REGION NYON
CONSEIL REGIONAL DU DISTRICT DE NYON

Nyon, le 16 novembre 2004

Au Conseil intercommunal du district de Nyon

Préavis du Comité de direction n°8

Concerne : **Autorisation de prêter à PoleNyon un montant de CHF 320'000.- pour l'acquisition des parcelles du parc chevalin**

Responsable : Eugène Pradervand

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Historique et contexte

Le plan directeur régional de 1993 se fixait pour objectif de contribuer au rééquilibrage habitat / emplois du district. Pour ce faire, il avait mis en évidence l'intérêt de la zone du parc chevalin pour y développer une zone d'activités à vocation régionale.

La création, en 1998, de la société coopérative de PoleNyon, répondait à cet objectif régional consistant à mettre en place des pôles de développement économique. Treize communes ont ainsi adhéré à PoleNyon[1] ainsi que la région et l'Etat de Vaud. Cette création de PoleNyon coïncidait avec la mise en place de la politique vaudoise des pôles de développement économiques. PoleNyon devenait ainsi l'un des tout premiers organes de gestion des pôles reconnus par l'Etat de Vaud.

La zone du parc chevalin est située sur le site 1B de PoleNyon. Entre 1999 et 2001, un schéma exploratoire d'intention a été établi sur les sites 1B et 1C (Gland-Vich) de PoleNyon. Les communes territoriales concernées par le site 1B (Grens, Signy-Avenex et Nyon) ont alors marqué leur intention de développer le site.

La planification de la zone a ensuite été l'objet de passablement de discussions et de dissensions, notamment entre la Ville de Nyon et PoleNyon. Cette situation a entraîné la mise en place d'un comité de pilotage politique présidé par le Conseiller d'état en charge de l'aménagement du territoire (COPIL). Ce COPIL a proposé la mise en place d'un schéma directeur de l'agglomération nyonnaise en vue de qualifier les secteurs d'activités économiques du périmètre d'études. Ce même COPIL a indiqué que l'acquisition des parcelles du parc chevalin sert la cause commune (Pôlesinfos Vaud n°11, juin 2003). PoleNyon s'est trouvé alors confortée dans son projet d'acquérir les parcelles du parc chevalin.

---

[1] Les communes de Chéserex, Gingins, Eysins, Grens, Signy-Avenex, Prangins, Duillier, Gland, Vich, Begnins, Genolier, Coinsins et Coppet sont membres de PoleNyon

PoleNyon a donc négocié avec le parc chevalin un projet de promesse conditionnelle d'achat-vente des parcelles 114 et 117 situées sur les communes de Grens et Signy-Avenex, pour une surface d'un peu plus de 23 hectares.

Le projet de transaction tient compte d'un certain nombre de facteurs tels le développement par étapes, la possibilité au parc chevalin de conserver une surface de terrain liée aux bâtiments existants ainsi que l'annulation de la transaction et le remboursement des arrhes, dans le cas où le changement d'affectation ne serait plus possible.

Les assemblées générales respectives du parc chevalin et de PoleNyon ont autorisé leurs organes exécutifs à concrétiser la transaction. L'Etat, qui est partenaire de PoleNyon, a participé à l'élaboration du contenu de la promesse d'achat-vente conditionnelle par l'intermédiaire de son représentant au Conseil d'administration.

PoleNyon doit verser des arrhes lors de la signature de la promesse d'achat-vente (CHF 624'000.-). La société coopérative va solliciter le crédit des pôles qui peut accorder un prêt sans intérêt pour la moitié de l'investissement (CHF 312'000.-). Pour l'autre moitié de l'investissement, PoleNyon, qui ne dispose pas de ressources financières suffisantes, doit emprunter des capitaux. Après avoir étudié plusieurs scénarios, la formule la plus judicieuse consiste à emprunter au Conseil régional la somme de CHF 312'000.-. Le Conseil d'administration de PoleNyon a donc approché le comité de direction du Conseil régional dans ce sens.

La mobilisation du Conseil régional présente l'avantage d'impliquer toute la région en démontrant l'intérêt politique accordé à cette acquisition. Cette « solution régionale » devrait faciliter l'obtention du prêt sans intérêt du crédit des pôles, qui doit recevoir l'aval des Conseillers d'état en charge de la politique des pôles de développement économique.

2. Importance de l'objet

Le développement progressif du parc chevalin, en vue de la mise à disposition des parcelles pour l'économie régionale, présente plusieurs intérêts :

- Un **intérêt public**, car la politique de PoleNyon consiste, au travers de la valorisation des parcelles, à mettre ces dernières sur le marché à « prix de revient », ce qui est très attractif pour les entreprises intéressées à s'y installer. L'intérêt public est également renforcé, car la maîtrise par les collectivités publiques de ces terrains a également pour effet de limiter quelque peu la spéculation immobilière dans la région limitrophe.

- Un **intérêt régional**, car la mise à disposition de ces parcelles permet la création d'emplois qui sont ardemment souhaité par la politique régionale. Comme l'a encore démontré récemment la dernière étude du Crédit Suisse[2], c'est toute la région économique constituée par le district qui profitera de ce type de développement.

- Une **solidarité régionale** renforcée par le soutien du Conseil régional au projet d'acquisition de ces terrains par PoleNyon. Une solidarité qui sous tend un partage des objectifs de développement régional.

La mission du Conseil régional consiste, entre autres, à accompagner les initiatives portées par les communes[3]. Dans le cas présent, ce ne sont pas moins de treize communes du district qui, derrière PoleNyon, font appel à l'appui de l'ensemble de la région.

---

[2] Crédit suisse - Suisse romande, structures et perspectives, octobre 2004

[3] L'article 5a des statuts précise que le Conseil régional peut accorder un soutien logistique et financier à tout projet reconnu d'intérêt régional

Les conclusions du schéma directeur de l'agglomération nyonnaise porteront sur les besoins des quinze prochaines années. Il est donc probable que, seule une certaine proportion du parc chevalin sera développée pour les besoins de cette période. L'acquisition du tout permet à la région de disposer de réserves foncières certainement fort utiles pour l'avenir de la région.

3. Calendrier et financement

Les modalités de la transaction

Le parc chevalin promet de vendre à PoleNyon 230'796 m^2 de surfaces sises dans les parcelles 114 et 117.

Le prix d'achat est fixé à CHF 27.- le m^2. PoleNyon doit verser des arrhes au moment de la signature, qui s'élèvent à CHF 623'149.20. Par précaution, la somme est arrondie à CHF 640'000.- afin d'intégrer les différents frais afférents à la transaction (notaire,…). PoleNyon peut emprunter la moitié de cette somme auprès du crédit des pôles sous la forme d'un prêt sans intérêt.

La demande de PoleNyon

PoleNyon souhaite emprunter la somme de CHF 320'000.- au Conseil régional, sur une période de dix années, avec un amortissement qui débuterait dès que les premiers terrains seront viabilisés et mis en vente (dans le meilleur des cas dans trois ans, dans le pire des cas dans dix ans). Si ce dernier cas venait à se présenter, une négociation du plan d'amortissement serait nécessaire. PoleNyon peut assurer sur son budget ordinaire la charge des intérêts.

Les risques

Le risque de l'opération est globalement faible. En effet, le vendeur s'engage à rembourser les arrhes en cas d'échec de la transaction. Le parc chevalin doit présenter une garantie bancaire pour faire face à l'éventuel remboursement des arrhes. Le seul risque est lié au non paiement des intérêts par PoleNyon.

Le Conseil régional pour cette opération, facturera les intérêts à PoleNyon du montant qu'il devra effectivement emprunter.

Il est également bien clair que le prêt effectif du Conseil régional est conditionné par l'obtention par PoleNyon du prêt sans intérêt du crédit des pôles et par la signature de la promesse d'achat-vente chez le notaire.

4. Conclusion

Dans l'absolu, cet appui à PoleNyon n'a pas d'incidences financières directes pour le Conseil régional, compte tenu que la prise en charge des intérêts est assurée par PoleNyon. Seule la capacité d'emprunter du Conseil régional est entamée à hauteur de 3% de ce qui est autorisé par les statuts. L'intérêt public régional que représente cette possibilité d'acquisition justifie l'appui du Conseil régional à cette opération de PoleNyon.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil intercommunal du district de Nyon

vu le préavis du comité de direction N°8-2004 concernant la demande d'autorisation de prêter à PoleNyon un montant de CHF 320'000.- pour l'acquisition des parcelles du parc chevalin

ouï le rapport de la commission de gestion et finances et de la commission ad'hoc

attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide

d'approuver le prêt à PoleNyon et d'autoriser à emprunter la somme de CHF 320'000.- pour acquisition des parcelles du parc chevalin selon les modalités définies dans le point 3.

Ainsi délibéré par le Comité de direction dans sa séance du 16 novembre 2004, pour être soumis à l'approbation du Conseil intercommunal du district de Nyon.

AU NOM DU COMITE DE DIRECTION

Le Président	Le Secrétaire
Jean-Pierre Deriaz	Patrick Freudiger