VILLE DE
NYON
CONSEIL COMMUNAL

Rapport N° 196 de majorité
Structure pour le concept « Cœur de Ville »

Demande de crédit annuel de CHF 220'000.- pour l'engagement d'un chef de projet ou d'un mandataire chargé de la mise en œuvre des « projets stratégiques » en main de la Ville de Nyon.

Demande de crédit d'investissement de CHF 200'000.- pour la réalisation d'études relevant du propriétaire dans le cadre du « projet stratégique du Martinet ».

Demande de négociation d'un ou de plusieurs droits de superficie en faveur de la société HRS Real Estate SA sur trois parcelles de la Ville de Nyon.

Nyon, le 07 août 2015

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission chargée d'étudier le Préavis n°196 s'est réunie à quatre reprises : le 16 décembre 2014, le 17 février, le 18 mars et le 28 mai 2015.

Lors de sa première séance, elle était composée de Mmes. BARENSE-DIAS Yara (en remplacement de Monsieur KORNAROS Christos) et SCHWERZMANN Danièle ainsi que de MM. DELLEY Stéphane (en remplacement de Monsieur NILSSON Hans-Rasmus), GAY Maurice, HANHART Jacques, PERRIN Christian et DÉMÉTRIADÈS Alexandre (président et rapporteur). Monsieur BUCHS Patrick était excusé.

Lors de sa deuxième séance, elle était composée de Mme. SCHWERZMANN Danièle ainsi que de MM. DELLEY Stéphane (en remplacement de Monsieur NILSSON Hans-Rasmus), GAY Maurice, KORNAROS Christos, PERRIN Christian et DÉMÉTRIADÈS Alexandre (président et rapporteur). MM. BUCHS Patrick et HANHART Jacques étaient excusés.

Lors de sa troisième séance, elle était composée de Mme. SCHWERZMANN Danièle ainsi que de MM. BUCHS Patrick, DELLEY Stéphane (en remplacement de Monsieur NILSSON Hans-Rasmus), GAY Maurice, ALLAMAND Victor (en remplacement de HANHART Jacques), KORNAROS Christos, PERRIN Christian et DÉMÉTRIADÈS Alexandre (président et rapporteur).

Lors de quatrième séance, elle était composée de Mme. SCHWERZMANN Danièle ainsi que de MM. GAY Maurice, KORNAROS Christos, ALLAMAND Victor (en remplacement de HANHART Jacques), et DÉMÉTRIADÈS Alexandre (président et rapporteur). MM. BUCHS Patrick, DELLEY Stéphane et PERRIN Christian étaient excusés.

Madame la Municipale FREYMOND CANTONE Fabienne et Monsieur le Chef de Service WOEFFRAY Bernard étaient convoqués et présents pour les première, troisième et quatrième séances.

La commission remercie ces derniers pour la qualité des informations fournies pendant les séances ainsi que pour celles remises à posteriori.

PRÉAMBULE

En guise d'introduction à la première séance de commission, Madame la Municipale en charge de l'Urbanisme a résumé les points cruciaux du Préavis à l'étude.

Tout d'abord, il est important de relever la particularité du statut de la Ville dans le cadre du « projet stratégique du Martinet ». Étant propriétaire à raison de 74,4% des surfaces du Martinet, la Ville est en effet placée devant un nouveau défi : *valoriser le patrimoine foncier communal à long terme, aussi bien du point de vue de l'utilisation du terrain que du rendement financier*. Elle doit défendre l'intérêt public, sur un projet majeur, de la meilleure manière possible, face à des acteurs privés habitués, d'une part, à travailler sur des projets de même taille et de même importance et dotés, d'autre part, des ressources nécessaires pour défendre au mieux leurs propres intérêts financiers.

Ainsi, les deux premiers points du préavis visent en quelque sorte à constituer une force de frappe la plus efficace possible pour défendre les intérêts de la Ville dans ce projet d'envergure.

Au centre de cette « force », un chef de projet *Senior* qui puisse faire face à la complexité générale du dossier et appréhender les montants énormes qu'il impliquera. À la périphérie, la possibilité pour ce chef de projet de demander à son référant politique de solliciter ponctuellement des expertises très précises dans les dimensions foncières, financières et juridiques du processus.

Enfin, le dernier point du préavis permet d'abord d'expliciter la relation que la Ville a entretenue avec la société HRS Real Estate, partenaire dès les débuts du projet, et de montrer les différentes dépenses qui ont été assumées par cette même société. Ensuite et surtout, ce dernier point du Préavis vise à donner la possibilité à la Municipalité, de modifier sa relation avec HRS Real Estate et ainsi, de négocier un ou plusieurs droits de superficie en faveur de la société et ce, en lieu et place des droits d'emption qui lui étaient attribués jusqu'alors dans une convention signée en avril 2002.

PREMIÈRE SÉANCE DE COMMISSSION

– *Un commissaire (**M.GAY**) se demande si engager une « pointure » en tant que chef de projet et mandater des experts en parallèle ne relèverait pas d'un double emploi. De plus, ce dernier s'inquiète de la qualité de la relation que pourra entretenir le Chef du Service de l'Urbanisme avec l'éventuel Chef de projet qui, selon le Préavis, serait une « calure ».*

Madame la Municipale justifie tout d'abord la hauteur du montant annuel prévu pour le chef de projet demandé – CHF 220'000 – en relevant que cette somme toutes charges comprises, entre dans l'échelle salariale en cours à la Ville de Nyon. Mais surtout qu'elle correspond aux montants octroyés pour des projets similaires dans d'autres communes.

Soulevant une nouvelle fois la complexité du projet stratégique qui devra être mené, elle souligne ensuite qu'une « calure » ne sait en revanche pas tout faire ; elle fait état d'un besoin de compétences et de forces très spécifiques dans les domaines financiers, juridiques et du foncier. La Municipale rappelle la particularité du statut de la Ville qui agira ici en tant que propriétaire et qui aura des intérêts importants à défendre.

En ce qui concerne la relation qu'entretiendra le chef de projet – directement rattaché à un comité de pilotage (COPIL) – avec le Chef du Service de l'Urbanisme en faisant aussi partie, ce dernier nous assure qu'il n'aura aucun problème à travailler avec quelqu'un de potentiellement mieux payé que lui. Il relève également que ce type de relations particulières existe déjà par exemple dans le Service *Architectures et Bâtiments* composé de toute une série de chargés de projets.

– *Un commissaire (**M.GAY**) demande quels sont, concrètement, ces nombreux intérêts de la Ville que le Chef de projet devra défendre face aux promoteurs.*

Monsieur Woeffray soumet en préambule un bref calcul qui permet d'estimer, de manière non définitive, le rendement potentiel dont la Ville pourrait bénéficier annuellement si elle octroyait des droits de superficie. Considérant une valeur vénale au mètre carré qui se situe autour des CHF 2'000 et tablant sur un rendement de 5%, il souligne que la Ville pourrait bénéficier d'un rendement annuel qui se situerait entre CHF 1'900'000 et CHF 2'000'000 (environ!) dans le cadre de ce projet

stratégique. Ensuite, il résume le travail de ce chef de projet en terme de négociations systématiques autour des points suivants :

- opportunités d'aménagements divers
- niveau des services offerts sur ce quartier
- impacts des constructions sur la valeur foncière
- (co-)financements et mode de (co-)financement des infrastructures
- valorisation foncière pour la Ville

– *Un commissaire (**M.PERRIN**) se demande pourquoi engager un responsable de ces projets alors qu'il y en a déjà qui sont engagés sur place par HRS Real Estate. Ce même commissaire déclare qu'il est un peu sceptique face à la société HRS et se demande pourquoi la Ville doit travailler avec elle.*

La Municipale relève que la Ville est liée à la société HRS Real Estate par une convention signée avec elle en 2002[1]. Avec l'arrivée du nouveau Syndic en 2008, la décision a été prise de ne plus vendre à HRS mais de maintenir la relation avec cette société par le biais de l'octroi de DDP. Cette décision repose sur trois raisons principales qui figurent dans le Préavis :

1. la société HRS Real Estate SA s'est engagée auprès la Commune depuis les prémices de la planification du Martinet. Son investissement dans ce projet en termes d'études et de partenariat avec la Ville lui confère une parfaite connaissance des enjeux du secteur et de son histoire, acquis précieux considéré la longue et mouvementée planification de ce projet ;

2. les montants investis par cette société ont permis de faire évoluer le projet jusqu'à aujourd'hui et ne sont pas insignifiants. Si votre Conseil décidait de ne pas poursuivre avec HRS Real Estate SA et de passer par un appel à investisseurs, les CHF 276'500.- qu'elle a engagés dans le projet depuis 2002, ceci sans prendre en compte le coût des prestations réalisées par HRS seraient potentiellement à restituer ;

3. le lancement d'un concours d'investisseurs nécessiterait une demande de crédit à votre Conseil d'environ CHF 110'000.- pour la réalisation de l'appel d'offres ; il faudrait d'autre part repousser le délai de lancement de la planification jusqu'à la décision d'adjudication du concours.

Il est également relevé que les transactions immobilières ne sont pas soumises aux marchés publics et qu'elles laissent donc une relative liberté à la Ville de Nyon.

En ce qui concerne l'utilité d'engager un chef de projet bien qu'il existerait déjà les ressources nécessaires auprès de HRS Real Estate, les représentants du Service de l'Urbanisme font valoir la dimension indispensable de la défense des intérêts propres de la Ville face à une société qui défend les siens de manière très professionnelle et avec une grande expérience. Tant sur la valeur foncière qui variera en fonction de l'utilisation des terrains que sur le pourcentage de logements à loyers modérés qui pourront être réalisés, une personne représentant les intérêts de la Ville doit pouvoir être, tous les jours, au plus proche de l'évolution de ce projet pour contrebalancer les intérêts privés de HRS et des autres acteurs impliqués.

De surcroît, il est relevé qu'il pourrait être très utile pour la Ville de se constituer une force qui puisse, à terme, fonctionner selon un certain protocole et assurer une sorte de suivi des différents dossiers stratégiques. Il est rappelé que la Ville est en effet le plus gros propriétaire foncier de ces prochaines années à Nyon et qu'elle aura donc des intérêts très importants à défendre à plusieurs reprises après le Martinet (Mangette, Stand, Perdtemps-Usteri et Colovray). Une sous-traitance au cas par cas ne permettrait en effet pas de suivi au niveau de la mémoire de travail.

Il est enfin relevé qu'à priori, il serait très difficile si ce n'est impossible de travailler sur plusieurs projets stratégiques en même temps et que le travail se fera donc en différentes étapes distinctes mais poursuivant les mêmes logiques.

– *Plusieurs commissaires (**MM. HANHART ET PERRIN**) ne comprennent pas pourquoi la Ville entend travailler avec la société HRS Real Estate pour tous les projets stratégiques du concept « Cœur de ville ».*

1 La commission a pu consulter cette convention

Les représentants du Service de l'Urbanisme précisent que la société HRS Real Estate est uniquement concernée pour le projet du Martinet.

D'entente avec la Municipalité et pour ne laisser aucun malentendu, la commission propose l'amendement suivant :

Amendement de la Commission au point 3 des décisions :

« 3. charge la Municipalité de négocier un ou plusieurs droits de superficie en faveur de la société HRS Real Estate SA***, pour le quartier du Martinet.*** »

Cet amendement est accepté par l'unanimité des commissaires présents lors de la séance.

ATTENTION : CET AMENDEMENT EST PRÉSENTÉ PAR VOLONTÉ DE TRANSPARENCE MAIS EST RENDU CADUC PAR UN NOUVEL AMENDEMENT QUI FIGURE à LA FIN DU RAPPORT.

– *Un commissaire (**M. HANHART**) demande si l'engagement d'un chef de projet ne va pas avoir pour conséquence l'engagement d'un-e secrétaire supplémentaire ou la nécessité de nouveaux espaces de travail.*

Il lui répondu que non, rien n'est prévu de supplémentaire à ce qui est demandé dans le Préavis.

– *Un commissaire (**M. GAY**) s'interroge sur l'implication de la Commune, de la Région et du Canton dans le projet en ce qui concerne l'utilisation des locaux.*

Des discussions ont déjà été menées avec le Canton qui est à priori favorable à l'idée du regroupement de ses bâtiments administratifs au Martinet. Idem pour la Région.

En ce qui concerne la ville de Nyon, elle a tout à gagner à regrouper une partie des locaux de son administration dans ce « quartier des contacts ». Cela lui permettra en effet de libérer certains espaces qu'elle occupe notamment à la Place du Château ou à la Rue des Marchandises.

– *Un commissaire (**M. DÉMÉTRIADÈS**) s'interroge sur les raisons qui ont poussé HRS Real Estate à accepter le passage d'une relation en terme de droit d'emption à une relation en terme de droits de superficie.*

La principale raison qui explique sa position réside dans la volonté qu'a la société HRS Real Estate de réaliser le plus rapidement possible pour, ensuite, revendre derrière.

Il va sans dire que ce point représente une amélioration substantielle de la position nyonnaise dans son rapport avec l'investisseur. À l'époque, le Conseil communal s'était ému qu'un droit d'emption ait été attribué de manière directe, sans appel d'offre et pour un objet aussi important à une entreprise. La Municipalité a réussi à transformer la situation peu avantageuse d'alors en une solution beaucoup plus acceptable pour la collectivité.

Enfin, il est précisé que la Ville est résolue à engager un Chef de projet et non un mandataire pour travailler sur les « projets stratégiques ». Les décisions figurant à la fin du Préavis sont ainsi erronées et doivent être modifiées. D'entente avec la Municipale, la commission propose de modifier le point 1 des décisions comme suit :

Amendement de la Commission au point 1 des décisions :

« 1. d'accorder un crédit annuel maximum de CHF 220'000.- (toutes charges comprises) pour l'engagement d'un chef de projet ~~**ou d'un mandataire**~~ chargé de la mise en œuvre des « projets stratégiques » d'urbanisation [...]. »

Cette proposition de suppression partielle est acceptée à l'unanimité des commissaires présents lors de la séance.

DISCUSSION DU PRÉAVIS POINTS PAR POINTS - PRÉCISIONS

2.1 Cinq « projets stratégiques » en main de la Commune

Un commissaire s'étonne que pour le projet Martinet il y ait 321 logements pour 20'443 m2 alors que pour Usteri il y en ait moins, 113, pour une surface plus grande, 39'900 m2.

La raison de ces différences proportionnelles réside dans le fait qu'Usteri n'aura pas le même type d'affectation générale que le Martinet. Le logement ne sera en effet pas sa fonction première. Il est rappelé que ces chiffres représentent simplement *l'état actuel de la réflexion*.

2.5 Des compétences rares

Un commissaire s'interroge sur les marges de manœuvre dont bénéficiera le chef de projet.

Il lui est répondu que le chef de projet ne pourra pas prendre des décisions tout seul mais plutôt qu'il sera en contact direct avec l'autorité politique pour lui permettre d'agir dans l'urgence. Cela lui évitera de passer par la structure pyramidale et plus lente de l'administration.

2.10 Depuis 2002, CHF 276'500.- ont été engagés par ce mandataire

Un commissaire est sceptique face à ce paragraphe. Il n'est pas certain que la Ville *doive* de l'argent à HRS Real Estate si elle décide de changer de partenaire.

Il lui est répondu que cette somme serait potentiellement « revendicable » par HRS Real Estate et des actions en justice possibles qui compliqueraient et ralentiraient le projet..

3. Incidences financières

Les totaux figurant au bas du tableau de la page 10 du Préavis sont faux. 60'000 doit être remplacé par 50'000 ; 80'000 par 60'000, 110'000 par 90'000. Tous les autres chiffres sont corrects.

VUE D'ENSEMBLE DES DIFFÉRENTS POINTS CRUCIAUX

Après avoir pu aborder les principales dimensions du projet présenté par la Municipalité lors de leur première séance de commission, les commissaires se sont réunis à trois nouvelles reprises. Ils ont ainsi pu, d'une part, affiner les enjeux qu'impliquent ce projet au travers de ses différents « points cruciaux » tant techniques que politiques et, d'autre part, se positionner plus précisément quant à leur décision de vote après avoir pu consulter leurs groupes respectifs. Il en ressort ce qui suit.

DU RÔLE DE LA VILLE DE NYON EN TANT QUE COLLECTIVITÉ PUBLIQUE

Cette question englobe surtout la dimension politique du préavis. Il est en effet apparu, lors des séances de commission, qu'il existe trois différentes options concernant le rôle que la Ville de Nyon doit jouer en tant qu'acteur public :

– La première option consiste en une vente pure et simple des terrains propriété de la Ville (74,4% du Martinet). Cette option permettrait de rapporter une somme conséquente à la collectivité et ce, dans les délais les plus courts. Au vu de la très grande difficulté de loger des familles, des jeunes et des aînés se situant en dessous de la « classe moyenne supérieure »

à Nyon, aucun commissaire n'a défendu cette option qui consisterait en une perte totale de contrôle sur le contenu du programme du Martinet.

- La seconde option, que l'on pourrait qualifier d'intermédiaire, consiste aussi en une vente des parcelles communales la plus rapide possible mais avec l'imposition de minimas, tel qu'un pourcentage de logements d'utilité publique (LUP), par le biais de la planification du plan de quartier. C'est la position que certains commissaires ont défendu lors de l'étude de ce préavis.
- La troisième option consiste également à poser un cadre sur le contenu du programme de construction avec des exigences telles qu'un pourcentage de LUP, l'affectation future de différents bâtiments ou les besoins en infrastructures comme pour l'accueil de la petite enfance. En revanche, au lieu de vendre les parcelles communales, la Ville resterait propriétaire en octroyant des DDP à un ou plusieurs investisseurs. En plus de donner à la collectivité le statut de « rentière » sur ses parcelles, cette option implique pour la Ville d'assumer, tout au long du processus prévalant au commencement des travaux, le statut de propriétaire défendant ses intérêts financiers propres ; un rôle plus proactif qui implique de prendre part constamment aux négociations ayant trait notamment à la valorisation foncière (et donc à la rente future) des parcelles en mains nyonnaises. Ce double rôle de contrôle (assumé par le Service de l'Urbanisme) et de défense des intérêts propres (assumé par le chef de projet) joué par la collectivité est celui retenu par la Municipalité dans le préavis qu'elle nous a présenté. L'autre partie de la commission soutient cette option.

DE LA PLACE DU CHEF DE PROJET DANS L'ADMINISTRATION

Après avoir, lors de la première séance, interrogé la Municipalité sur les potentielles difficultés que peuvent impliquer, pour le Chef du Service de l'Urbanisme, l'engagement d'une « calure » en tant que chef de projet qui serait *directement rattaché* à un politique, un commissaire s'est ensuite inquiété du manque potentiel de compétences dont pourrait faire preuve ce ou cette responsable.

Face à cette inquiétude, la Municipalité a formulé la proposition qu'un Comité de pilotage (COPIL) soit créé en son sein, COPIL composé de trois Municipaux et présidé par le Syndic. Cette proposition a suscité beaucoup d'émoi auprès du même commissaire qui se déclarait pour finir favorable au rattachement du Chef de Projet au Service de l'Urbanisme, sous l'autorité du Chef de service et du (de la) Municipal(e) en charge du même service.

Les débats qui ont suivi furent nourris tant les conceptions sur l'organisation efficiente d'une administration et d'une Municipalité revêtent un caractère des plus subjectif et divergent d'une personne à l'autre.

Au-delà de ces divergences, un point est à retenir : le Conseil Communal n'a en aucun cas la compétence d'organiser le fonctionnement de l'administration et la répartition des dicastères au sein de la Municipalité ; il peut tout au plus contrôler leur bon fonctionnement respectifs et formuler des vœux par le biais de la Commission de Gestion.

Ainsi, afin d'éviter au Conseil Communal de tomber dans un débat qui n'est pas de sa compétence et qui n'aboutira jamais sur une « formule magique » organisationnelle, nous formulons le vœu suivant :

Vœu n°1 de la Commission

La Commission demande à la Municipalité de faire figurer dans son rapport de gestion annuel un commentaire sur l'évolution du projet stratégique du Martinet, tant du point de vue des différentes avancées du projet que de sa gestion administrative. Elle demande également à la Commission de Gestion de rester très attentive à l'organisation Municipale et administrative du même projet et ce, peu importe la forme organisationnelle qui aura été choisie.

DES PARTENAIRES

Comme indiqué plus haut, la relation de la Ville de Nyon avec HRS Real Estate a fait débat au sein de la commission. S'il est possible que la Ville doive débourser une somme d'argent en cas de

rupture des relations de travail avec HRS, les commissaires ne sont pas d'accord sur le bien-fondé, ou non, de travailler avec ces investisseurs. D'un côté, il semble très probable que les délais de réalisation seraient plus courts si la Ville évitait de passer par un appel d'offre. D'un autre côté, il semble également possible que la Ville optimise mieux son patrimoine foncier en procédant à un appel d'offre.

Au-delà de ces questions importantes, il n'en demeure pas moins qu'un problème de compétences intervient à nouveau à ce point. En effet, la Municipalité a voulu être transparente en demandant à notre Conseil, au point 3 des décisions de ce préavis, l'autorisation d'aller négocier des DDP avec HRS. Si les commissaires saluent cette volonté de transparence, il n'en demeure pas moins que le Conseil communal n'est pas compétent pour mandater la Municipalité à négocier avec quelconque investisseur ; il ne peut qu'accepter ou refuser un préavis accordant un DDP.

Ainsi, afin d'éviter une nouvelle fois un débat au Conseil qui se focaliserait sur un point n'étant pas de sa compétence, nous proposons un amendement et un vœu que nous formulons de la manière suivante :

Amendement de la Commission au point 3 des décisions

La Commission propose de supprimer le point 3 des décisions :

~~3. « charge la Municipalité de négocier un ou plusieurs droits de superficie en faveur de la société HRS Real Estate SA. »~~

Vœu n°2 de la Commission

La Commission recommande à la Municipalité d'étudier l'opportunité d'ouvrir un appel d'offre à d'autres investisseurs et ce, malgré le temps supplémentaire et le coût intermédiaire que cela peut impliquer.

DU PLAN DE QUARTIER

La question s'est posée de savoir dans quelle mesure l'engagement d'un chef de projet était utile *avant* que le plan de quartier ne soit adopté par le Conseil Communal.

Afin de répondre à cette question et afin d'indiquer l'état d'avancement du plan de quartier du Martinet, Mme. la Municipale FREYMOND CANTONE et M. le Chef de Service WOEFFRAY ont envoyé une note à la commission accompagnée de différentes annexes. Les annexes les plus importantes se trouvent classées comme suit et figurent à la fin du rapport :

1. Réflexions et précisions en lien avec le préavis 196 – ce document répond de manière générale à plusieurs préoccupations de la commission, notamment le cahier des charges qu'assumeront en même temps le Service de l'Urbanisme et le Chef de projet.

2. Programme intentionnel du Martinet – ce document décrit la typologie d'affectation des futurs bâtiments prévus sur le plan de quartier ainsi que les surfaces potentielles correspondantes.

3. Planning intentionnel du Martinet – ce document décrit les différents processus qui aboutiront à la réalisation des bâtiments au Martinet et, surtout, les durées de chacun de ces processus telles qu'elles ont été estimées. Il est très intéressant en ce qu'il permet d'avoir une vue d'ensemble sur l'avancée futur du projet.

DIVERS

Financement et types de logements

Un commissaire s'inquiète de la possibilité de trouver des investisseurs qui veuillent construire des logements d'utilité publique (LUP), ce qui est moins attractif que des propriétés par étage (PPE) par exemple.

Certes, le rendement des LUP est moins important que de la PPE. En revanche, il répond d'une part à une volonté politique claire formulée déjà en 2010 dans le rapport Municipal « Objectif logement » et n'implique pas, d'autre part, une absence totale de rendement qui ferait fuir des investisseurs. En effet, au vu de la tension que connaît le marché du logement et au vu des difficultés de trouver des zones constructibles au regard notamment de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire, la Ville de Nyon possède ici un atout majeur : elle est propriétaire de surfaces habitables importantes. Étant de surcroît considérée comme une ville-centre par la LAT, la Ville est très attractive pour des investisseurs potentiels.

Cohabitation avec les autres propriétaires privés

Un commissaire s'inquiète de savoir si les autres propriétaires privés présents dans le quartier du Martinet seront prêts à collaborer avec la Ville.

Tout d'abord, tous les propriétaires privés présents sur le quartier du Martinet sont demandeurs d'une réorganisation du quartier. Ensuite, la Ville n'a aucune volonté de racheter d'autres terrains mais s'inscrit dans une optique de coopération, de réorganisation parcellaire en vue, éventuellement, d'échanger des parcelles avec des propriétaires présents. Ces propriétaires peuvent ainsi imaginer échanger leurs terrains et entrer en PPE. Le Service de l'Urbanisme nous indique que tous les acteurs sont autour de la table et sont prêts à avancer. Enfin, il est rappelé que l'idée poursuivie par le Service de l'Urbanisme est que, même si un propriétaire n'a pas d'intérêt sur le projet, la Ville et les autres propriétaires puissent tout de même avancer pour leur partie de projet et le projet se faire, par étape.

CONCLUSION

Après l'adoption par notre Conseil du plan de quartier du Martinet en l'an 2000, quinze longues années se sont déroulées jusqu'à aujourd'hui ; quinze années d' « histoire tourmentée » faites de référendum, d'étude de relance et de changements de paradigmes. La dernière étape en date qui a précédé le dépôt du préavis sur lequel nous devons nous prononcer a été la mise en place d'ateliers créatifs qui ont conduit à l'élaboration du concept « Cœur de Ville ». Ce concept nous a été présenté en août 2013 et a été adopté le 11 novembre 2013 par une très large majorité de notre Assemblée.

Avec le dépôt du préavis 196, la Municipalité entame une nouvelle étape de ces deux processus relativement liés. Elle arrête, d'une part, la manière avec laquelle elle entend aborder la planification du plan de quartier du Martinet en défendant les multiples intérêts de la collectivité, elle met en place, d'autre part, la structure nécessaire à la concrétisation des projets stratégiques du concept « Cœur de Ville ».

Deux reproches peuvent être formulés à l'encontre de l'exécutif nyonnais sur le traitement de ce préavis : il a pêché par sa transparence et par l'écoute dont il a fait preuve à l'égard des craintes de certains commissaires.

La Municipalité a pêché par son écoute, tout d'abord, en proposant, entre deux séances de commission espacées de plusieurs mois, une modification de l'organisation de son administration et, plus particulièrement, de la place du chef de projet qu'elle entend engager en son sein. Pourquoi l'a-t-elle fait ? Précisément pour rassurer des commissaires qui s'inquiétaient du manque de connaissances des représentants politiques. Elle aurait tout à fait pu s'en abstenir puisque notre autorité n'a pas la moindre compétence en la matière.

La Municipalité a pêché également par la transparence avec laquelle elle a présenté son préavis. Que ce soit en effet sur le choix de l'investisseur ou sur le contenu de ce qu'elle comptait négocier, le délibérant nyonnais n'avait pas, non plus, la compétence de se prononcer à ce stade. Mais pourquoi la Municipalité a-t-elle voulu nous consulter ? Parce que notre Conseil se plaint en permanence, de manière souvent légitime, d'être mis au pied du mur sur des projets d'envergure tel que celui qui nous est présenté.

La question que nous devons nous poser à présent est la suivante : en quoi cette trop grande transparence est en fait une opportunité intéressante pour notre Conseil ?

Premièrement, par le vote de ce rapport, nous avons l'occasion de demander à la Municipalité d'étudier la possibilité de travailler avec d'autres investisseurs que la société HRS. Nous n'aurions pas pu le faire autrement.

Deuxièmement, et c'est là un point important des enjeux liés au préavis, nous avons une vision clair de la politique de logement et d'urbanisme que la Municipalité entend mener sur les terrains à surfaces habitables en main de la collectivité publique. Elle veut négocier l'octroi de droits de superficie avec différents types d'investisseurs en poursuivant deux buts parallèles : valoriser le

rendement et l'utilisation du patrimoine foncier communal et répondre de manière active et adaptée aux besoins en logements et en infrastructures des habitants de la Ville.

Pour conclure, nous tenons tout d'abord à relever l'importance d'engager un Chef de projet qui puisse, une fois pour toutes, faire avancer le projet stratégique du Martinet tout en défendant au mieux les intérêts de la Ville, notamment à l'aide des expertises jugées nécessaires. Nous tenons enfin à rappeler que ce Chef de projet servira à la mise en œuvre des autres projets stratégiques retenus dans le concept « Cœur de Ville », salués à l'époque par notre Conseil.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 196 concernant la structure pour le concept « Cœur de Ville »,

ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder un crédit annuel maximum de CHF 220'000.- (toutes charges comprises) pour l'engagement d'un chef de projet ~~**ou d'un mandataire**~~ chargé de la mise en œuvre des « projets stratégiques » d'urbanisation en main de la Ville de Nyon. Il sera porté en augmentation des comptes N°420.3011.00 et suivants, pour l'année 2015 pro rata temporis, et pour les années suivantes ;

2. d'accorder un crédit d'investissement de CHF 200'000.- pour l'établissement des études nécessaires au projet du Martinet servant à la sauvegarde des intérêts du propriétaire. Ce montant sera porté en augmentation du compte N° 9143-20 « Dépenses du patrimoine administratif », dépense amortissable en 5 ans ;

3. ~~**charge la Municipalité de négocier un ou plusieurs droits de superficie en faveur de la société HRS Real Estate SA.**~~

La Commission :
BUCHS Patrick,
KORNAROS Christos,
SCHWERZMANN Danièle,
DÉMÉTRIADÈS Alexandre (Président et rapporteur de majorité)

Annexes :

1. **Réflexions et précisions en lien avec le préavis 196** – ce document répond de manière générale à plusieurs préoccupations de la commission, notamment le cahier des charges qu'assumeront en même temps le Service de l'Urbanisme et le Chef de projet.

2. **Programme intentionnel du Martinet** – ce document décrit la typologie d'affectation des futurs bâtiments prévus sur le plan de quartier ainsi que les surfaces potentielles correspondantes.

3. **Planning intentionnel du Martinet** – ce document décrit les différents processus qui aboutiront à la réalisation des bâtiments au Martinet et, surtout, les durées de chacun de ces processus telles qu'elles ont été estimées. Il est très intéressant en ce qu'il permet d'avoir une vue d'ensemble sur l'avancée futur du projet.

VILLE DE NYON

SERVICE DE L'URBANISME

REFLEXIONS ET PRECISIONS EN LIEN AVEC LE PREAVIS 196

Au gré des séances, des contacts, des discussions informelles qui se sont déroulées autour du préavis 196, il est apparu qu'un certain nombre de précisions, clarifications ou éclaircissements devaient être proposés.

Telle est l'ambition du présent document.

Que prévoit de faire la Commune avec ses terrains ?

Avant tout, et en général, la Municipalité vise à obtenir la meilleure valorisation de ses terrains. Pour des terrains aussi bien situés que ceux de Martinet, elle est particulièrement attentive à vouloir maximiser leur potentiel.

La Commune a la compétence de construire des bâtiments. Mais pour un quartier qui aura une autre vocation que celle de contenir des infrastructures ou des équipements publics, la Municipalité entend trouver les investisseurs les plus adéquats pour satisfaire à ses souhaits, intentions ou volontés de développement.

Depuis plusieurs années, la stratégie communale est de mettre le foncier qu'elle détient en droit de superficie, aussi appelé droit distinct et permanent (DDP, sorte de bail permettant à des investisseurs de construire sur des terrains de la Ville, contre un loyer).

Les rentes de droit de superficie serviront ensuite, et aussi, à financer le développement de la Ville sur la longue durée.

Qu'adviendra-t-il des propriétaires situés dans le plan de quartier du Martinet ?

Tous les propriétaires situés dans le périmètre du plan de quartier du Martinet le demeureront.

La Ville n'entend pas acheter de terrains supplémentaires.

Les actuels propriétaires sont des partenaires qui collaboreront à la planification.

A terme les propriétaires construiront ou feront construire eux-mêmes leurs propres bâtiments.

La Municipalité n'entend pas imposer un calendrier aux autres propriétaires pour la construction de leurs propres bâtiments.

Quelles sont les attributions du chef de projet ?

La vocation et les attributions du chef de projet sont spécifiques. Elles sont prioritairement celles d'optimiser le patrimoine financier de la Ville, au Martinet en premier lieu, tout en faisant avancer le projet de développement en s'y attelant pleinement. Plus précisément, il/elle se dédiera à :

- développer les opérations immobilières sur les terrains de la Ville en partenariat avec les autres promoteurs/investisseurs,
- coordonner ce développement avec les autres projets immobiliers de chaque propriétaire du secteur,
- défendre les intérêts de la Ville en tant que propriétaire, vis-à-vis des autres propriétaires.

Le poste de chef de projet sénior est donc d'un statut différent des chefs de projet existants à la Ville: il doit avoir, en plus d'une longue expérience sur des projets de ce

type, des compétences en immobilier pour travailler en partenariat avec les investisseurs et les propriétaires.

Actuellement, aucun des collaborateurs de la Ville ne possède de telles compétences. Le chef de projet visé dépasse les compétences-métier usuelles dans une administration communale ; il est un vrai « manager de projet ».

Plus spécifiquement, le Service de l'Urbanisme a pour tâche de prévoir et organiser le développement de la ville au global. Il n'a pas pour tâche première de défendre les intérêts des propriétaires, quels qu'ils soient, comme doit le faire le futur chef de projet sénior.

A qui répond le Chef de projet ?

Le Chef de projet répond à la Municipalité de l'avancement des dossiers qui lui ont été confiés. Le Chef de projet dépendra d'un COPIL municipal que le Syndic présidera. Un lien privilégié est créé avec le Service de l'urbanisme et au gré des besoins avec les autres services du territoire, au vu de l'importance des processus de planification dans une première phase du projet.

Pourquoi faut-il un poste à 100% ? Le Chef de projet pourrait-il être en charge d'un autre dossier que celui du Martinet ?

La nécessité d'un poste à 100% correspond aux besoins de la Municipalité de développer prioritairement et avec la plus grande efficience, le projet du Martinet. D'autres développements de terrains en mains communales vont, en plus, suivre.

A titre de comparaison sur des projets menés par d'autres communes sur des terrains communaux :

- le projet d'écoquartier des Vergers à Meyrin emploie à temps plein 2.8 personnes.
- le projet Métamorphose à Lausanne emploie quant à lui 3 personnes.
- le projet de Marans-Couchant a bénéficié d'un poste à plein temps (ou davantage) payé par les propriétaires pour un cahier des charges assez similaire à celui prévu dans ce préavis.

Aujourd'hui, le Martinet est le quartier prioritaire, compte tenu de l'engagement des partenaires propriétaires, de la connaissance du programme et de la forme urbaine en projet, et de la présence d'investisseurs intéressés.

Si, pour des raisons d'opportunités, un autre quartier propriété de la Ville devait se développer plus rapidement, le Chef de projet pourrait s'y atteler, en fonction de ses disponibilités.

Le programme du Martinet est-il connu ?

Oui, il est connu. Il a fait l'objet d'une décision municipale le 7 juillet 2014.

La volonté municipale de travailler avec des investisseurs permet de se rapprocher au plus près des solutions réalistes et opérationnelles.

Dans la programmation qu'elle a arrêtée, la Municipalité a souhaité accueillir sur ce site le quartier général d'une grande entreprise suisse. Pour diverses raisons, cette entreprise a renoncé à s'installer sur ce site. Ceci a pour conséquence une réadaptation (sans révolutionner le projet) du volume de logements à la hausse, ainsi qu'une réduction des surfaces administratives. Mais ceci fait partie de la vie usuelle et normale d'un projet.

HRS doit-il être le bénéficiaire du DDP octroyé sur les propriétés communales du Martinet ?

Par respect des décisions municipales prises par le passé, et compte tenu de l'évolution des relations avec HRS (passage d'une promesse de vente à un octroi de principe d'un DDP par voie conventionnelle), la Municipalité a imaginé pouvoir poursuivre la collaboration engagée. Rien n'y contraint cependant ; le DDP peut d'ailleurs être divisé en faveur de plusieurs partenaires investisseurs.

Que se passerait-il si le Conseil Communal ne souhaitait pas octroyer de DDP à HRS ?

Cette hypothèse a été anticipée.

Si le Conseil prenait cette décision, il serait nécessaire de dédommager HRS selon les termes conventionnés et les montants indiqués dans le préavis.

De plus, il serait nécessaire que la Municipalité dépose un préavis de demande de crédits pour la planification du plan de quartier actuellement financée par HRS (coût de 500'000.-, y compris le coût d'une étude d'impact sur l'environnement).

Faut-il externaliser le chef de projet, engagé sous mandat ?

En tant que tel, le statut du futur chef de projet ne diffèrera pas, qu'il soit internalisé ou sous mandat externe.

Dans la version externalisée, le chef de projet devrait disposer d'un bureau au sein de l'Administration communale.

Dans la version internalisée, l'avantage certain consistera à maximiser les bénéfices liés à l'acquisition de compétences pour le développement sur le long terme des divers projets communaux (Usteri, Colovray, Mangette, et à venir).

Les coûts d'une force internalisée sont aussi moins élevés que ceux que demanderaient un mandataire qui doit retirer une marge.

Que reste-t-il à faire avant de construire le quartier?

Pour le chef de projet sénior la tâche est multiple :

- négocier la répartition des droits à bâtir avec l'ensemble des propriétaires,
- négocier les mutations parcellaires à réaliser et les servitudes à créer, avec l'ensemble des propriétaires,
- négocier la répartition du financement des infrastructures avec l'ensemble des propriétaires,
- négocier les plans financiers de chaque opération immobilière sur le terrain de la Ville avec les investisseurs et les montants des DDP à exiger,
- coordonner le phasage des travaux entre propriétaires et investisseurs du point de vue du génie civil,
- conventionner et créer des actes notariés pour les divers accords entre propriétaires,
- coordonner les différents services de la Ville,
- et bien sûr, et c'est déterminant, tenir le budget global qui lui sera octroyé.

Une fois l'ensemble de ces négociations opérées (en collaboration avec les experts juristes, économistes et foncier), le chef de projet doit les faire porter au Conseil Communal, avant les signatures définitives qui permettront le démarrage des chantiers.

Pour le Service de l'Urbanisme, deux étapes cruciales restent à passer :

- mise en vigueur d'un nouveau plan de quartier,
- mise en vigueur des permis de construire.

Pour le nouveau plan de quartier:

Même si la forme urbaine définitive est arrêtée, un processus de planification d'environ 2 années reste à réaliser. Ce processus est long et passe par trois allers retours avec le Canton, qui prennent pour chaque étape entre 3 et 5 mois. Le groupement de mandataires devra s'atteler à réaliser le plan en coordination avec le chef de projet sénior.

Pour les permis de construire :

Ils seront déposés au gré des intentions de chaque propriétaire. Il est d'ores et déjà prévu que les permis de construire sur les terrains de la ville de Nyon rentreront en force directement après la mise en vigueur du plan de quartier pour ne pas perdre de temps.

Recours :

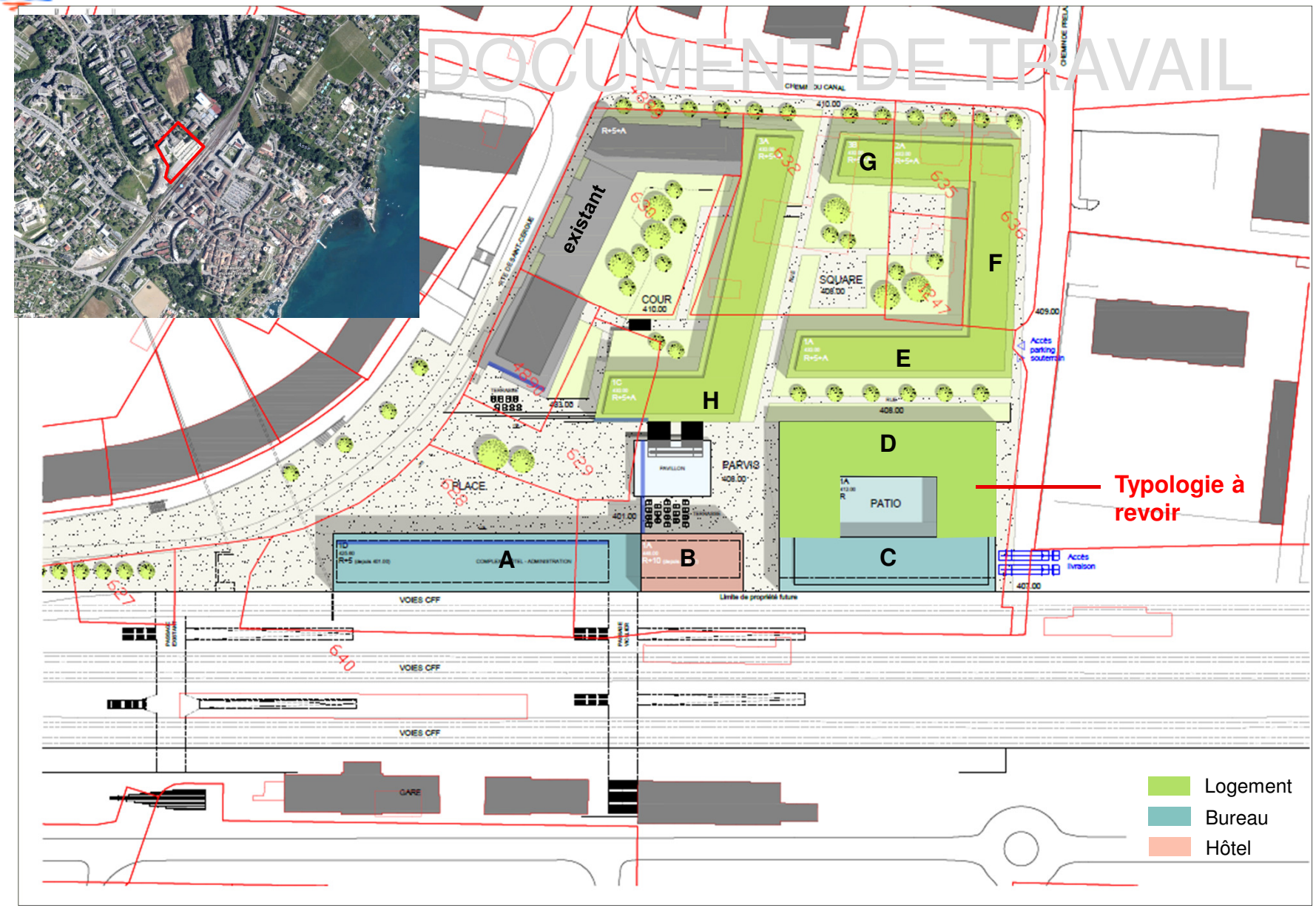
Bien sûr les recours sont possibles, pour le plan de quartier, et pour chaque permis de construire, et seront traités selon la procédure légale, grâce à l'assistance de juristes spécialistes.

Annexes :

- Programme intentionnel du PQ Martinet
- Pré-projet de plan du PQ du Martinet
- Organigramme
- Planning intentionnel

VILLE DE NYON
SERVICE DE L'URBANISME

Variante d'aménagement du PQ Martinet, état d'avancement actuel



VILLE DE NYON
SERVICE DE L'URBANISME

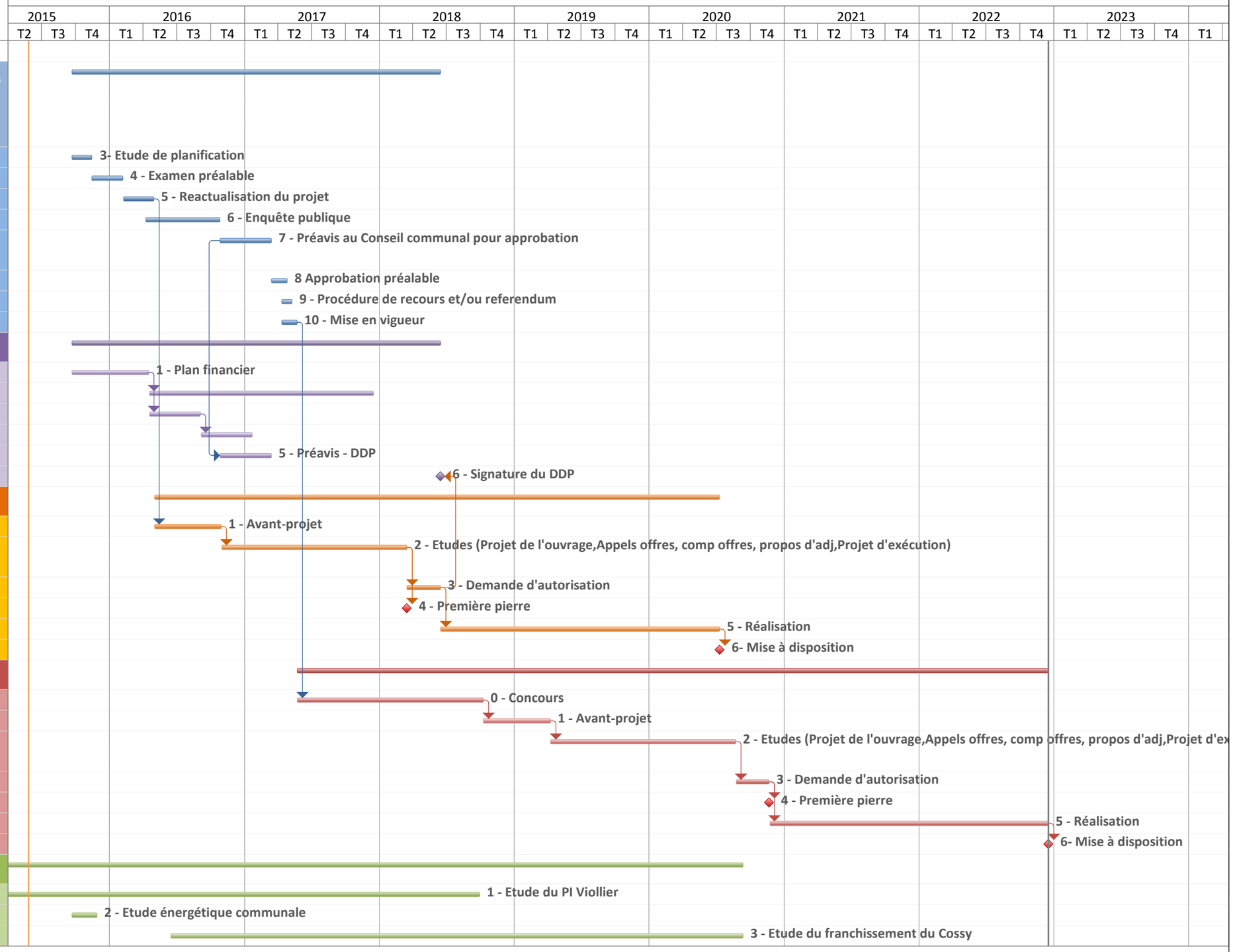
Surfaces indicatives par affectations

Les SP sont extraites des SP-SIA 416 fournies par les architectes (13.03.2014) hors surfaces des locaux techniques et garages

	SP totale m2	SP par affectation (m2)			
		Logements	Bureaux	Hôtel	Commerces y.c. arrières
Bâtiment A	**6'241**		6'241		
Bâtiment B	**4'750**			4'750	
Bâtiment C	**6'100**		6'100		
Bâtiment D	**9'513**	8'077	1'436		
Bâtiment E	**5'224**	5'224	0		
Bâtiment F	**7'167**	7'167	0		
Bâtiment G	**1'601**	1'601	0		
Bâtiment H	**5'448**	5'129	319		
Bâtiment I	**4'876**	4'876	0		
Réparti entre les rez de A-B-C-D-E-H	**3'550**				3'550
TOTAUX	**54'470**	32'074	14'096	4'750	3'550

L'estimation de surface des bâtiments C et D, distinguant les affectations logements et bureaux, a été réalisée sur la base du plan masse en format dwg

N°	Mo Tâcl	Nom de la tâche
1		
2		**PLANIFICATION DU PQ y compris étude d'impact sur l'environnement**
3		3- Etude de planification
20		4 - Examen préalable
23		5 - Reactualisation du projet
34		6 - Enquête publique
39		7 - Préavis au Conseil communal pour approbation
48		8 Approbation préalable
53		9 - Procédure de recours et/ou referendum
54		10 - Mise en vigueur
55		**ETUDES DE DROIT PRIVE**
56		1 - Plan financier
57		2 - Améliorations foncières
58		3 - Etude du montant de la rente
59		4 - Négociation du montant
60		5 - Préavis - DDP
61		6 - Signature du DDP
62		**REALISATIONS sans concours**
63		1 - Avant-projet
64		2 - Etudes (Projet de l'ouvrage,Appels offres, comp offres, propos d'adj,Projet d'exécution)
65		3 - Demande d'autorisation
66		4 - Première pierre
67		5 - Réalisation
68		6- Mise à disposition
69		**REALISATIONS avec concours**
70		0 - Concours
71		1 - Avant-projet
72		2 - Etudes (Projet de l'ouvrage,Appels offres, comp offres, propos d'adj,Projet d'exécution)
73		3 - Demande d'autorisation
74		4 - Première pierre
75		5 - Réalisation
76		6- Mise à disposition
77		**COORDINATION**
78		1 - Etude du PI Viollier
79		2 - Etude énergétique communale
80		3 - Etude du franchissement du Cossy



Projet : 23.04.2014
Date : Mer 27.05.15

Tâche		Tâches externes		Tâche manuelle		Fin uniquement	
Fractionnement		Jalons externes		Durée uniquement		Échéance	
Jalon		Tâche inactive		Report récapitulatif manuel		Avancement	
Récapitulative		Jalon inactif		Récapitulatif manuel			
Récapitulatif du projet		Récapitulatif inactif		Début uniquement			