

## **Préavis n° 4-2024 au Conseil communal**

### **Demande de crédit pour l'aménagement d'un espace coworking à la maison de commune, Le Sépey**

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères communales,  
Messieurs les Conseillers communaux,

#### **1. Objet du préavis**

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit pour l'aménagement d'un espace coworking dans l'ancien local des archives sis au rez de chaussée de la maison de commune.

#### **2. Motivations**

L'établissement d'un espace coworking offrirait plusieurs avantages significatifs pour les habitants et les hôtes de la vallée des Ormonts, d'autant qu'une nouvelle tendance apparaît sur le marché. Les entreprises s'installent désormais aussi en bureaux partagés et services mutualisés. Les parties communes (connexion wifi, imprimante/photocopieur, outils numériques, etc.) offrent l'avantage d'économiser les ressources.

Ces espaces stimulent la collaboration entre professionnels locaux, favorisant ainsi un échange fructueux d'idées et de compétences au sein de la communauté. Ils créent une atmosphère propice à l'innovation, en réunissant des individus aux parcours divers dans un environnement de travail partagé. Ceci peut conduire à l'émergence de synergies créatives et à la naissance de projets collaboratifs bénéfiques pour l'économie locale.

Opter pour un espace coworking offre également une solution efficace pour éviter les trajets quotidiens souvent fastidieux et chronophages.

En outre, l'aspect économique n'est pas à négliger, car la création d'un espace de ce type dans la vallée des Ormonts peut attirer de nouveaux entrepreneurs et travailleurs indépendants, contribuant ainsi à la croissance économique de la région. De plus, cela peut offrir des opportunités d'emplois locaux et renforcer la dynamique commerciale.

Enfin, un espace coworking apporte également des avantages sociaux, en favorisant la cohésion communautaire et en offrant un lieu de travail professionnel convivial ou une salle d'étude, réduisant ainsi l'isolement potentiel.

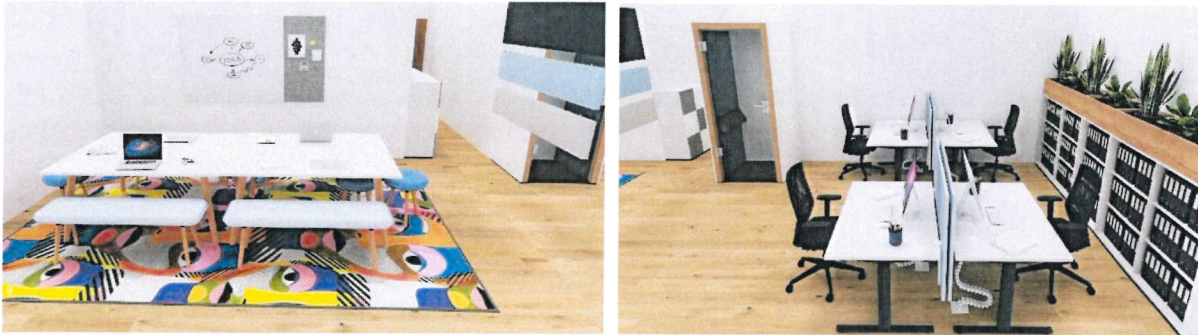
Consciente de la demande croissante pour des environnements collaboratifs, la Municipalité est convaincue que cet espace répondrait aux besoins de la communauté.

#### **3. Description du projet**

Suite au préavis 7/2022 approuvé par le Conseil communal dans sa séance du 5 mai 2022, le local où les archives intermédiaires étaient entreposées est désormais libéré.

Afin de pouvoir accueillir un espace coworking, quelques améliorations et aménagements sont nécessaires.

Des travaux de peinture, la pose d'un sol en stratifié et de luminaires sont prévus. Quant à l'aménagement, l'idée est de proposer une dizaine de places de travail de deux types différents : 4 postes individuels équipés et une zone de partage de 6 à 10 places.



Images d'illustration

Une cabine insonorisée pourrait être installée en cas de besoin ainsi que des armoires à casiers sécurisés. Du matériel informatique serait mis à disposition, incluant une imprimante/photocopieuse/scanner ainsi que des écrans/claviers/souris. L'équipement Wifi serait également renforcé par l'installation d'un système d'accès individualisé et sécurisé, respectant ainsi les exigences de la nouvelle loi sur la protection des données (nLPD).

L'accès à la cafétéria serait donné afin que les utilisateurs puissent également échanger autour d'un café ou d'un repas.

Un système de réservation en ligne serait mis en place afin de permettre aux usagers de réserver leurs places de travail, accessible 7/7 et 24/24. La maison de commune étant déjà équipée d'un système efficace, l'accès à l'espace se ferait à l'aide de badges. Le personnel communal pourrait accueillir et renseigner les utilisateurs lors des heures d'ouvertures de l'administration.

Afin de garantir l'attrait de cet espace ainsi qu'un certain dynamisme au sein de la communauté de ses utilisateurs, l'engagement d'un animateur est essentiel pour les premières années. Ce dernier aurait pour missions notamment de faciliter les échanges et la collaboration, de renforcer la cohésion communautaire, d'identifier et répondre aux besoins des membres, d'organiser des événements et de servir de point de contact central pour les coworkers.

Enfin, ce projet ne peut exister sans un nom. La Municipalité a porté son choix sur l'appellation angliciste « CoWork'Altitude » car cet espace se veut universel et accessible, moderne et innovant.

#### **4. Données statistiques**

Le coworking en Suisse a démarré en 2008, avec un premier espace à Lausanne et un autre à Zurich. À cette époque, le concept en était encore à ses balbutiements au niveau mondial. Les lieux étaient généralement développés par des indépendants qui se retrouvaient pour partager des ressources (locaux) et un peu de lien social. Au fil des ans, les espaces se sont développés et en 2020, on comptait environ 200 espaces coworking en Suisse pour un nombre estimé à 13'000 utilisateurs. La pandémie a stoppé l'élan durant quelques longs mois, cependant on assiste dernièrement à un essor et un renouveau du coworking. Aujourd'hui, il y a environ 300 espaces répertoriés en Suisse.



Alors que les grandes villes proposent une offre élargie, on observe aussi le développement d'espaces dans les périphéries, voire dans les zones plus rurales. Ces développements sont souvent réalisés en collaboration avec les collectivités publiques. Dans les Alpes vaudoises, il y a actuellement deux espaces coworking, aux Diablerets et à Villars, et trois projets sont en cours (Le Sépey, Château-d'Œx et Leysin).

Selon les statistiques de 2020, sur 541 personnes actives occupées domiciliées à Ormont-Dessous, 181 travaillent sur le territoire communal. Dès lors, on recense 360 pendulaires toute activité professionnelle confondue, dont 108 exercent dans les communes voisines. Le potentiel est donc avéré, d'autant que quelque 20 personnes ont présenté un intérêt pour un total envisagé de 23 places grâce aux questionnaires transmis à la population et aux résidents secondaires.

## 5. Coûts d'investissement (en CHF)

Travaux et aménagements intérieurs	
Pose du sol en stratifié	6'000.00
Peinture	2'000.00
Pose de lambris	5'650.00
Electricité et luminaires	7'700.00
Mobilier et installations	
Stores	4'000.00
Mobilier	40'300.00
Matériel informatique	3'900.00
Lave-vaisselle	2'000.00
Modification du réseau Wifi (nLPD)	4'700.00
Système d'accès	8'250.00
Concept signalétique et impressions	15'000.00
<b>Total général</b>	<b>99'500.00</b>

## 6. Impact sur les comptes d'exploitation

Les prix des locations ne sont pas encore définis et seront certainement adaptés au fur et à mesure de la fréquentation du site. Le but n'est pas de générer du profit mais de pouvoir offrir un service supplémentaire aux habitants et aux hôtes, des tarifs attractifs seront donc préférés. Les étudiants et retraités pourront également bénéficier de rabais préférentiels. Un revenu annuel de l'ordre de CHF 8'000.00 est espéré dès 2026.

Au niveau des coûts, des frais minimes liés au système de réservation, aux fournitures de bureau et à l'entretien du matériel informatique seront bien entendu nécessaires. Des dépenses de marketing et de communications seront également planifiées pour les premières années mais pourront varier en fonction de la popularité de l'open space.

Les charges principales se résument aux salaires d'employés dédiés au bon fonctionnement du site. Un concierge et une employée administrative en charge de la gestion du calendrier et de l'établissement des badges devront y consacrer une partie de leur temps de travail. En sus s'ajoute la rémunération de l'animateur, engagé durant six mois à 50% puis à 20% sur une période de deux ans et demi. Ce montant est subventionné à hauteur de 70% par le service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI), une demande est en cours.

En finalité, l'espace coworking devrait trouver une vitesse de croisière d'ici mi-2027 et représenterait un montant de l'ordre de CHF 8'700.00 par année à charge de la commune. Toutefois, les avantages tant sur le plan professionnel que sur le plan économique et social contribueraient au développement de la communauté locale et par extension aux finances communales.

## 7. Financement

Le SPEI a d'ores et déjà annoncé soutenir le projet et une demande de subventionnement dans le cadre de la loi cantonale sur l'appui au développement économique (LADE) ainsi que la loi fédérale sur la politique régionale (LPR) est en cours. Est attendue une aide à fonds perdu à hauteur de 35%.

L'investissement sera financé par la trésorerie courante ou par un emprunt demeurant dans les limites fixées par le plafond d'endettement adopté par le Conseil communal.

L'amortissement sera échelonné sur une période de 10 ans.

## 8. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

### le Conseil communal d'Ormont-Dessous

- vu le préavis municipal n° 4-2024,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,
- considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

### décide

- I. d'accorder un crédit de CHF 99'500.00 pour l'aménagement d'un espace coworking à la maison de commune, Le Sépey, sous déduction des subventions ;
- II. d'admettre le mode de financement proposé.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 19 mars 2024.

Au nom de la Municipalité d'Ormont-Dessous  
La Syndique La Secrétaire

Gretel Ginier



Isabelle Mermod Gross

Déléguée municipale : Mme Gretel Ginier, Syndique

Le Sépey, le 14 mars 2024