

Rapport N° 196

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 17 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 DÉMÉTRIADES 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 DÉMÉTRIADES 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 DÉMÉTRIADES 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 DÉMÉTRIADES 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.

Préambule

En préambule, il est important de signaler au Conseil que lors des différents débats de la Commission qui a siégé à quatre reprises pour ce préavis, la position de la Municipalité s'est modifiée et parfois adaptée aux discussions des séances précédentes.

Lors de la première séance, la Municipalité a expliqué et justifié son préavis tel que celui-ci a été présenté à notre Conseil. Suite aux questions et étonnement de certains Commissaires, la Municipalité a modifié ou accepté certaines modifications à son préavis.

Les différents points énumérés ci-dessous seront repris dans les explications plus loin dans ce rapport.

- Modification des points 1 et 3 des conclusions
- Ajustement du nombre de projets stratégiques en cours
- Changement du statut du Chef de projet
- Modification de la structure hiérarchique du Chef de projet

Description du projet

La Municipalité souhaite engager un Chef de projet (CP) afin de mener à bien les projets phares de la législature 2011-2016. Elle dénombre cinq projets stratégiques que sont Colovray, le Stand, Mangette, Perdtemps-Usteri et Martinet. Puisque consciente de l'importance de ces cinq lieux de vie nyonnaise, les soussignés de la Commission font remarquer que le Stand est déjà en route et que Colovray a été remis au Service architecture et bâtiments afin d'établir un projet avec l'UEFA. Il ne reste donc que trois projets, dont les Mangettes, qui ne sont pas encore prêts pour un développement ces prochaines années. Les quartiers du Martinet et de Perdtemps-Usteri, qui font partie de Concept Cœur de ville, doivent être réfléchis et développés selon les volontés politiques de la Municipalité et de notre Conseil. En aucun cas, ces zones de vie importante pour le développement de Nyon ne doivent être mises entre les mains d'un fonctionnaire senior « avec une réelle marge de manœuvre », c'est-à-dire pouvant prendre des décisions importantes pour ces endroits névralgiques, sans contrôle politique de la Municipalité et de notre Conseil puisqu'il rapportera directement à un comité de pilotage (COFIL).

Les commissaires signataires de ce rapport sont favorables à l'établissement d'un projet urbanistique de qualité et répondant aux besoins de la population nyonnaise avant de s'occuper des aspects fonciers et financiers liés à ces quartiers comme le souhaite précipitamment la Municipalité dans son préavis au point 2.1. Pour ce faire, les procédures habituelles qui passent par un Plan de Quartier (PQ) préalablement déposé devant notre Conseil peuvent très bien être utilisées avant l'engagement d'un spécialiste qui devra peut-être s'occuper par la suite des aspects purement « techniques » mais pas politiques liés au PQ.

Le chef de projet

Bien que consciente de l'importance du développement de ces zones urbaines, nous sommes convaincus que la qualité doit primer sur la précipitation !

En effet, notre ville se développe de manière importante et rapide ; Petite-Prairie, Stand, Marens, sont des exemples de quartiers qui se développent actuellement et qui feront augmenter notre population de manière très importante dans les quelques années à venir. On veut précipitamment développer ces nouvelles zones de Mangette, Perdtemps-Usteri et Martinet avant d'avoir pu absorber ces nouveaux habitants et constater de quelle manière notre ville évolue et quelles seront les infrastructures nécessaires qui en dépendent.

Nous venons de voter des crédits pour la Mobilité, pour des collèges, des salles de sports et des parcs en se basant sur des projections et non des chiffres réels. Pourquoi ne pas temporiser un peu et prendre le temps de la réflexion avant de saturer notre espace vital et sacrifier peut-être la qualité de vie de notre ville.

Il faut passer par les étapes normales de développement urbanistique telles qu'elles se sont toujours faites afin de tenir compte de la volonté politique dictée par le peuple au travers de ses élus.

La Municipalité nous explique, dans la première séance, que ce CP rapportera directement à la Municipalité afin d'être beaucoup plus réactif par rapport à un subalterne du Chef de Service de l'Urbanisme. Contestant cette structure non démocratique, la majorité de la Commission s'étonne du fait que la Municipale responsable du Service de l'Urbanisme, ou le Syndic comme il a été dit, puisse donner des accords ou des directives à un CP sans passer par le Chef de Service concerné et la Municipalité.

Lors de la séance suivante, la Municipalité nous informe que, suite à notre remarque, le CP sera subordonné à un Copil formé du Syndic et de deux autres membres.

Bien que pouvant comprendre qu'un certain temps soit nécessaire pour un subalterne d'un Service qui doit passer par son Chef de Service, puis par sa Municipale et enfin par la Municipalité pour prendre une décision importante peut par certaines occasions poser problèmes. Nous ne pouvons pas admettre que cette progression démocratique soit court-circuitée par le rattachement du CP directement au Syndic et son Copil.

Il est à rappeler qu'au point 2.5, la Municipalité dit que ce CP « *disposera d'une réelle marge de manœuvre* ». Cela veut dire qu'il pourra prendre des décisions importantes pour le développement urbanistique nyonnais sans en référer au Service de l'Urbanisme ou à la Municipalité, et encore moins au Conseil qui sera devant le fait accompli !

A la fin du point 2.5, la Municipalité nous informe qu'elle n'a pas validé la phrase qui dit « *Afin de ne pas mettre en danger l'équilibre de notre échelle de traitements et de pouvoir néanmoins être compétitifs, nous souhaitons engager une personne ou un mandataire qui n'aura pas le statut de fonctionnaire* »

Nous pouvons alors nous poser la question de savoir comment payer dans l'échelle salariale pour un « simple » fonctionnaire, un salaire plus élevé qu'un chef de service ?

C'est tout le système salarial de la Commune qui est remis en cause par ce moyen de faire puisque cela ne restera certainement pas une exception.

Expertises externes

La Municipalité souhaite compléter l'engagement du CP par des expertises externes sur des questions financières, foncières et juridiques s'élevant à Frs 200'000.- pour le Martinet.

Les soussignés se demandent quelles sont les compétences extraordinaires que devrait avoir ce CP s'il n'a pas de compétences financières, foncières et juridiques ?

A son avis, il y a deux solutions, soit la Municipalité engage un chef de projet senior qui a les qualités requises et alors il n'y a quasiment pas besoin d'experts externes, soit elle travaille avec des mandataires externes et il n'y a pas besoin de CP senior, mais un urbaniste comme sur chaque projet.

Cependant, la Municipalité corrige encore une fois son préavis en renonçant, contrairement au texte du préavis, à l'engagement de mandats externes.

HRS

A l'origine, HRS a signé une convention qui lui permettait d'acheter le terrain à la Commune. La Municipalité nous informe qu'actuellement elle ne souhaite plus vendre les terrains, mais les octroyer à un investisseur sous forme de DDP. Apparemment, HRS aurait *admis* ce nouvel accord.

A la lecture de la convention, la Commission a constaté que plusieurs points deviennent caduques et ne sont donc plus valables tels que signés en 2002.

Les droits à bâtir spécifiant un centre commercial ne sont plus à l'ordre du jour, le chapitre 1 n'est plus d'actualité et le chapitre 2 n'a plus cours en cas de DDP.

Nous pensons qu'avec ce retournement de position de la Municipalité, la convention n'est tout simplement plus applicable.

La Municipalité défend la collaboration futur avec HRS puisque cette société a déjà engagé un montant de Frs 276'500.- pour les études préliminaires et que l'on devrait rembourser cette somme en cas de résiliation de la convention qui n'est de toute façon plus applicable dans son état.

Il est plus que probable que ce montant n'est pas exigible par HRS puisque le montant de Frs 130'000.- pour les ateliers « Cœur de ville » ne font pas partie intégrante du Martinet. Les deux autres montants de Frs 99'000.- et Frs 17'500.- ne sont pas dans la Convention. Le dernier montant de Frs 60'000.- est bien stipulé au point 3 chapitre 1 de la Convention mais doit être de toute façon crédité à HRS selon le point 22 du chapitre 3 de cette même convention.

Il n'y aurait donc rien à verser de plus à HRS en cas de résiliation de travail avec cette société. Pourquoi alors, puisque la vente, le PQ et la convention sont obsolètes, ne pas remettre au concours le partenariat public/privé et se séparer peut-être de HRS pour ce projet et trouver un autre partenaire mieux en adéquation avec le programme du nouveau PQ à venir ?

Incidences financières

La Municipalité corrige son tableau en page10, puisque les totaux sont faux.

Les montants totaux sont les suivants :

- Expert financier Frs 50'000.-
- Expert foncier Frs 60'000.-
- Expert juridique Frs 90'000.-

Soit un total de Frs 200'000.-

Modification des conclusions du préavis

La Municipalité a reconnu que, la demande de négociations des DDP au Conseil n'est pas du ressort de celui-ci, puisqu'il s'agit d'une compétence municipale. Cela étant juste, il nous paraît cependant étonnant que cette répartition des DDP ne soit pas définie dans le Plan de quartier qui est de sa compétence et qui devrait être présentée ensuite au Conseil pour approbation. Cette étape ne peut et ne doit pas être attribuée à un Chef de projet, *avec une réelle marge de manœuvre*, employé de la Commune, comme le veut le préavis déposé. Elle doit passer par le Conseil avant approbation avec un privé.

DDP

La Municipalité nous présente un tableau de répartition des tâches commune-propriétaire/investisseur. Ce tableau intéressant montre en fait que les tâches qui seraient attribuées à ce CP sont aussi bien dans la colonne Commune que Propriétaire. Cela peut se comprendre si la Commune construit, ce qui n'est heureusement pas le cas ici.

Mais pour le Martinet, la Municipalité souhaite octroyer un DDP à une société externe, tout comme les DDP pour Hublot ou Ouvrage Métallique par exemple que nous avons votés dernièrement. Lorsque la Commune signe un DDP, elle n'est plus propriétaire des terrains pendant la période convenue. Le bénéficiaire du DDP est « libre » de construire dans le respect du PQ.

Le CP n'a donc plus rien à défendre comme intérêt et n'a plus rien à négocier puisque la Ville n'est plus propriétaire. Le CP n'est donc plus indispensable lorsque le DDP est signé.

Il est important de bien séparer ce que la Ville doit ou peut faire et ce que l'investisseur doit ou peut faire.

La Commune ne peut être juge et partie dans les cas d'urbanisations !

Le Plan de Quartier

C'est donc bien par un PQ réfléchi et ciblé que l'on doit passer d'abord, un PQ qui correspond à l'orientation que notre Conseil souhaite donner à ce quartier du Martinet.

C'est alors une phase où il n'y a rien à négocier et à défendre puisque c'est la Commune qui décide et « impose » ses volontés pour établir un cahier des charges.

Lorsque ce PQ sera présenté au Conseil et qu'il aura accepté le développement de Martinet défini par le PQ, alors la signature du DDP pourra se faire sans négociation ou défense d'intérêts puisque les choses seront claires pour ce quartier.

Actuellement, ce n'est bien évidemment pas le cas et l'engagement d'un CP autoriserait un développement et des négociations non souhaitables et non contrôlées par notre Conseil.

Conclusions

La Commission constate que la Convention n'est plus d'actualité puisque la majorité de ses points ne sont plus réalisables en l'état. Elle devra de toute façon être signée à nouveau par les deux parties.

Les soussignés de la Commission souhaitent une nouvelle mise au concours de ce partenariat public/privé, quitte à dédommager HRS s'il y avait nécessité juridique, afin de repartir sur des nouvelles bases correspondant au nouveau cahier des charges du PQ Martinet / Cœur de ville.

Les signataires du rapport demandent qu'un nouveau plan de quartier soit établi et validé par notre Conseil avant tout engagement de chef de projet, qui aurait, selon ce préavis, une réelle marge de manœuvre hors contrôle démocratique.

La Municipalité peut, dans un premier temps, s'appuyer sur des mandataires externes pour la préparation de ce PQ.

Le manque de conviction de la Municipalité sur la qualité de son préavis nous laisse penser qu'il n'est pas encore mature, pour preuve les modifications importantes de la teneur du préavis d'une séance de commission à l'autre. Le cahier des charges pour un chef de projet n'est pas réellement abouti.

La finalité de l'engagement d'un chef de projet paraît plutôt un moyen de faire décoller enfin certains projets urbanistiques importants pour notre Ville. Ceci sans que le Conseil communal puisse prendre le temps de la réflexion pour exprimer démocratiquement ses souhaits et convictions sur le développement de la Ville de Nyon.

La Commission souhaite une vision politique avant une réalisation hâtive !

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 :

de refuser les conclusions du Préavis Municipal 196.

La Commission :

Messieurs :

ALLAMAND Victor

DELLEY Stéphane

PERRIN Christian

GAY Maurice – Rapporteur

GAY Maurice – rapporteur de majorité