

Rapport

de la commission chargée d'étudier le rapport municipal N° 182 concernant le Secteur de Colovray. Demande d'un crédit de CHF 180'000.- TTC pour une planification territoriale du secteur et d'un crédit de CHF 110'000.- TTC pour l'organisation d'un concours d'investisseur(s) pour le futur Centre multisports et les équipements privés annexes.

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission, composée de Mme Aline Angeli, de MM. André Cattin, Jean-Paul Henet, Pierre Wahlen et Eric Bieler (rapporteur) s'est réunie le 3 novembre 2010 sous la présidence de M. Maurice Gay. M. Petr Lukas était excusé. La Municipalité était représentée par les Conseillers municipaux Claude Dupertuis, Olivier Mayor et Claude Uldry, qui étaient eux-mêmes accompagnés des chefs de service Hubert Sylvain, et Christophe Huybrechts. Qu'ils trouvent ici l'expression de nos remerciements pour leurs explications et les réponses fournies aux questions posées.

La commission a tenu une deuxième séance consacrée à la lecture et à l'approbation du présent rapport à laquelle tous les membres ont assisté à l'exception de M. Petr Lukas qui était excusé.

Bref historique

Suite au retrait du préavis N°123 (demande de crédit pour l'organisation d'un concours d'architecte en vue de la construction d'un centre Multisport à Colovray), la Municipalité a cherché des solutions pour faire avancer ce projet, compte-tenu de la situation financière de la commune. Il semble utile de préciser ici que le préavis avait été retiré pour trois raisons principales : Premièrement le coût du bâtiment, ensuite le fait de la non-participation de la région et finalement en raison de l'exploitation qui n'aurait pas été compatible avec les PQ existants. Les solutions les plus simples auraient été, soit de faire un projet de plus petite taille, soit de le fragmenter et procéder par étapes. Ces deux options n'ont pas été retenues car peu réalistes techniquement et politiquement. La Municipalité a donc cherché d'autres options afin de réaliser son projet d'une manière moins onéreuse pour la Commune sans en étaler la réalisation dans le temps.

Aspect urbanistique global

Comme l'indique le préavis, la Municipalité a la volonté que l'entrée ouest de la ville soit principalement dévolue au sport et aux loisirs. Les PQ existants sont trop restrictifs et ne permettent pas un futur développement global et harmonieux de l'espace. Or, il est nécessaire d'avoir une vision d'ensemble sur ce secteur, véritable carte de visite de notre ville et ne pas rater son aménagement, notamment au niveau de la mobilité et du paysage. Le sud de la route suisse, par exemple, devra être intégré dans le projet de planification territoriale avant qu'un PQ ne soit élaboré sur ce secteur. La partie nyonnaise de la parcelle Tatiana (un PPA est actuellement soumis au canton) fera également partie du périmètre de l'étude, ainsi que les bords du lac. Un nouveau PQ donnera plus de possibilités de construire et ainsi de valoriser les terrains. La commission unanime partage ce point de vue et cette vision municipale.

Un plan de mobilité de ce secteur, tenant compte des pointes de trafic engendrées par les manifestations sportives et l'utilisation de la piscine ainsi que l'intégration possible d'un P+R et l'aménagement des fréquences des transports publics fera partie de l'étude globale.

Le potentiel des terrains n'est pas connu et le service des bâtiments n'a pas les ressources humaines pour faire cet appel d'offre avec un cahier des charges, raison pour laquelle la Commune se voit contrainte de demander ce crédit de CHF 110'000.-, somme basée sur une offre demandée.

Aspect sportif

Les besoins sportifs qui avaient été évalués lors du dépôt du préavis N°123 selon des études et enquêtes faites en 2006 peuvent être admis comme encore valables. Deux types d'utilisateurs sont concernés par le projet : le sport de compétition/élite et le sport pour tous. Il est regrettable que certains clubs, comme le basket par exemple, se voient contraints de refuser de nouveaux membres et de permettre seulement aux meilleurs de garder leur place. D'autres clubs ne peuvent simplement pas démarrer, faute de locaux. La population est vieillissante et nombreux sont les aînés qui désireraient pratiquer du sport durant la journée, ce qui est actuellement impossible vu l'utilisation des locaux par les écoles. L'occupation des installations prévues est donc d'ores et déjà garantie. Le point 2.2 du préavis municipal indique clairement les carences et les besoins au niveau des infrastructures sportives et la commission unanime ne les remet pas en question.

Nouvelle approche

Consciente de la nécessité de répondre rapidement aux besoins de la population en tenant compte de la situation financière de la commune, la Municipalité a dû aborder le projet d'une nouvelle manière avec un partenariat public-privé. Elle revient donc devant le Conseil communal avec le présent préavis demandant notamment deux crédits bien distincts. Le premier destiné à financer la planification territoriale élargie du secteur et le second pour préparer un dossier afin de trouver des investisseurs privés.

Les options envisagées

La commission a reçu des explications et des documents détaillés sur les différentes hypothèses qui sont mentionnées dans le préavis, à savoir les programmes « partiel », « complet » ou « ambitieux ». La Municipalité a mandaté l'entreprise TEKHNE SA pour évaluer les différentes variantes.

Au vu de cette étude, le programme « partiel », soit une réalisation par étapes, a été rapidement écarté, celui-ci ne répondant pas aux besoins sportifs et aux critères financiers.

Le programme « complet », soit la réalisation du Centre de Colovray telle que formulée dans le préavis N°123 a été lui-même étudié selon 4 variantes différentes. Une variante habituelle correspondant exactement au préavis N°123, avec concours d'architecte, une variante avec une entreprise générale où la commune resterait le maître de l'œuvre et une variante avec une entreprise totale, avec ou sans concours d'architecte, où le financement et la maîtrise de l'ouvrage serait assuré par une entreprise. Toutes les variantes de ce programme ont été finalement écartées car elles ne permettent pas de diminuer les coûts, ni de la construction ni d'exploitation.

C'est le programme ambitieux qui a finalement été retenu car il est le seul à assurer la réalisation de ce Centre multisports en réduisant le coût de construction par l'intégration d'activités commerciales qui engendreront de nouvelles recettes pour des investisseurs.

La commission s'est demandée si de tels investisseurs existaient. La réponse est oui. Six d'entre eux ont déjà posé leur candidature. Ce sont des groupes spécialistes dans ce genre d'opérations, susceptibles de structurer des équipes pluridisciplinaires (concepteurs, spécialistes techniques, utilisateurs, financiers) capables d'apporter la réponse adéquate à la consultation communale. Les équipements privés qui seront envisagés généreront des recettes. Une partie d'entre elles, notamment celles correspondant à la rémunération du droit d'utiliser le terrain communal (ou « revenu foncier ») sera affectée à la construction du

Centre multisports. Le montant de cette participation sera fonction de la nature et de la quantité d'équipements privés qui pourront être réalisés. Les candidats au concours feront chacun une proposition du montant correspondant aux équipements privés qu'ils prévoient de réaliser sur le site. Pour l'investisseur, le droit de superficie accordé par la commune valorise les frais liés à l'acquisition du terrain et diminue les coûts de la construction. Le « loyer » sera ainsi versé à la commune en une seule fois lors de la construction. Cette manière de faire est déjà pratiquée par quelques grandes villes dans des projets comparables.

A la question de savoir, hormis les installations sportives proprement dites, à quels genres d'activités seront affectées les constructions, il a été répondu à la commission que seules des activités en rapport avec le sport devraient être admises. Un magasin de sport, un centre spa/wellness, un hôtel (pour loger les sportifs faisant des stages ou suivant des cours), un hôtel plus simple avec des dortoirs par exemple, des bureaux à vocation sportive - pour des associations ou des fédérations par exemple - entreraient parfaitement en ligne de compte. Par contre, la construction d'un centre commercial sera exclue.

Aspect financier

En se positionnant comme locataire, la Commune charge le partenaire privé du préfinancement, de la programmation, la conception et la réalisation de l'ensemble du projet (Centre multisports et équipements privés). L'adéquation du projet aux souhaits de la commune de fera au travers d'un comité de pilotage, lieu d'échange et de prises de décisions.

Par le biais d'une société mixte d'exploitation, la commune louera les installations et en deviendra propriétaire au terme du DDP. Le prix de rachat fera l'objet d'un accord fixé selon la durée et les conditions d'entretien du bâtiment et des installations. Ces accords seront soumis au Conseil communal le temps venu.

La participation financière de la région à un tel projet a été évoquée en commission. Le sport est reconnu au niveau régional et le Centre multisports en fait partie. Par contre le conseil régional ne dispose pas de moyens financiers pour soutenir un tel projet. Le cas de la patinoire de St-Cergue est un projet commun où chaque commune est libre de participer financièrement ou pas. Avec 47 communes devant donner leur accord, le Centre multisports de Colovray aura peu de chance de voir le jour avant longtemps. Il n'en demeure pas moins que la commission souhaite que la Municipalité approche le Conseil régional pour lui demander une aide au financement de ce projet.

Par contre, vu l'ampleur du projet sportif, le canton, comme il l'avait fait pour le stade de Colovray ou le complexe sportif du Rocher, va participer financièrement par le fonds cantonal du sport à hauteur de quelques millions (le chiffre de 5 Mio semble réaliste).

L'apport de l'investisseur serait de l'ordre de CHF 8 à 10 Mio selon une étude test. Le chiffre exact sera donné par le résultat du concours.

Le projet du Centre multisports reste estimé à CHF 25 Mio environ. Les apports extérieurs mentionnés ci-dessus réduiraient de moitié la charge financière de la Commune.

Présence d'une école privée sur le site

La commission est partagée sur le point 5, à savoir l'octroi d'un droit de superficie onéreux à une école privée (ou autre institution d'utilité publique). Il est précisé d'emblée que « l'utilité publique » est compatible avec l'affectation du terrain, à ne pas confondre avec le service public.

La commission n'est pas contre le principe de l'octroi d'un droit de superficie onéreux à une institution d'utilité publique. Elle est consciente que les écoles privées de la région, qui répondent au besoin d'un enseignement spécifique et multilingue pour les enfants des nombreux cadres étrangers, sont à la recherche de terrains à construire. Cependant elle est divisée sur l'octroi d'un DDP (Droit Distinct Permanent ou droit de superficie) à une école

privée à cet endroit pour plusieurs raisons, malgré les CHF 125'000.- de loyer annuel qu'il rapporterait :

- L'immobilisation de ce terrain qui pourrait être à terme utilisé pour la création d'autres infrastructures sportives sachant que les besoins vont augmenter ces prochaines années ;
- le trafic automobile supplémentaire qui serait engendré par les 800 élèves prévus à cet endroit et la crainte du non respect d'un plan de mobilité que la Municipalité souhaiterait imposer. En effet, on constate que la plupart des enfants habitent dans les villages avoisinants et sont véhiculés par leurs parents ;
- la crainte que cette école utilise les installations sportives au détriment des sociétés locales nyonnaises.

AMENDEMENT :

Pour les raisons ci-dessus, la commission décide, dans sa majorité, de faire un amendement aux conclusions du préavis municipal et de supprimer le point 5 des conclusions.

Conclusion

La commission unanime soutient le projet de la construction rapide d'un Centre multisports à Colovray, offrant des possibilités d'utilisation à un large éventail de sportifs et d'âges, allant de la compétition au sport-santé, en passant par le sport-handicap et le sport scolaire. Elle partage les vues stratégiques de la Municipalité de donner à l'entrée ouest de notre ville un aspect urbanistique esthétique et cohérent en rapport avec des activités sportives.

La solution d'un partenariat public-privé proposée avec un droit de superficie est actuellement la seule qui permette à la ville de Nyon de réaliser ce centre. La commission souhaite que la Municipalité soit attentive à respecter une bonne corrélation entre les besoins des collectivités publiques et les rendements financiers prévus par les investisseurs.

La commission souligne encore que, dans le cadre de ce préavis, le Conseil n'est appelé à voter que sur deux crédits d'étude et que les décisions importantes, notamment concernant l'adoption du plan de quartier et du droit de superficie seront encore soumises à l'approbation du Conseil communal.

Au vu de ce qui précède, et compte-tenu de l'amendement proposé ci-dessus, la commission unanime vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis No 182 concernant la demande :

1. de développer une vision stratégique du secteur de Colovray à l'entrée ouest de la ville intégrant une valorisation des équipements sportifs et autres activités en lien avec la vocation sportive dans le but de créer un pôle d'excellence du sport et du bien-être,
2. d'un crédit de CHF 180'000.- TTC destiné à financer la planification territoriale du secteur de Colovray,
3. d'un crédit de CHF 110'000.- TTC destiné à financer l'organisation du concours d'investisseur(s) pour le futur centre multisports et les équipements annexes,

4. d'approbation du principe d'octroi d'un droit de superficie onéreux pour une école privée /ou autre institution d'utilité publique) dans le secteur de Colovray.

oui les conclusions du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

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

décide :

1. de prendra acte de la vision stratégique de la Municipalité concernant l'entrée ouest de la ville intégrant une valorisation des équipements sportifs et autres activités en lien avec la vocation sportive dans le but de créer un pôle d'excellence du sport et du bien-être ;
2. d'accorder un crédit de CHF 180'000.-TTC à la Municipalité pour financer la planification territoriale du secteur de Colovray ;
3. d'accorder un crédit de CHF 110'000.- TTC à la Municipalité pour financer l'organisation du concours d'investisseur(s) pour le futur Centre multisports et les équipements privés annexes ;
4. de porter ces montants en augmentation du compte No 9143.20 « dépenses amortissables en 5 ans » du patrimoine administratif.

Nyon, le 10 janvier 2011

La commission :
Maurice Gay, président
Aline Angeli
André Cattin
Jean-Paul Henet
Petr Lukas
Pierre Wahlen
Eric Bieler, rapporteur