

Préavis municipal n°71 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études relatives au secteur industriel et d'activités "Gland ouest" (potentiel site stratégique de développement d'activités - SSDA)

Date proposée pour la séance de la commission :

Date et heure de la séance : mardi 8 octobre à 20h15

Lieu de la séance : Salle Mont-Blanc, Chemin du Montoly 1, 2^e étage

Municipal responsable : M. Yves Froidevaux

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

1.1 OBJET DU PRÉAVIS

La Ville de Gland connaît depuis plusieurs décennies une croissance qui ne faiblit pas en termes d'emplois et d'activités. Afin d'appréhender de façon précise les évolutions de sa zone industrielle et d'activités située à l'ouest de la Commune (Ballastière, Avouillons et Avenue du Mont-Blanc), la Municipalité, en coordination avec la Région de Nyon et le Canton, a entrepris des échanges pour réaliser une étude sur l'entier du secteur du point de vue de l'urbanisation, de la mobilité, de l'économie et de l'environnement. En effet, ce secteur est aujourd'hui identifié comme un potentiel site stratégique de développement d'activités (SSDA) dans la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) en cours d'élaboration auprès de la Région et qui sera soumise au printemps 2025 au Conseil communal pour approbation.

L'objectif est de mener une étude sur le site de Gland ouest en deux étapes. La première étape, qui fait l'objet de ce préavis, consistera à élaborer les bases de connaissances nécessaires pour permettre à la Municipalité ainsi qu'aux autres parties prenantes (Région et Canton) de s'accorder sur une vision stratégique commune (mobilité, territoriale, économique et environnementale) pour le site. La décision formelle de la Municipalité quant au développement du site interviendra à la fin de cette première étape. Toutefois, une orientation pourra être d'ores et déjà donnée en cours d'étude. En cas de volonté de poursuivre les réflexions en lien avec un SSDA, une seconde étape permettra d'affiner cette vision par l'élaboration d'une image directrice à partager avec les principaux acteurs du site (propriétaires et entreprises) et pouvant servir de base pour l'élaboration des planifications d'affectation. Cette seconde étape, dont les contours seront dessinés dans le cadre de la présente étude, devra faire l'objet d'un nouveau préavis.

Cette demande de crédit concerne uniquement la première étape susmentionnée.

1.2 CONTEXTE ET HISTORIQUE

Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA)

La SRGZA fait partie du système cantonal de gestion des zones d'activités, imposé par la législation fédérale (art. 30a, al. 2 OAT). Ce système permet de coordonner le développement de l'ensemble des zones d'activités et d'en assurer la gestion sur tout le territoire vaudois. L'objectif est de garantir que les zones d'activités légalisées répondent aux besoins avérés de l'économie pour les vingt prochaines années, en garantissant une offre foncière effective et répartie judicieusement sur tout le territoire.

Le Canton de Vaud a confié à la Région de Nyon la conduite et la coordination de la démarche permettant l'établissement de la SRGZA pour le district.

La SRGZA identifie près de 80 zones d'activités réparties sur l'ensemble du district pour atteindre ces objectifs. Ces zones d'activités sont de trois types servant un objectif différent :

- Site stratégique de développement d'activités (SSDA) : site constituant une réserve d'intérêt cantonal pour l'accueil de nouveaux emplois.
- Zone d'activités régionale (ZAR) : sites constituant une réserve foncière d'intérêt régional pour l'accueil de nouveaux emplois.

- Zone d'activités locale (ZAL) : sites d'intérêt communal favorisant le maintien du tissu économique existant dans les communes.

A l'échelle du district, la stratégie régionale vise l'accueil de près de 5'000 emplois supplémentaires dans les zones d'activités économiques à l'horizon 2040. En cohérence avec les prévisions de croissance démographique, la capacité à accueillir ces emplois localement est essentielle pour assurer l'attractivité et la vitalité du territoire.

Environ deux tiers des nouveaux emplois seront accueillis par le SSDA et les ZAR, tous localisés à proximité immédiate des bassins de population et répartis dans le district. La Commune de Gland ne compte aucune ZAR dans la SRGZA.

Site stratégique de développement d'activités (SSDA)

Dans le cadre de la SRGZA, le site de Gland ouest a été identifié comme un potentiel SSDA, dont l'objectif de développement est d'assurer une offre foncière effective et adaptée aux besoins de l'économie avec pour destination la réalisation d'un parc d'activités dédié aux entreprises industrielles. La densité cible a été fixée à 90 EPT/ha pour effectuer la simulation des capacités futures. Celle-ci sera à déterminer dans le cadre des études sur le secteur en corrélation avec les thématiques de mobilité, environnementale et économique.

Le site connaît aujourd'hui principalement des problématiques d'accessibilité en lien avec l'Avenue du Mont-Blanc mais également une vacance de certains locaux. La présence d'un site d'inventaire fédéral de batraciens (Site IBN 232 VD) à la Ballastière pose également des questions sur le développement du site. Le secteur industriel et d'activités de Gland ouest présente aujourd'hui plusieurs enjeux :

- Réseau routier d'accès saturé (carrefours de l'Avenue du Mont-Blanc) ;
- Locaux vacants ; offre non adaptée à la demande (notamment de nombreuses surfaces de bureaux) ;
- Site d'activités largement construit ;
- Peu de réserves directement mobilisables ;
- Possibilités d'extension du site contraintes ;
- Site non (ou peu) équipé pour les déplacements à pied et à vélo ;
- Faible qualité urbanistique et paysagère ;
- Protection de la nature (secteur Ballastière, site IBN 232 VD) ;
- Plateforme rail-route de gestion des granulats et déchets (secteur Ballastière).

Le secteur est également constitué de terrains et d'entreprises ayant des réalités très diverses :

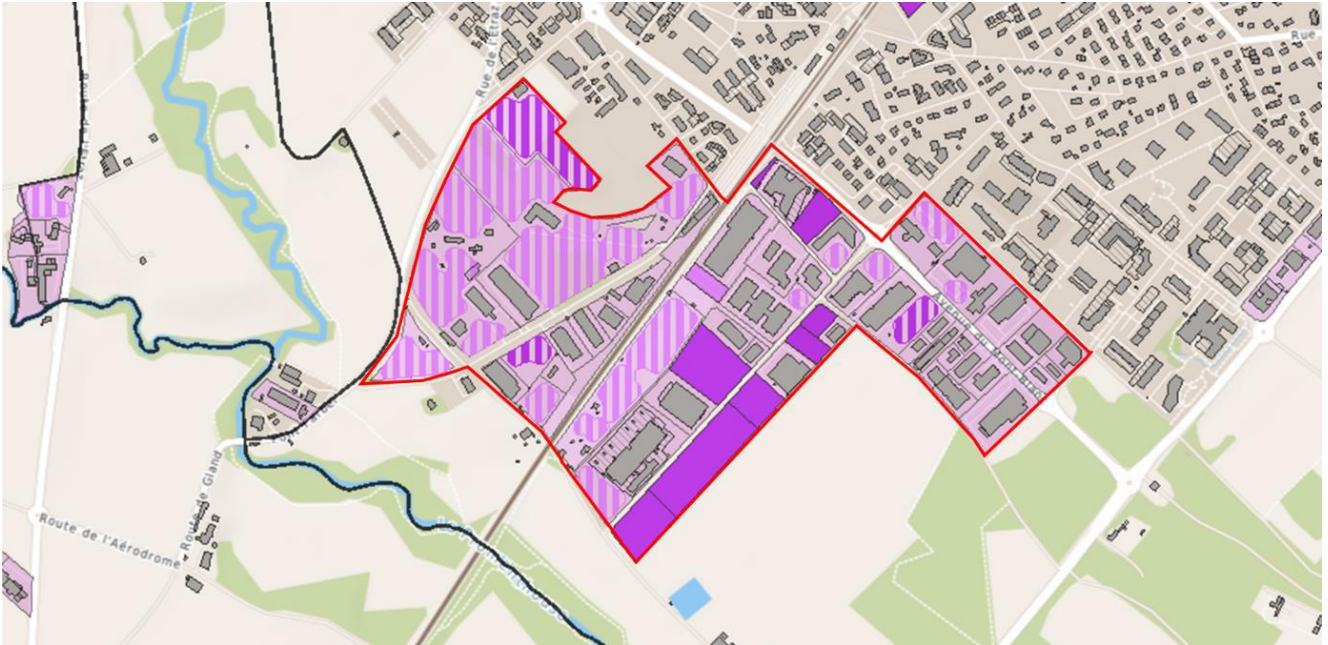
- Au nord des voies CFF se trouve, entre autres, une entreprise spécialisée dans le traitement et la distribution de matériaux pierreux. Ce type d'activités nécessite d'importantes surfaces non bâties pour le stockage de matériaux et une bonne accessibilité routière (la présence de la gare de transbordement ferroviaire est un atout). La présence du site IBN 232 VD (site de reproduction de batraciens national) se superpose au site ;
- Le secteur situé le long de l'Avenue du Mont-Blanc comprend un tissu d'entreprises plus ancien, où se mêlent des activités secondaires et tertiaires ;
- Le secteur des Avouillons comprend un tissu d'entreprises plus récent et principalement dédié au tertiaire (incluant le plan d'affectation "La Crétaux"). Ce secteur comprend également les principales réserves. La parcelle n°11 est disponible mais fait toutefois l'objet d'une intention par le propriétaire de reconversion en zone agricole. Ainsi, seules, les parcelles n°s 112 et 955 sont aujourd'hui encore complètement libre de construction.

Le site dans son entier est traversé par la ligne ferroviaire et est particulièrement contraint du point de vue de la protection de l'environnement et de la nature.

La densité d'emploi moyenne constatée en 2018 sur les espaces déjà bâtis de ce site est de 75 EPT/ha (2'500 EPT pour une surface bâtie de 33.4 ha).

1.3 SITUATION

Le périmètre de l'étude se concentre sur la zone industrielle ouest de la Commune. Il sera affiné dans le cadre de l'étude afin de déterminer le périmètre réel du potentiel SSDA.



2. BUT DU PRÉAVIS

2.1 DESCRIPTIF DU PROJET

2.1.1 La description du projet, de ses enjeux et de ses objectifs

Les objectifs de cette première étape d'études (voir chapitre 1.1) sont de :

- Obtenir une vision stratégique du développement du site du point de vue de l'urbanisme, de la mobilité, de l'économie et de l'environnement ;
- Intégrer les acteurs économiques locaux et régionaux ;
- Permettre aux autorités publiques de s'accorder sur une vision commune du site et son développement.

Dans ce sens, elle se déroulera en 3 grandes phases durant l'année 2025 :

- Phase 1 (3 mois) : Etablissement d'un diagnostic synthétique territorial et socio-économique et une prospective économique ;
- Phase 2 (2 mois) : Elaboration des scénarios et ateliers avec les acteurs économiques du site ;
- Phase 3 (3 mois) : Elaboration d'une vision stratégique.

Tout au long de l'étude, de nombreuses consultations sont prévues. D'une part, le suivi de l'étude sera assuré par un groupe technique¹ qui sera mobilisé pour orienter les choix et garantir la coordination. D'autre part, le comité de pilotage² sera constitué pour émettre des recommandations à l'intention de la Municipalité qui se prononcera entre chaque phase sur les éléments à valider et donnera son accord pour la poursuite sur la phase suivante. Enfin, les acteurs économiques seront intégrés aux réflexions lors de la mise en place d'ateliers.

Afin d'élaborer l'image actuelle du secteur, le diagnostic territorial et socio-économique sera alimenté par la documentation existante. Le diagnostic traitera pour chaque thématique (mobilité, économie, urbanisation, nature, paysage et environnement) des contraintes et opportunités d'évolution du site dans le but d'obtenir une vision globale des enjeux. Le diagnostic sera mis en perspective avec le travail de prospective économique. Une visite de site ainsi que des échanges avec les utilisateurs et propriétaires alimentera le diagnostic. Les CFF seront également consultés en amont afin de préciser leur intention concernant le réseau fret.

La phase 2 devra permettre, à travers l'exploration de scénarios contrastés, d'identifier la direction privilégiée à prendre. Le cœur du travail de génération de scénarios se déroulera lors d'un atelier, auquel les membres du COPIL et les représentants des propriétaires /utilisateurs du site seront invités, pour échanger sur les éléments présentés.

Lors de la phase 3, il sera question de stabiliser les éléments-clés de la vision stratégique. Cette dernière se présentera sous forme de cartes de synthèse accompagnées de textes et schémas explicatifs.

Comme mentionné dans le chapitre 1.1, cette étude constitue une première étape de réflexion qui permettra, en fonction des résultats, de stabiliser un cadre de référence commun pour les étapes ultérieures de planification.

2.1.2 La valeur attendue

La proximité de cette zone industrielle et d'activité de la zone d'habitation est très spécifique. Il est attendu de cette étude qu'une vision stratégique coordonnée entre les différents acteurs puissent être élaborée. Cette étude permettra également de déterminer la plus-value éventuelle de la confirmation du site comme un SSDA et les possibilités de développement en lien avec les thématiques liées à la mobilité, à l'environnement, à l'économie et au territoire.

2.1.3 Les bases légales ou règlementaires

La Loi sur l'appui au développement économique (art. 23, LADE) permet de soutenir des études (économique ou d'aménagement par exemple) par des aides financières (aides à fonds perdu), jusqu'à 50 % maximum. Dans le cadre de cette étude, une aide cantonale a été demandée et d'ores et déjà discutée avec le Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI).

De plus, dans le cas où le site est confirmé en SSDA, le Canton pourra également octroyer des subventions (aides à fonds perdu, prêts ou cautionnements) pour financer des infrastructures/équipements (mobilité par exemple). Les modalités et procédures d'octroi des subventions cantonales sont définies dans la LADE et la LATC et leurs règlements, ainsi que dans des décrets spécifiques (EMPD ou sur proposition au Conseil d'Etat).

¹ Le groupe technique (GT) sera constitué des mandataires (urbanistes, ingénieurs en mobilité et expert économique), du Chef de projet responsable au sein du Service des bâtiments et de l'urbanisme, ainsi que des spécialistes communaux de divers services, d'un représentant de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), d'un représentant du Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI), de représentants de la Direction générale de la mobilité et du territoire (DGMR) et de la Région de Nyon.

² Le comité de pilotage (COPIL) impliquera les représentants de la Municipalité, un représentant du SPEI, de la DGTL, de la DGMR et de la Région de Nyon.

3. ASPECTS FINANCIERS

3.1 COÛTS

Conformément à la Loi sur les marchés publics (LMP-VD) du 14 juin 2022, une demande d'offre de gré-à-gré a été sollicitée auprès du bureau Urbaplan. Ce dernier a proposé de s'adjoindre des bureaux Transitec pour le volet mobilité et de l'expertise de M. Hervé Froidevaux pour la partie économique. Le bureau Urbaplan pilotera l'étude et traitera les volets urbanisation et environnement.

L'étude a été devisée à CHF 131'526.- TTC. Une réserve pour des divers et imprévus (8 %) est ajoutée à ce montant afin de pouvoir répondre à d'éventuelles demandes de séances ou honoraires supplémentaires pour des thématiques particulières qui n'ont pas pu être identifiées à ce stade des réflexions.

Ainsi, le coût total pour mener à bien cette étude est de CHF 142'000.- TTC (arrondi).

Dans le cadre de la Loi cantonale sur l'appui au développement économique (LADE), une demande de subvention a été réalisée auprès du Service de la promotion de l'économie de l'innovation par l'intermédiaire de la Région de Nyon.

Le positionnement du Canton sur le subventionnement de cette étude n'est à ce jour pas encore officiellement connu. Toutefois, lors des discussions préalables, il a été exposé qu'une aide à fonds perdu de maximum 50 % des frais des études devisé pourrait être allouée dans le cadre la Loi sur l'appui au développement économique.

L'étude sera réalisée uniquement en cas de ce subventionnement.

Une demande de participation sera également formulée auprès de la Région de Nyon.

A relever que la participation du Canton et celle de la Région de Nyon étant des subventions, la Commune doit s'engager sur l'entier du financement de l'étude.

3.2 FINANCEMENT

Le financement de CHF 142'000.- sera assuré par les disponibilités de la bourse communale.

3.3 AMORTISSEMENT

Le montant utilisé sera amorti sur une période de 10 ans conformément aux dispositions du règlement du 29 novembre 2023 modifiant celui du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes. La charge d'amortissement sera de CHF 14'200.- pour une année complète.

3.4 CHARGES D'EXPLOITATION

Ce préavis ne génère pas de frais d'exploitation additionnels.

4. DÉMARCHE ET CALENDRIER

Après acceptation du présent préavis par le Conseil communal, les études pourraient débuter d'ici la fin de l'année 2024. La durée est estimée à environ 9 mois. En fonction des résultats, le Conseil communal se verra alors présenter un préavis d'étude pour la seconde étape en fin d'année 2025.

5. EVALUATION DE LA DURABILITÉ DU PROJET

Cette étude sera réalisée en adéquation avec deux des trois domaines du développement durable :

Economie

Ce projet est une opportunité de favoriser l'attractivité économique de la ville, la création d'emploi tout en explorant des principes de la nouvelle économie, telle que la mutabilité des locaux et l'encouragement des circuits courts.

Environnement

La question environnementale et climatique occupera une place centrale dans les réflexions. L'intégration d'éléments végétaux en milieu industriel, la lutte contre les îlots de chaleur et la promotion de la mobilité à faible impact carbone seront certains des thèmes principaux de la stratégie.

Cette étude a pour objectif de définir un développement cohérent et harmonieux de ce secteur stratégique (en termes d'emplois, d'attractivité, de mobilité et de production durable). Il est cohérent en particulier avec les thématiques "I. Développement territorial, mobilité et infrastructures", "II. Energie et climat" "IV. Système économique et financier" et "V. Consommation et production" telles que décrites par l'Agenda 2030 Vaudois.

6. SYNTHÈSE

Cette étude a pour objet de définir une vision stratégique de développement du secteur de Gland ouest en lien avec les enjeux régionaux et en particulier la stratégie régionale de gestion des zones d'activités ainsi que l'inscription du secteur comme un site stratégique de développement d'activités. La stratégie régionale de gestion des zones d'activités sera présentée en parallèle de cette étude au Conseil communal si ce dernier octroi le présent crédit d'études.

7. CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

- Vu
- le préavis n°71 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études relatives au secteur industriel et d'activités "Gland ouest" (potentiel site stratégique de développement d'activités - SSDA) ;
- ouï
- le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- considérant
- que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- I. - d'accepter le préavis n°71 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études relatives au secteur industriel et d'activités "Gland ouest" (potentiel site stratégique de développement d'activités - SSDA) ;
- II. - d'accorder le crédit de CHF 142'000.- et autoriser la Municipalité à mener les études ;

prend acte

- I. - de l'amortissement du montant net de CHF 142'000.- sur une période de 10 ans, dès le 1^{er} janvier de l'année suivant la fin des études.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

C. Girod



Le Secrétaire :

P. Bovey

Préavis n° : **71 / 2024** Montant : **CHF (TTC) 142'000.00**

Préavis municipal n° 71 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études relatives au secteur industriel et d'activités « Gland ouest » (potentiel site stratégique de développement d'activités - SSDA)

Estimation des revenus et charges de fonctionnement annuelles				CHF
- Charges financières : aucune				0.00
- Amortissement du crédit d'investissement : linéaire sur 10 ans :				14'200.00
Total annuel net				14'200.00
Situation financière				CHF
Plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements				175'000'000.00
Valeur des cautionnements à risque à ce jour (valeur nominale pour mémoire : CHF 6'870'414.-)				0.00
Quote-part à l'endettement d'ententes inter-communales				227'861.45
Endettement à ce jour	31.12.2022	31.12.2023	20.09.2024	
Endettement au bilan				
Engagements courants	7'388'826.45	4'412'560.06	1'898'244.49	
Passifs transitoires	3'412'351.25	4'268'648.71	151'322.88	
Emprunts à court et long terme	83'415'000.00	92'000'000.00	103'000'000.00	
Total endettement au bilan	94'216'177.70	100'681'208.77	105'049'567.37	
Engagements hors bilan				
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal (hors investissements du patrimoine financier et part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées)			115'568'506.52	
Travaux facturés et payés à ce jour			-59'410'442.69	
Total engagements hors bilan			56'158'063.83	
Total endettement brut			161'207'631.20	
Déduction des actifs du patrimoine financier et de la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées				
Disponibilités de la bourse à ce jour			3'766'179.03	
Débiteurs et comptes courants à ce jour			17'053'991.23	
Placements du patrimoine financier à ce jour			30'602'776.96	
Actifs transitoires à ce jour			1'580'196.35	
Part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées à ce jour			13'630'707.72	
Solde disponible à ce jour			80'198'358.64	
Préavis faisant l'objet de la présente demande de crédit d'investissement			142'000.00	
Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				
Préavis municipal n° 67 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour l'intégration d'aménagement pour la Nature dans le secteur du Vieux-Bourg.			4'003'400.00	
Préavis municipal n° 68 relatif à une demande de crédit d'investissement pour le dispositif pilote d'un revenu de Transition Ecologique (RTE) pour le renforcement de l'économie locale.			240'000.00	
Préavis municipal n° 69 relatif à une demande de crédit d'investissement pour la réalisation d'une campagne de communication image.			395'000.00	
Préavis municipal n° 70 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de démolition et construction d'un bâtiment d'habitation et d'activités à la Grand'Rue 9 (parcelle n° 1621).			535'250.00	
Total des préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours			5'315'650.00	
Solde disponible à ce jour compte tenu de tous les préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours			74'882'708.64	