est de 39 ans (2054). CACIB SA est en outre locataire d'une septantaine de places de stationnement sur la parcelle N° 754, propriété des CFF, situées à côté du bâtiment du Closel, avec un délai de résiliation de 3 mois pour la fin d'un trimestre civil.

Afin de permettre au CACIB SA d'exploiter le bâtiment dans les meilleures conditions financières possible, il est prévu de prolonger le droit de superficie actuel de 30 ans supplémentaires, soit

jusqu'en 2084. CACIB SA sera donc en mesure de procéder aux investissements de rénovation nécessaires en obtenant ainsi des conditions de crédits bancaires plus avantageuses.

La rente annuelle a été fixée à CHF 30.- le m². Ce montant a été déterminé en tenant compte d'un taux de rendement capitalisé à ~5% du prix d'achat. Ainsi, la rente annuelle pour la prolongation du DDP N° 254 de 8'134 m² se monte à CHF 244'020.-. Montant qui sera indexé tous les cinq ans sur l'indice des prix à la consommation.

La partie sud de la parcelle N° 782 de 2'478 m² se trouvant en face du bâtiment du Closel fera l'objet d'une servitude d'usage de places de parc octroyé à CACIB SA. La durée sera alignée au DDP N° 254, soit jusqu'en 2084. Le montant de la rente est également fixé à CHF 30.- le m², soit un montant total annuel de CHF 74'340.-. Montant qui sera indexé tous les cinq ans sur l'indice des prix à la consommation. Cette surface permettra à CACIB SA d'implanter des places de stationnement pour les locataires du bâtiment du Closel et de restituer les places de stationnement actuellement louées au CFF sur la parcelle N° 754.

Afin de permettre à CACIB SA d'absorber quelque peu les coûts de rénovation du bâtiment du Closel, du droit de mutation en lien avec la prolongation du DDP et de l'augmentation de la rente, il est proposé d'augmenter progressivement la rente facturée à CACIB SA.

Le projet d'acte notarié décrit de manière détaillée toutes les clauses et conditions de droits distinct et permanent (DDP) que la Municipalité propose d'accorder à CACIB SA. Il prévoit notamment que les deux parcelles sont étroitement liées et engage CACIB SA à prendre la totalité de la parcelle.

Voici en résumé les éléments essentiels :

Numéro de parcelle : 782

Surface totale : 12'184 mètres carrés

Estimation fiscale : CHF 2'273'000.-

Etendue du droit de superficie et de la servitude foncière : 10'612 mètres carrés

Echéance du droit : 2084

Prix par mètre carré : CHF 30.- le mètre carré, indexé tous les 5 ans à l'IPC

Rente annuelle : CHF 318'360.-

Paiement de la rente :	1 ^{er} janvier 2016	-	8'134 m ² à CHF 17.92	CHF	145'776.-*
	1 ^{er} janvier 2017	-	8'134 m ² à CHF 30.-	CHF	244'020.-
	1 ^{er} mars 2018**	-	10'612 m ² à CHF 30.-	CHF	318'360.-

*Rente payée par CACIB SA aux CFF jusqu'au 31 décembre 2015. Celle-ci aurait dû être adaptée par les CFF au 1^{er} janvier 2016.

** En fonction des travaux CFF infra – pourrait être différé

Alors que les charges durables de la Commune augmentent chaque année, cette rente annuelle constitue un apport supplémentaire et bienvenu pour les finances de la Commune.

Informations sur le superficiaire

CACIB SA est inscrit au registre du commerce depuis 1982 et a son siège à Renens. Son but est l'exécution de toutes opérations immobilières ayant pour objet des immeubles administratifs, commerciaux et / ou industriels sis dans l'Ouest lausannois, en particulier l'achat, la construction, la mise en valeur, la gérance et la vente desdits immeubles, terrains et sociétés immobilières, ainsi que leur gestion, leur administration et leur exploitation. Le capital-action est fixé à CHF 100'000.-, divisé en 100 actions nominatives de CHF 1'000.- chacune, ordinaire et entièrement libéré. La Commune de Renens, actionnaire majoritaire détient 60% du capital-actions et la SICOL (Société Industriel et Commerciale de l'Ouest Lausannois) détient le solde, soit 40%. CACIB SA administre

le site portant le même nom (Centre artisanal, commercial et industriel des Baumettes) et ce, depuis le début des travaux entamés en 1984. Trois droits distincts et permanents (DDP) jusqu'en 2054 ont été constitués à cet effet par la Commune de Renens en faveur de CACIB SA pour un total 21'315 m², représentant une rente annuelle de CHF 159'862.50, soit CHF 7.50 le prix au m². Enfin, c'est en 2014 que CACIB SA a finalisé l'acquisition du bâtiment du Closel.

7. Incidences financières

Acquisition du terrain

L'investissement nécessaire à l'acquisition de la parcelle N° 782 y compris les frais d'achat se monte à CHF 6'600'000.- TTC.

Plan des investissements

Les différentes tractations ont été menées de manière confidentielle, c'est pourquoi, cet investissement ne figure pas au plan des investissements. Il figurera au patrimoine financier, rubrique 912 "Placement du patrimoine financier", compte no 9123.01 "Terrains et bâtiment".

Coût du capital

S'agissant de l'acquisition d'un terrain du patrimoine financier, celui-ci ne sera pas amorti, conformément à l'article 26 du règlement sur la comptabilité des communes (RCCom). Ainsi, le coût du capital comprenant uniquement l'intérêt représente un coût de fonctionnement annuel de CHF 198'000.- (CHF 6'600'000.- multiplié par un taux de 3 %).

Autres incidences sur le compte de fonctionnement

Mise à part le coût du capital, les travaux d'entretien courant de la route passeront dans le budget ordinaire, compte no 3820.3142.01 "Réfection du réseau routier + piétons" qui seront financés en grande partie par la péréquation directe "dépenses thématiques". Les frais liés au déblayage et au nettoyage de la route sont actuellement déjà assurés par le Service Environnement – Maintenance qui facture ses prestations au CFF CHF 2'500.- par année. Ce revenu tombera à l'avenir.

La route d'accès au Closel d'une surface de 1'572 m² sera transférée au patrimoine administratif à une valeur de CHF 0.00. Dans un deuxième temps, cette surface sera versée au domaine public. La route d'accès devra à terme faire l'objet d'une réfection complète. Celle-ci pourra être financée en grande partie par la péréquation directe "dépenses thématiques".

Au niveau du DDP, les revenus de la Communes augmenteront annuellement dès le 1^{er} janvier 2016 comme suit :

1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016 :

DDP indexé à l'IPC CHF 145'776.-

1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 :

DDP indexé à l'IPC CHF 244'020.-

Dès le 1er mars 2018:

DDP indexé à l'IPC

CHF 318'360.-

En fonction des travaux CFF infra – pourrait être différé

Le revenu du DDP sera imputé au compte no 3100.4232.15 "CACIB SA Closel"

Renforcement de la promotion économique de Renens

Les moyens nécessaires pour renforcer la promotion économique ont été mis au budget de fonctionnement 2016 sous le compte N° 1070.3185.01 – honoraires, pour un montant total de CHF 135'000.- (augmentation en 2016 de CHF 95'000.-) et présenté tant à la commission des finances qu'aux présidents de groupe et de partis, en lien avec le changement de secrétaire municipal.

La Municipalité estime important de pérenniser ce montant sur une période de 4 ans au minimum. L'acceptation de ce montant dans le présent préavis permet de stabiliser cet engagement et cette volonté.

Bien que l'objectif principal soit d'implanter dans la Commune de nouvelles entreprises industrielles à fortes valeur ajoutée, il est cependant difficile, voire impossible d'estimer les retombées en matières fiscales, en tout cas dans le court terme. Une telle action est néanmoins indispensable et doit être menée.

8. Conclusion de la Municipalité

A terme, la promotion économique et des réalisations telles que celle des Ateliers de la ville de Renens, à l'ECAL ou au Closel agissent sur l'image de la Ville à l'extérieur, sur son attractivité et sur son tissu économique. Ils permettent de relever le défi de l'emploi dans une ville comme la nôtre, qui a connu son essor par l'industrialisation, mais qui subit de plein fouet la crise du secteur secondaire en Suisse et en Europe.

La volonté de contribuer à créer de nouveaux emplois et d'utiliser au mieux les synergies et les proximités tant de l'ECAL que des Hautes Ecoles dans le district de l'Ouest lausannois doit être traduite dans les actes.

Le soutien au développement sur le site du Closel d'un bâtiment attractif consacré à la formation, à l'innovation et au design fait partie de cette stratégie.

L'achat du terrain aux CFF et sa mise à disposition par un DDP prolongé de 30 ans à CACIB SA signifie un fort engagement de la Ville pour réussir tous, ensemble, le défi de faire de ce bâtiment, qui sera nommé Les Ateliers de la Ville de Renens, un pôle d'excellence et d'attractivité dans la formation, l'innovation et le design, utilisant au mieux les potentialités de Renens et de la région.

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 87-2015 de la Municipalité du 25 novembre 2015,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Appuie la Municipalité dans sa vision de renforcement de la promotion économique de la Ville favorisant une mixité d'emplois et le maintien d'activités à forte valeur ajoutée à Renens.

Octroie à la Municipalité le montant de CHF 6'600'000.- TTC pour acquérir la parcelle portant actuellement le N° 782 d'une surface totale de 12'184 m².

Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément à l'autorisation d'emprunter donnée par le Conseil communal.

Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine financier sous le compte N° 9123.01 "Terrains et bâtiment" et ne fera pas l'objet d'un amortissement comptable.

Autorise la Municipalité à signer une prolongation de l'actuelle assiette du droit de superficie N° 254 (8'134 m²) d'une durée de 30 ans, soit jusqu'en 2084, en faveur de CACIB SA.

Autorise la Municipalité à signer une servitude d'usage de places de parc sur le sud de l'actuelle parcelle N° 782 (2'478 m²) d'une durée allant jusqu'en 2084 en faveur de CACIB SA.

Accepte de porter aux budgets 2016 et suivants les charges et revenus supplémentaires inhérents au présent préavis.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance spéciale du 25 novembre 2015.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Nicolas SERVAGEON

Annexes : Plan de situation (annexe 1)
Actes notariés disponibles sur demande

Membres de la Municipalité concernés : Mme Marianne Huguenin, Syndique
M. Jean-Marc Dupuis, Municipal
M. Jean-François Clément, Municipal
Mme Tinetta Maystre, Municipale

