

PRÉAVIS N° 196

AU CONSEIL COMMUNAL

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.

Déléguée municipale : Mme Fabienne Freymond Cantone

Nyon, le 24 novembre 2014

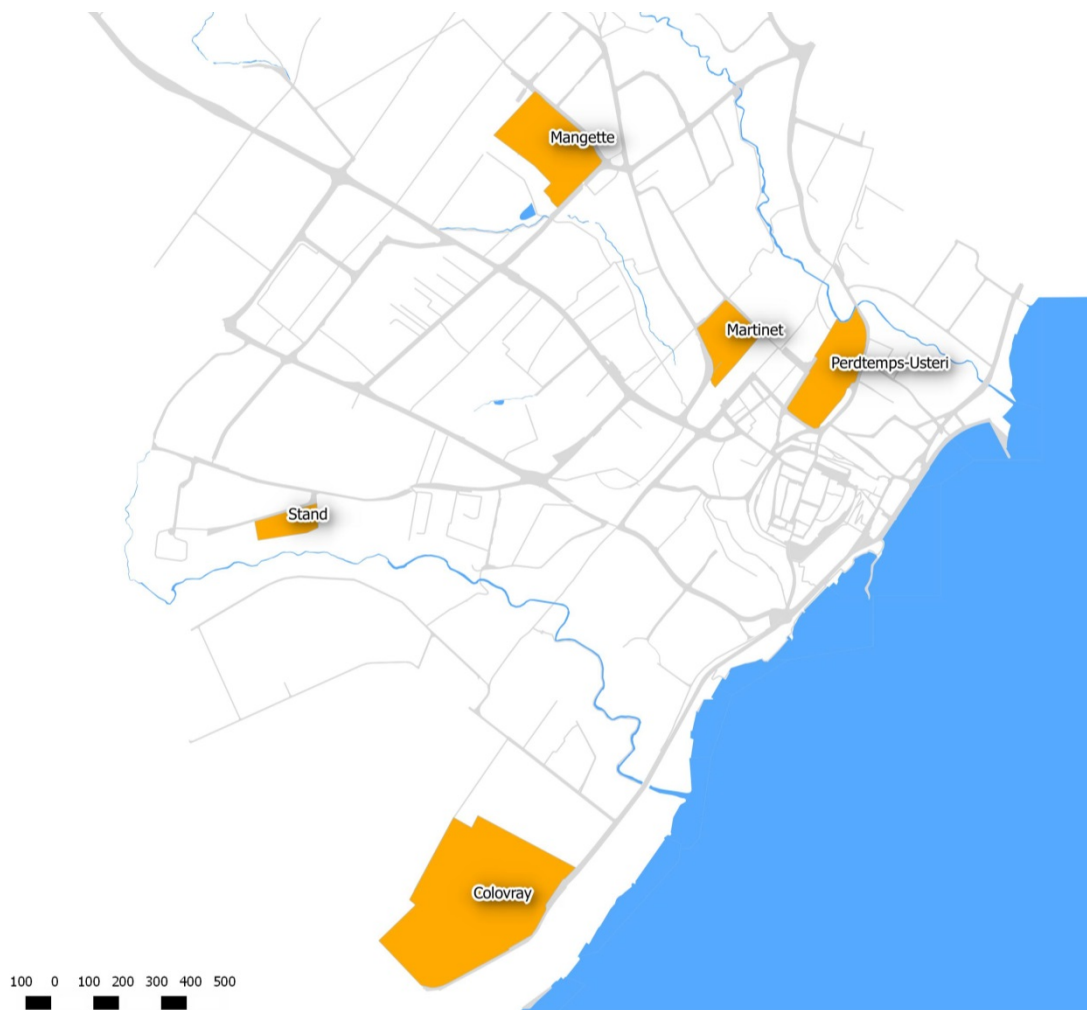
Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

Le présent préavis a pour objet l'obtention d'un budget de fonctionnement permettant l'acquisition des compétences nécessaires pour mener à bien le concept « Cœur de Ville », projet phare de la législature 2011-2016. La Commune étant propriétaire majoritaire de terrains stratégiques pour l'aménagement de son territoire, le profil recherché pour ce poste devra également répondre à la mission plus large de défense des intérêts de la Ville. Parmi ces projets, le plan de quartier Martinet est le premier à devoir bénéficier de ce nouvel apport de compétences. L'expérience et les appuis d'experts thématiques doivent permettre que le projet se déploie avec succès et ainsi, concrétiser une première étape du concept « Cœur de Ville ». Pérenniser et formaliser l'engagement de la société HRS Real Estate, partenaire de la Ville sur ce projet depuis ces débuts, constitue également un enjeu majeur pour le bon déroulement du plan de quartier Martinet.

2. Description du projet

2.1 Cinq « projets stratégiques » en main de la Commune



NYON · PRÉAVIS N° 196 AU CONSEIL COMMUNAL

La Ville de Nyon est sur le point d'engager l'une des plus importantes opérations de valorisation de ses terrains communaux. Cinq projets dénommés « Projets stratégiques », majoritairement en main communale, dont deux font partie du concept « Cœur de Ville », sont concernés. Leur mise en œuvre nécessite un montage foncier et financier particulièrement complexe. Il s'agit des projets suivants :

PQ	Surface (m2)	SBP	Logements	Habitants ¹	Emplois	Surface propriété Nyon (m2)	% des surfaces propriété de la Ville
Martinet Cœur de Ville	20'443	55'000	321	642-713	546-656	15'222	74.4%
Usteri Cœur de Ville	39'766	34'900	113	226-251	596-716	37'691	94.8%
Colovray	161'042	20'500	0	0	683-820	138'759	86%
Mangette	49'595	72'338	617	1'234-1'371	86-103	25'555	51.5%
Stand	15'018	16'900	160	320-355	4	15'018	100%
TOTAL	285'864	199'638	1'125	2'250-2'499	2'228-2'675	232'245	81.24

Hormis le Stand, propriété de la Ville à 100%, les quatre autres projets sont majoritairement en main communale.

La Municipalité et son administration sont ainsi placées 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. Cet objectif doit bien sûr être atteint de manière à répondre aux besoins liés à la croissance démographique et à celle des emplois, ce qui implique d'accorder la priorité aux logements à loyers plus bas que ceux du marché libre, ainsi qu'au secteur artisanal².

Cette volonté se trouve clairement exprimée dans le programme de législature : *"Valoriser les terrains propriété de la Ville (par exemple, en accordant des droits de superficie produisant des revenus dans le but de soutenir des projets de constructions d'immeubles d'habitation) et en acquérir d'autres, en mettant en place à cet effet une structure idoine au sein de l'administration communale."*

Ainsi, pour ces cinq « projets stratégiques », il incombe à la Ville de Nyon, en tant que propriétaire, de se donner les moyens de conduire elle-même les études, foncières et financières, pour valoriser au mieux ses terrains.

En effet, si la Ville est aujourd'hui bien accoutumée à traiter avec des compétences de promoteurs pour la construction de bâtiments pour ses propres besoins, elle est en revanche peu préparée à la nécessité de défendre ses intérêts en tant que propriétaire foncier dans le cadre de partenariat public-privé en particulier. Etant propriétaire d'une importante surface à urbaniser de son territoire, elle doit se doter de compétences complémentaires pour mener à bien cette mission.

Premier de ces « Projets stratégiques », le Martinet occupe une position centrale de futur pôle de la gare, et plus largement, de secteur clef du concept « Cœur de Ville » adopté par le Conseil communal en août 2012 (préavis n°131). Les opérations prévues par la Ville sur ce terrain auront donc une grande visibilité, et elles devront être menées en collaboration avec l'acteur historique du développement du secteur depuis 2002, l'entreprise *Hauser Rutishauser Suter SA* (désormais appelée HRS Real Estate SA).

¹ Calcul établi selon l'hypothèse de un habitant pour 50m²/40m² et de un emploi pour 30m²-25m².

² Il s'agit des deux secteurs les plus touchés par l'augmentation des prix du foncier, piliers d'un développement durable et équilibré de la Ville de Nyon.

Pour mettre en œuvre le concept « Cœur de Ville », la Ville de Nyon doit se doter des compétences nécessaires à mener ces projets de grande ampleur. Le temps est donc venu, comme nous le prévoyions dans le préavis N° 59 adopté par votre Conseil le 11 juin 2012, de compléter l'équipe du Service de l'urbanisme en s'appuyant sur les compétences d'un chef de projet³ expérimenté dans la conduite de projets urbains emblématiques et complexes.

2.2 Un chef de projet senior et des experts, un investissement pour le succès

Après de nombreuses tentatives infructueuses de lancement des projets du Martinet, de Mangette, et d'Usteri, la Municipalité constate que la complexité de l'ensemble des « Projets stratégiques » exige de nouvelles compétences au sein de l'administration, celles d'un chef de projet expérimenté, lequel devra être assisté par des experts extérieurs dans les domaines économique, foncier et juridique.

C'est bien la spécificité nouvelle des « projets stratégiques » qui nous impose aujourd'hui ce choix.

2.3 Le préavis N° 59 : « contribuer au traitement des projets complexes »

Le préavis N° 59 adopté par votre Conseil le 12 novembre 2012, concernant l'augmentation des budgets 2012, envisageait déjà cette évolution de manière réaliste :

« Rien ne laisse présumer que la croissance avec laquelle la Ville de Nyon devra composer ne soit qu'un phénomène temporaire. Tout laisse présumer que le mécanisme de croissance que devra affronter la Ville se poursuivra au cours des prochaines années, et ceci de manière durable. Cela signifie, en clair, que l'équipe des urbanistes doit être complétée par deux collaborateurs seniors, architectes de formation, qui auront pour tâche de contribuer au traitement de projets complexes et pourront assister les jeunes urbanistes récemment engagées pour assurer leur formation. On précisera que cette équipe devra être complétée le moment venu par des chefs de projets affectés à des dossiers complexes (dit Grands projets) tels que celui de Martinet ou Perdtemps-Usteri par exemple. Une demande de crédit ad hoc sera déposée devant votre Conseil le moment venu. »

2.4 Un investissement rentable à moyen et long terme

Au vu du développement planifié (annexe 2 : carte et tableau général des planifications), la Ville de Nyon a un besoin majeur de s'adjoindre les services d'un chef de projet senior. Cette fonction doit permettre de maîtriser le développement en sauvegardant les intérêts de la Ville.

L'acquisition de ces compétences concrétise l'ambition de la Municipalité de permettre à l'administration de s'engager avec succès, à long terme, dans le développement des « projets stratégiques », dont elle a, de par sa propriété, la responsabilité.

2.5 Des compétences rares

Comme expliqué dans la fiche de poste annexée (annexe 3), le profil de chef de projet senior se situe à un niveau d'expertise peu courant en Suisse romande et actuellement absente des services de l'administration communale.

Les compétences de chefs de projet expérimentés sont par conséquent très recherchées et les personnes répondant à ce profil sont en grande majorité en emploi. De telles qualifications, très prisées en raison de l'expérience acquise dans des projets similaires, permettent aux villes seules de maîtriser les enjeux de développement urbanistique auxquels elles sont confrontées en tant que propriétaire de terrains.

³ Le genre masculin ici utilisé n'est pas restrictif et s'applique également au genre féminin.

La Municipalité est toutefois persuadée de l'attractivité de cette fonction du fait de la qualité des projets proposés. De l'avis de plusieurs chefs de projets interrogés dans les cantons de Vaud et de Genève, il s'agit en effet de projets parvenus au stade de planifications opérationnelles stimulantes pour de tels professionnels. De plus, le chef de projet senior disposera d'une réelle marge de manœuvre pour conduire le projet. Ces arguments qualitatifs pourront également être mis en évidence dans l'appel à candidature.

En ce qui concerne le volet rémunération du type de profil recherché, il est indispensable de calibrer une offre adaptée. La dimension du poste implique une rémunération globale plus élevée que celle des chefs de projet actuellement engagés au sein de la Ville de Nyon. Le montant demandé dans le présent préavis tient compte de ces éléments et de la concurrence entre les villes, les entreprises publiques ou privées. Il est calé sur le marché selon notre mandataire HKP. Afin de ne pas mettre en danger l'équilibre de notre échelle des traitements et de pouvoir néanmoins être compétitif, nous souhaitons engager une personne ou un mandataire qui n'aura pas le statut de fonctionnaire.

2.6 Des expertises externes complémentaires nécessaires

Au vu du contexte particulier du Martinet, la Ville étant à la fois propriétaire des terrains et engagée dans un partenariat historique avec HRS Real Estate SA, il est nécessaire d'assister le futur chef de projet d'experts externes pour mener à bien les études relevant du propriétaire. Il importe en effet pour la Ville de défendre ses intérêts de la meilleure manière possible.

Trois expertises sont à mener impérativement pour aboutir à une construction efficiente du quartier :

1. **Planification financière**, à mener avec la collaboration d'un économiste de la construction : définir la meilleure façon de cofinancer des infrastructures d'une part, et d'obtenir des rentes de droits de superficie durables pour les finances de la Ville d'autre part. A cet objectif de rentabilité, s'ajoute l'ambition politique de créer des logements subventionnés et abordables. Des connaissances pointues en matière de mécanismes financiers appliqués aux problématiques foncières sont indispensables, compétence hautement spécialisée par laquelle l'administration communale doit se faire accompagner.
2. **Remembrement foncier**, à mener avec l'appui d'un géomètre et d'un notaire : définir la répartition la plus équitable possible des droits à bâtir entre les divers propriétaires. Il faut tenir compte de tous les paramètres (bâtiments existants à renouveler, bâtiments existants à conserver, taille des parcelles, droits à bâtir déjà valorisés ou à compenser, etc.). Pour cette tâche, le recours à un spécialiste des montages fonciers est indispensable.
3. **Aspects juridiques**, à mener avec l'appui d'un avocat expert en droits réels : trouver les meilleures manières de garantir les droits et devoirs de la Ville de Nyon en tant que propriétaire, aussi bien dans le cadre du partenariat avec l'ensemble des acteurs fonciers qu'avec les futurs investisseurs concernés (conventions, droit distinct et permanent, charges foncières, servitudes, etc.). L'expertise d'un professionnel spécialisé dans ce domaine est là aussi nécessaire, ces problématiques étant bien spécifiques à l'application de l'aménagement du territoire.

Fort de son expérience dans l'ensemble de ces thématiques et grâce à l'apport de ces prestataires, le chef de projet expérimenté sera à même d'arbitrer et d'opérer les choix les plus judicieux pour les intérêts de la Commune.

Il est impératif que ces études soient menées parallèlement au renouvellement du plan de quartier, sans quoi la réalisation risquerait d'être retardée et les procédures rendues plus compliquées.

Dans le cadre de la défense des intérêts publics et privés de la Ville de Nyon, ces études ne peuvent pas être déléguées à HRS Real Estate SA qui a à défendre des intérêts qui ne sont pas nécessairement convergents avec ceux de la Ville. Il est donc stratégiquement indispensable que votre Conseil dote le projet des conditions indispensables à sa viabilité.

A titre d'exemple, pour un projet comparable, CFF Immobilier, dans le cadre de l'aménagement de la gare de Morges (70'000 m² SBP), a investi plus de CHF 800'000.- dans les études de planification comprenant les expertises financières, foncières et juridiques indispensables à la bonne réalisation du projet ici mentionnées (hors concours architectural et projets d'architecture).

2.7 Premier « Projet stratégique » : Le Martinet

En octobre 2013, HRS Real Estate SA, en collaboration avec le Service de l'urbanisme, a proposé de relancer la démarche de renouvellement du plan de quartier du Martinet (voir Annexe 4 pour l'historique de la planification du Martinet depuis 2000). L'entreprise a mandaté, à ses frais, une équipe pluridisciplinaire composée de :

- urbanistes, pour les aspects de planification réglementaire (plan de quartier),
- ingénieurs environnement, pour le rapport d'impact sur l'environnement,
- ingénieurs mobilité, pour l'ensemble des questions complexes de mobilité,
- architectes, pour la partie programmation architecturale des projets sur parcelles de la Ville,
- ingénieur énergie pour le concept énergétique
- spécialiste en communication pour la partie information et consultation du public.

Les études ont progressé depuis octobre dernier. Un « atelier créatif » spécifique au quartier du Martinet, mis en place le 10 mars 2014, a permis de trouver un consensus pour une forme urbaine flexible, traduisant les intentions du concept « Cœur de Ville ».

Dans ce cadre, le programme des nouvelles constructions est en cours d'étude. Dans l'état des connaissances actuelles, le preneur d'un des bâtiments ayant renoncé à s'implanter sur ce secteur, l'immeuble projeté serait alors dédié à un programme mixte proposant de l'emploi sur sa façade le long des voies CFF, et de l'habitat sur l'arrière vers l'intérieur du quartier. Les contraintes concernant les risques majeurs liés au transport de matériaux dangereux par rail (OPAM) restent encore à étudier pour affiner ce projet.

Le bâtiment administratif adjacent accueillerait, quant à lui, une part des locaux de l'administration communale ainsi que ceux de la Région et du Canton. Quant à savoir quels services précisément seraient relocalisés au Martinet pour chacun de ces échelons territoriaux, une étude est actuellement en cours.

2.8 Un partenaire historique : la société HRS Real Estate SA

Le 8 avril 2002, la Municipalité décidait de passer une convention avec la société HRS Real Estate SA et lui accordait un droit d'emption⁴ sur ses parcelles. Cependant, en 2009, elle prenait l'engagement de ne plus vendre ses terrains à HRS, et dans le même sens, la Municipalité actuelle décidait, en 2013, d'octroyer, à l'avenir, des droits de superficie pour rentabiliser durablement les terrains municipaux⁵.

Il est donc devenu impératif, au stade du lancement du renouvellement du plan de quartier, de confirmer avec votre Conseil l'opportunité d'octroyer à HRS Real Estate SA un ou plusieurs DDP (Droits Distincts et Permanents – terme générique désignant les droits de superficie) et de modifier la convention existante dans ce sens.

2.9 L'expérience du partenaire

Implanté en Suisse romande depuis 2001, le groupe HRS Real Estate SA, considéré comme fiable et expérimenté, a été retenu comme « *partenaire exclusif pour la promotion du centre commercial Martinet et le centre administratif Gare⁶* », planifiés par le plan de quartier. Dans la réponse à l'interpellation de M. le Conseiller communal Raymond Carrard, du 15 juin 2009, HRS Real Estate SA est ainsi décrit comme « *une entreprise générale avec plus de 40 ans d'expérience qui se distingue par la qualité architecturale de ses réalisations et notamment par son étroite collaboration avec des architectes de renommée...* ».

L'entreprise a, depuis, diversifié ses domaines d'intervention. Elle offre aujourd'hui une prestation globale dans le domaine de la construction en qualité de développeur de projets, d'investisseur et d'entreprise totale, afin d'accompagner ses clients pendant tout le cycle de vie d'un bien immobilier.

Réalisant des projets marquants pour plusieurs villes, cette entreprise compte, parmi ses références comparables en termes de coût à celles planifiées au Martinet, les constructions suivantes :

- Le Swiss Tech Convention Center (maître de l'ouvrage EPFL et Confédération), dont le programme concerne la réalisation de 500 logements pour étudiants, ainsi que des commerces et un centre des congrès, pour un coût de CHF 225 millions ;
- Le Quartier de l'Innovation - Parc Scientifique d'Ecublens (PSE), mandaté par l'EPFL et la Confédération, pour la réalisation de laboratoires de recherche, pour un coût total de CHF 148 millions ;
- Stades de Bienne, sous mandat de la Ville de Bienne, qui comprend les services de la ville, un stade de foot, de hockey sur glace, une patinoire couverte et des commerces et services pour un coût de CHF 200 millions.

⁴ Le droit d'emption donne à son titulaire le pouvoir d'acquérir ultérieurement l'immeuble aux conditions fixées par le contrat.

⁵ La méthode consiste à octroyer l'équivalent d'un bail sur le terrain à un tiers investisseur qui va construire ses propres bâtiments. Le tiers investisseur versera ensuite pendant la durée du « bail » une rente d'usage. Selon les études économiques, cette méthode permet de déléguer l'investissement public des bâtiments à un tiers privé, et à l'échelle d'une centaine d'années, d'engranger au moins l'équivalent de la valeur actuelle du terrain si il était vendu.

⁶ Extrait provisoire du registre des procès-verbaux de la Municipalité, séance du 5 novembre 2001

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

Un bilan établi par le Service de l'urbanisme montre que la Société HRS Real Estate SA a assuré, dans le cadre de son partenariat avec la Ville de Nyon, le financement de :

- CHF 30'000.- en 2002, au titre de participation financière aux études pour l'établissement de l'addenda au PQ Martinet (mis en vigueur en 2000) ;
- CHF 17'500.- en 2005, dans le cadre du cofinancement de l'étude préliminaire pour le passage sous voie Viollier (mandat octroyé aux CFF) ;
- CHF 99'000.- en 2009, pour payer les factures des trois équipes de l'étude test ;
- CHF 130'000.- en 2013, dans le cadre des ateliers du « Cœur de ville ».

Au 1er septembre 2014, la Société HRS Real Estate SA a donc déboursé un total de CHF 276'500.-. Ce chiffre ne tient pas compte des prestations effectuées par HRS Real Estate SA en tant que développeur du projet depuis ses prémices.

2.11 Les bonnes raisons de poursuivre ce partenariat

Alors même que la Municipalité recommande de passer par des appels à investisseurs pour les prochaines étapes des « Projets stratégiques », HRS Real Estate SA reste le partenaire idéal pour poursuivre le travail engagé dans le projet « Le Martinet ».

De solides arguments militent en faveur de cette option :

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, il serait nécessaire de restituer 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 ;
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.

Enfin, il est à noter que la société a d'ores et déjà été informée des intentions de la Ville de modifier la convention existante lui garantissant un droit d'emption sur les parcelles communales en vue de lui octroyer des DDP, ce qu'elle a accepté⁷.

L'expérience de cette société, sa responsabilité dans ce projet, sa stabilité économique et son excellente réputation permettent à la Municipalité de demeurer sereine et confiante quant au bon suivi des opérations.

⁷ Un projet de création de DDP avait d'ailleurs été rédigé en 2010 par les notaires de HRS, à laquelle aucune suite n'a été donnée.

2.12 Planning

Le planning en annexe présente notre vision du développement de ce projet selon l'accord possible de votre Conseil.

Ce planning distingue six étapes :

Etape 1. Etablissement des conventions de partenariat avec HRS Real Estate SA et l'ensemble des propriétaires fonciers⁸. Objectif : mettre tous les partenaires d'accord sur une stratégie de travail. En parallèle, les ressources humaines mènent la procédure de recherche du chef de projet expérimenté.

Etape 2. Etablissement de la planification du plan de quartier, du rapport (ou notice) d'impact sur l'environnement, du tableau de droits à bâtir et de la stratégie opérationnelle de construction. En parallèle, demande d'octroi de crédit pour les concours d'architecture.

Etape 3. Réalisation des trois concours d'architecture pour les espaces publics, le bâtiment de l'administration communale et le pavillon. En parallèle, réalisation des études de projet pour les bâtiments ne nécessitant pas de concours.

Etape 4. Mise en vigueur du plan de quartier et octroi de DDP à HRS Real Estate SA permettant de lancer les premiers permis de construire.

Etape 5. Mise en vigueur des premiers permis de construire, construction des premiers bâtiments. En parallèle, suivi des études de projet des bâtiments issus des concours.

Etape 6. Livraison des premiers bâtiments (logement et emploi) puis construction des immeubles suivants.

Le planning intentionnel prévoit la livraison des premiers bâtiments en 2018. Ce planning ne tient pas compte des oppositions et recours qui pourraient être formulés contre le plan de quartier ou contre les permis de construire.

Dans le Canton de Vaud, on estime que 8 ans s'écoulent, en moyenne, entre le début de la planification et la livraison des bâtiments. Grâce à l'ensemble des propositions soumises à votre Conseil, l'ambition de la Municipalité est de passer en dessous de cette moyenne.

La Municipalité et l'ensemble de l'administration s'engagent à mener ce premier projet urbain de manière prioritaire. Les succès et les difficultés de cette première expérience permettront de tendre à un management de projet bien rôdé, performant et exemplaire, qui sera fort utile à la conduite des prochains projets en main communale.

⁸ Il s'agit de fonder le travail sur un accord mutuel entre les parties prenantes de l'opération, sorte de contrat de partenariat.

3. Incidences financières

Le coût de l'engagement d'un(e) chef(fe) de projet senior ou d'un mandataire est estimé à CHF 220'000.- par an.

D'autre part, concernant le coût lié aux trois expertises externes financières, foncières et juridiques également nécessaire d'engager, il est estimé comme suit :

	Expert financier	Expert foncier	Expert juridique	TOTAL
Honoraires (CHF)	40'000.00	60'000.00	70'000.00	170'000.00
Frais administratifs (CHF)	10'000.00	0.00	20'000.00	30'000.00
TOTAL (CHF)	60'000.00	80'000.00	110'000.00	200'000.00

Les frais administratifs, sommes importantes liées à ces expertises, correspondent aux éléments suivants :

- expertise financière : mise en place d'un outil de suivi ad hoc pour la Commune des transactions financières engagées par chaque acteur impliqué dans le processus du plan de quartier ;
- expertise foncière : la dépense administrative principale concerne l'enregistrement des diverses opérations foncières au registre, dont le montant n'est pas estimé à l'heure actuelle ;
- expert juridique : il s'agit ici de la formalisation des conventions liant les parties du plan de quartier.

Ces coûts ont été évalués par comparaison avec des démarches de plans de quartier comparables en termes d'échelle et d'acteurs impliqués sur le territoire romand.

4. Aspects du développement durable

4.1. Dimension économique

En appliquant son modèle de planification économique unique en Suisse, la Ville obtient un retour sur investissement à travers la construction des plans de quartier. En effet, un système de taxes spécifique mis en place par la Ville qu'elle perçoit au fil des années (taxes de légalisation, frais d'équipements, compensation aux frais et honoraires d'études), permet que l'intégralité des frais d'études et d'honoraires engagés pour chaque plan de quartier soient pris en charge par les imposés. C'est également le cas pour les frais de viabilisation des terrains (réseaux gaz, eau, électricité, etc.) et les équipements publics (écoles, crèches, etc.). Il s'agit d'une stratégie de développement économique durable exemplaire à l'échelon suisse.

Par ailleurs, la valorisation économique des terrains de la Ville sera garantie par les rentes des droits de superficie (DDP) octroyés à l'entreprise HRS Real Estate SA. Cela représente une rentrée financière intéressante pour la Ville de Nyon, susceptible, à terme, de financer de nouveaux achats fonciers.

Le partenariat public privé avec HRS Real Estate SA présente un autre avantage économique : éviter que la Ville de Nyon finance elle-même les constructions et les infrastructures. L'expérience de ce constructeur permettra de rationaliser également ces investissements de manière efficiente.

L'investissement en expertises externes assurera que les intérêts économiques de la Ville soient défendus efficacement.

4.2. Dimension sociale

Un chef de projet senior pourra défendre et faire appliquer les stratégies de la Ville tant au niveau économique qu'au niveau social en étant le garant de programmes ambitieux fixés pour les projets complexes tels que celui du quartier du Martinet. Il s'agit notamment de garantir que 25% au minimum de logements subventionnés et abordables soient construits afin de favoriser la mixité sociale dans un quartier central de la Ville de Nyon.

4.3. Dimension environnementale

Comme tout autre plan de quartier, les projets de construction développés sur des parcelles en droit de superficie doivent prendre en compte les standards environnementaux.

Un rapport d'impact environnemental sera réalisé afin de répondre à toutes les exigences légales, et un concept énergétique sera spécifiquement étudié pour le quartier du Martinet.

5. Conclusion

Il est aujourd'hui nécessaire de renforcer les compétences du Service de l'urbanisme avec un chef de projet senior ou d'un mandataire à même de prendre en charge les 5 projets complexes identifiés comme stratégiques pour le développement urbain de la Ville. Pour le plan de quartier du Martinet, premier de ces 5 projets, le partenariat avec la société HRS Real Estate doit être formalisé sous forme d'un droit de superficie. Des expertises externes juridiques, foncières et financières sont également indispensables pour mener à bien ce projet.

Nous reviendrons plus tard, au gré de l'avancement des projets, sur des demandes de crédits additionnels, destinés aux autres secteurs du concept « Cœur de Ville ».

NYON · PRÉAVIS N° 196 AU CONSEIL COMMUNAL

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

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 :

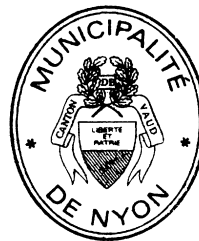
1. d'accorder un crédit annuel maximum de CHF 220'000.- (toutes charges comprises) pour l'engagement d'un chef de projet ou d'un mandataire chargé de la mise en œuvre des « projets stratégiques » d'urbanisation en main de la Ville de Nyon. Il sera porté en augmentation des comptes N°420.3011.00 et suivants,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

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 24 novembre 2014 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.- François Umiglia

Annexes

- Tableau d'investissement
- Carte et tableau général des planifications
- Fiche de poste
- Historique de la planification du Martinet, quelques points de repères

1^{ère} séance de la commission

Municipale déléguée	Mme Fabienne Freymond Cantone
Date	Mardi 16 décembre 2014, 19h30
Lieu	Salle des maquettes, place du Château 3, 3 ^e étage

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 196/ 2014

Structure pour le projet Cœur de Ville

Date: Nyon le 25.11.2014

Demande d'un crédit de fonctionnement de CHF 220'000.- par année pour l'engagement d'un chef de projet, et demande d'un crédit d'investissement de CHF 200'000.- pour la réalisation d'études

Situation des préavis au 25.11.2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total des préavis votés par le Conseil Communal	16'926'760	6'905'181	12'753'520	29'025'473	50'449'964	23'536'763

Situation des emprunts au 25.11.2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011				225'000'000	225'000'000	225'000'000
Emprunts au 1er janvier	141'053'013	140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505
Evolution des emprunts durant la période +/-	-259'656	-2'826'757	-15'083'330	5'000'000	14'914'235	8'954'903
Emprunts fin période/date du jour	140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505	151'752'408

Cautionnements et garanties		
Plafond (préavis No.27)		24'200'000
Engagé		-11'265'799
Caution demandée		0
Disponible		12'934'201

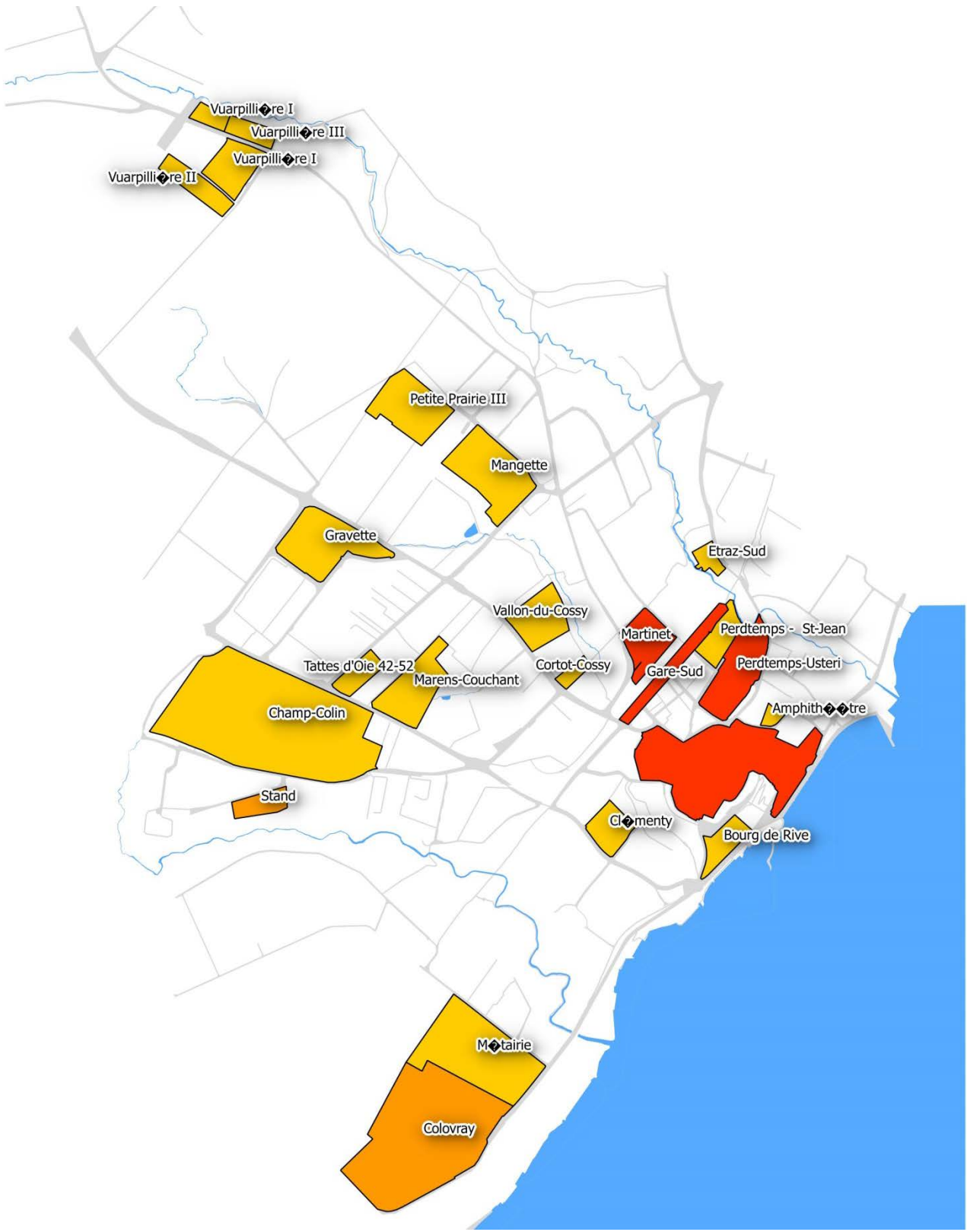
Dépenses et recettes d'investissement	CHF TTC/HT	Estimation des dépenses d'investissements nets					TOTAL
		2014	2015	2016	2017	2018	
Descriptif/Libellé							
Réalisation d'études	200'000	0	200'000	0	0	0	200'000
Total de l'investissement	200'000	0	200'000	0	0	0	200'000

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
5	40'000	
	40'000	0

Financement du préavis	
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Trésorerie/Emprunts dont	200'000

Estimation des coûts d'exploitation		2014	2015	2016	2017	2018	2019
Libellé / années							
Coût total d'exploitation		0	211'000	264'800	263'600	262'400	261'200
Intérêts en %	3.00%	0	6'000	4'800	3'600	2'400	1'200
Amortissements		0	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000
Entretien annuel		0	0	0	0	0	0
Personnel supp. en CHF		0	165'000	220'000	220'000	220'000	220'000
Personnel supp. en EPT		0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Economies / Recettes		0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0
Coûts nets d'exploitation		0	211'000	264'800	263'600	262'400	261'200

Carte et tableau général des planifications



Fiche de poste

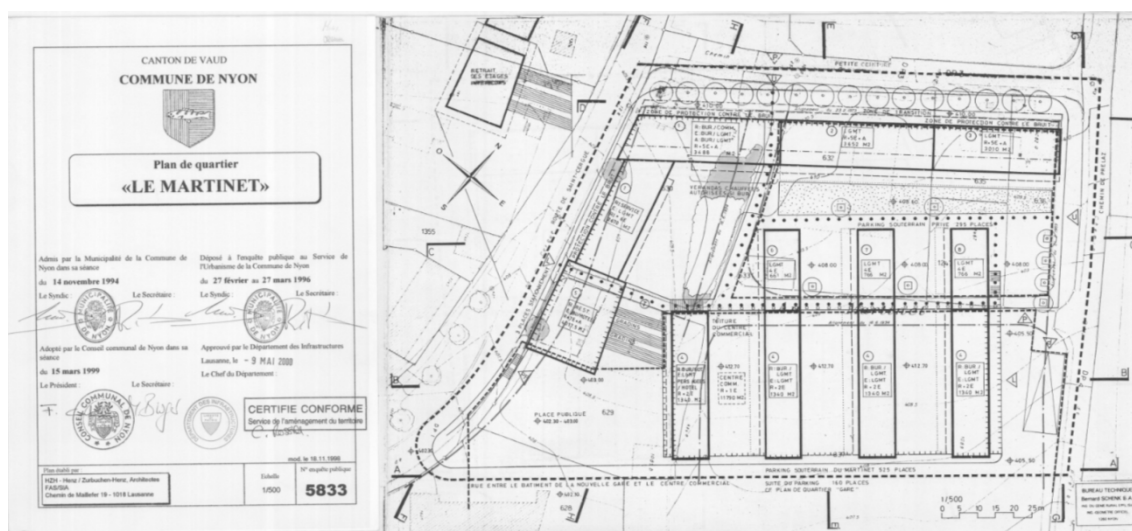
Profil	
Expérience de management d'un projet complexe multi disciplinaire	
Expérience de montages de projets de plus de 200 Mios d'investissement	
Compétences approfondies en urbanisme, construction, immobilier et management	
Haut sens du service public et de l'intérêt public	
Haute connaissance du système administratif et politique	
Haute capacité d'organisation et d'autonomie	
Leadership/ autorité naturel(le) et compétence de promoteur de projet	
Expérience en matière de management d'équipe interne et externe	
Haute résistance au stress	
Capacité d'adaptation et esprit d'ouverture avec un sens créatif pour recherche des solutions	
Esprit de synthèse et haute capacité d'analyse	
Capacité de coordination et de négociation :	50%
coordination avec la Municipalité	
coordination / négociation avec HRS (+ convention)	
coordination / négociation avec autres investisseurs (+ convention)	
collaboration avec chaque service communal impliqué	
coordination / négociation avec chaque service cantonal impliqué	
coordination / négociation avec les propriétaires privés fonciers (+ convention)	
coordination / négociation avec les acteurs extérieurs	
Capacité de direction / coordination d'études :	25%
direction du COPRO	
direction des études de planification (PPA)	
coordination et collaboration des études de rapport d'impact sur l'environnement	
coordination et collaboration des études de mobilité	
direction des études foncière	
direction du partenariat public privé	
Capacité de conception :	10%
conception stratégie foncière	
conception de stratégie économique (plan financier)	
conception du montage opérationnel pour les travaux	
conception stratégie de communication avec le public et les acteurs	
Capacité de rédaction :	15%
établissement des notes Municipales (COPIL) et d'un calendrier de présentation d'état d'avancement en séance extraordinaire de la Municipalité	
établissement des préavis de planification et d'octroi de DDP	
établissement des rapports de bilan d'étape à la Municipalité	
établissement de cahier des charges, d'appel d'offres de concours SIA I42 et MEP SIA I43	

Historique de la planification

Une histoire tourmentée qui remonte au début des années 2000

Le plan de quartier « Le Martinet », mis en vigueur le 9 mai 2000 par votre Conseil, a connu un début de réalisation. Pour diverses raisons, cette planification devait être remplacée par une nouvelle, toutefois cette opération ne s'est pas conclue à ce jour. Il a fallu le concept « Cœur de Ville » pour qu'une reprogrammation des usages de ce secteur puisse être envisagée.

Le plan de quartier « Le Martinet » encore en vigueur proposait une urbanisation de densité moyenne, sous forme d'immeubles « barres » parallèles totalisant environ 37'500 m² de SBP.



Plan actuellement en vigueur, adopté par le Conseil communal le 15 mars 1999

Le choix d'un partenaire privé

Remarquablement situé près de la gare, le secteur n'a pas cessé d'intéresser les investisseurs. En 2002, la Municipalité a signé une convention avec un spécialiste suisse de l'immobilier, la société HRS Real Estate SA, pour relancer le projet d'urbanisation du Martinet. La Municipalité a proposé une option exclusive et un droit d'emption sur les parcelles 628, 629, 637, propriétés de la Ville de Nyon, moyennant un programme immobilier précis et la mise en vigueur d'un plan de quartier jamais réalisé, nommé plan de quartier « Gare », encore en réflexion aujourd'hui.

Un référendum sur le projet de « Petite ceinture »

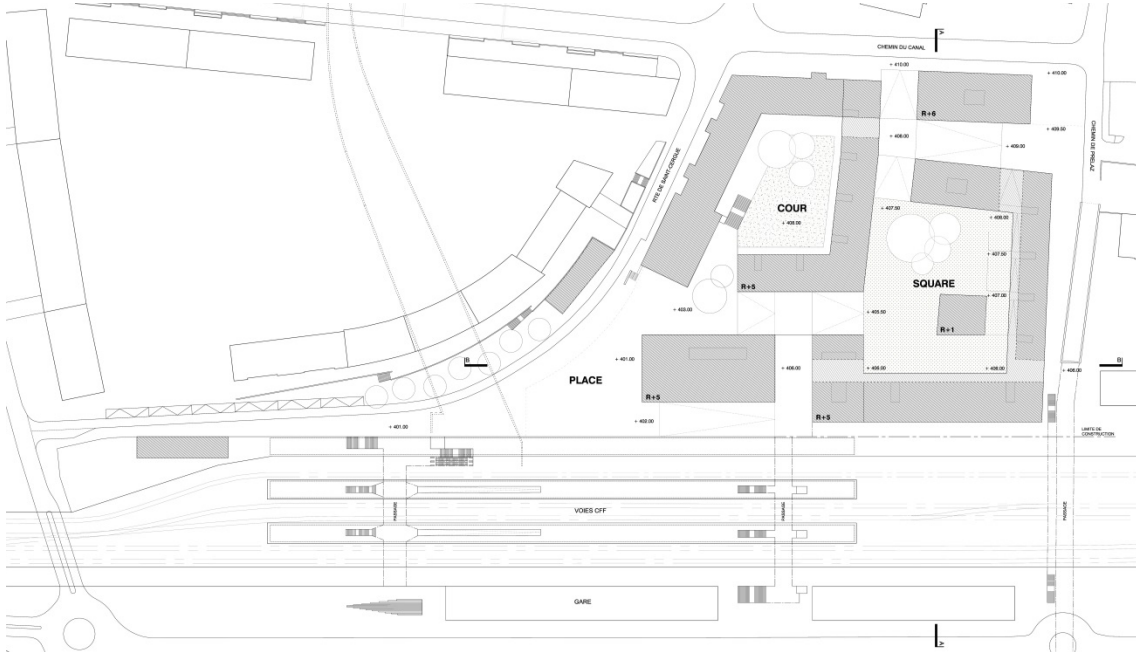
En 2006 un référendum remettant en cause le projet de « Petite ceinture », et, par conséquent, l'accessibilité même du périmètre du Martinet, était accepté. Cette situation nouvelle imposait de revoir le programme du futur plan de quartier de Martinet.



Plan d'extension fixant les limites des constructions route de Divonne Route de l'Etraz, adopté par le Conseil communal, le 9 septembre 1972

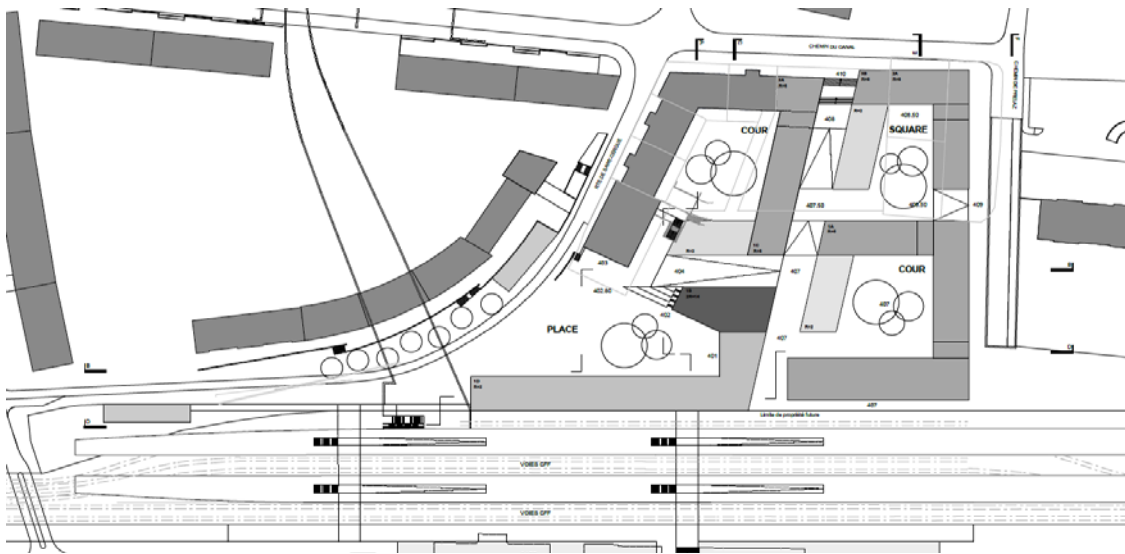
Une étude test pour relancer le plan de quartier

Pour établir une nouvelle planification, tenant compte d'un programme révisé, une étude-test a mis en concurrence trois équipes d'urbanistes en 2009. Le comité d'évaluation, composé de représentants du Canton, de la Région et de la Ville de Nyon, retient alors le projet de l'équipe ENVAR. Ce projet remet fondamentalement en question la forme urbaine du précédent plan.



Projet ENVAR, lauréat de l'étude test, 2009

De 2009 à 2011, les urbanistes d'ENVAR et HRS Real Estate SA ont poursuivi l'étude, en collaboration avec le bureau Retail Rites, spécialisé dans l'urbanisme commercial. Après de multiples essais, une variante F du projet est approuvée par la Municipalité le 21 février 2011. Cette variante prévoit notamment la construction d'un important centre commercial de 11'800 m², desservi par un parking souterrain. Cependant, les questions d'accessibilité n'étaient toujours pas réglées de manière satisfaisante relativement au vote sur le projet de « Petite ceinture ».



Variante F ENVAR/HRS/ARR, 2011

Penser globalement, agir localement : le concept « Cœur de Ville »

L'accessibilité jouant un rôle vital pour le développement du quartier, le Service de l'urbanisme propose alors de changer d'échelle pour trouver des solutions plus globales et coordonnées avec les autres projets du centre-ville.

Les 22 et 23 avril 2013, le Service de l'urbanisme engage un atelier créatif pour produire un concept « Cœur de Ville » resituant les divers projets en attente au centre-ville et les mettant au service d'une stratégie de renforcement de sa vitalité.

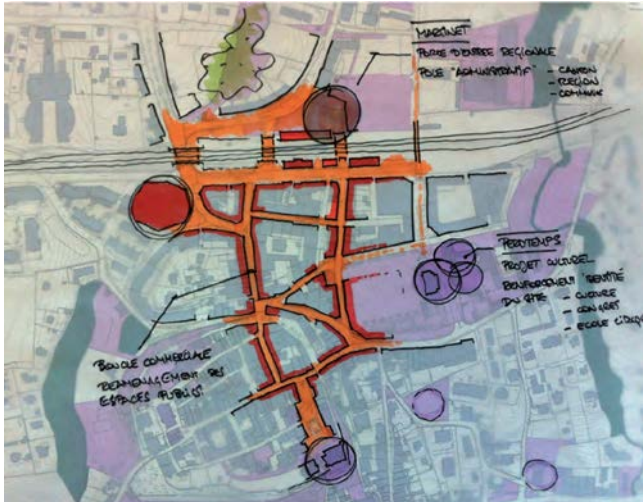


Image concept Cœur de Ville

L'idée d'implanter au Martinet un grand centre commercial (projet 2011) est alors abandonnée.

Notons que le secteur du Martinet jouit d'une accessibilité par transport public d'une qualité exceptionnelle à l'échelon de l'Arc lémanique (150 trains par jour, interface de toutes les lignes de transport public régionales et urbaines, parking vélos, passages piétons promis à se renforcer). Le projet du Martinet doit jouer de cet atout pour se développer.

Tirant parti de cette situation, le concept « Cœur de Ville » prévoit d'y développer un « quartier des contacts » ambitieux, renforçant l'animation du secteur de la gare CFF et améliorant l'image de Nyon pour les voyageurs CFF.

Le 19 août 2013 la Municipalité présente, sous forme d'une information à votre Conseil, ce concept « Cœur de Ville » et décide, par voie de communiqué de presse, de mettre fin au projet de « Petite ceinture ». Le concept « Cœur de Ville » permet de renoncer à cet investissement en tirant au mieux parti de la proximité avec la gare.

Le processus de valorisation du secteur du Martinet peut ainsi être relancé :

- en ne péjorant pas le droit des tiers issus du plan de quartier de 1999 ;
- en tirant le meilleur parti des efforts engagés depuis 2000 pour débloquer la situation ;
- en adaptant la programmation conformément au nouveau concept « Cœur de Ville ».

Proposant non plus d'adapter les routes aux futurs plans de quartiers, mais de revoir ces derniers pour les adapter aux artères existantes, la démarche illustre de manière convaincante la fameuse formule du changement dans la continuité.