

**Rapport de MAJORITE N° 253**  
**Demande d'un crédit de CHF 3'285'400.- pour l'achat de la parcelle N° 1093 sise à la route de Champ-Colin 8 à Nyon**

---

Nyon, le 9 mars 2016

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

En date du 9 février 2016, la commission s'est réunie au complet à l'exception de M. P. Buchs excusé pour étudier le préavis relatif à la parcelle mentionnée. La municipalité était représentée par Mme Fabienne Freymond Cantone et M. B. Woeffray chef du service de l'urbanisme. Ces derniers ont remis une documentation complète et répondu de manière exhaustive aux demandes des commissaires. Qu'ils en soient ici chaleureusement remerciés.

Par le passé cette parcelle a fait l'objet de vifs débats de par des activités non autorisées à savoir le dépôt de carcasses de voitures. La mise en conformité du site a demandé l'engagement des forces de l'ordre.

En conséquence, une part émotionnelle en lien avec la famille du Vendeur entoure ce dossier

La commission a dû faire abstraction des événements liés au dossier pour se focaliser essentiellement sur la demande de crédit.

**Seuls** les membres de la commission ont pu prendre connaissance de l'acte notarié « vente à terme conditionnelle ».

### **But de l'acquisition**

La Commune de Nyon a été approchée par le conseil du Vendeur, ce dernier désirant vendre son bien-fonds. La Commune est depuis fort longtemps intéressée par ce site, la parcelle concernée jouxtant le SDIS et les Services Industriels. L'acquisition de cette parcelle de 6'340m<sup>2</sup> permettrait une future extension des 2 services publics mentionnés d'une part et d'autre part dans le cadre de la stratégie de diversification du tissu économique de la Commune de Nyon de s'approprier la maîtrise du foncier et d'en faire profiter des PME.

La zone industrielle **A** « Champ-Colin » est composée de petites et moyennes entreprises, artisanales et industrielles. Elle est fort bien située et les accès routiers et autoroutiers aisément atteignables.

Ce faisant, cette parcelle pourrait soit faire l'objet d'un DDP (droit de superficie) ou pourrait accueillir des PME (petites et moyennes entreprises) à la recherche de locaux à des prix abordables.

Un plan partiel d'affectation « Champ-Colin » est en cours d'élaboration auprès du service de l'urbanisme.

## **Coût**

La commission était partagée quant au coût de l'acquisition. Certains l'ont jugé excessif au regard de certaines transactions effectuées dans cette zone.

*Il convient de préciser ce qui suit :*

- *Le coût global de CHF 3'200'000,- comprend la valeur du terrain et de la halle érigée sur celui-ci. La halle est estimée à Chf 1'500'000,- et donc le terrain à CHF 1'700'000,-. Ce dernier, d'une surface de 6'340m<sup>2</sup> donne un prix au m<sup>2</sup> de CHF 268,-.*

Pour mémoire, l'achat de la parcelle 1424 route de Divonne (voir rapport no. 188 du 20.1.2015) comprenant une villa sans valeur donnait un prix de revient au m<sup>2</sup> de CHF 642,-.

La parcelle sise sur le site de la Vuarpillère (voir préavis no. 185 du 10.11.2014)) faisant l'objet d'un DDP en faveur d'Ouvrages Métalliques SA était évaluée à CHF 320,-m<sup>2</sup>.

Un commissaire s'est rendu au Registre Foncier et relève que plusieurs parcelles voisines de taille au moins comparable à celle de la parcelle no. 1093 ont été acquises dans ce secteur en 2005, 2008 et 2012 par des sociétés d'investissements immobiliers et de placement de capitaux. Ceci tend à accréditer l'idée qu'il s'agit là d'un placement intéressant, indépendamment des autres intérêts manifestés par la Municipalité

**Le président de la présente commission uniquement** a pu consulter auprès du service de l'urbanisme des documents de tiers proposant des offres supérieures au prix faisant l'objet de la présente transaction. Il confirme la véracité des propos tenus lors de la séance susmentionnée par la Municipalité à savoir que plusieurs offres supérieures au crédit demandé avaient été présentées au Vendeur.

## **Rentabilité/location**

Sur cette parcelle est érigée une halle louée par le Vendeur à l'entreprise Plastitech Sàrl pour un loyer mensuel de CHF 20'000,- par mois, soit CHF 240'000,- par année. Le produit de la location donne une rentabilité brute de 7,30% par année, nette de 5,93% selon la fiche d'investissement annexée au préavis no. 253.

Au vu des taux d'intérêts actuels sur le marché des capitaux, il s'agit d'une opération fort intéressante qui permettrait d'encaisser la somme brute de CHF 1'440'000,- sur 6 ans et d'amortir rapidement l'investissement demandé.

Le locataire est, selon les dires des interlocuteurs de la commission, intéressé à renouveler son bail pour 5 ans depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017. Il regrouperait sur ce site d'autres dépôts qu'il possède.

Par ailleurs, conformément à l'acte de vente à terme conditionnelle (clause chiffre 4), la garantie de loyer de CHF 60'000,- serait cédée à la Commune de Nyon.

La halle qui deviendrait propriété de la Commune ne nécessiterait que peu d'entretien.

Le Vendeur s'engage lors du transfert de propriété à débarrasser la parcelle d'activités autres que celles agréées par la Commune (locataire et sous-locataires).

## **Pollution du site**

La commune de Nyon et le Vendeur ont mandaté le bureau Geotechnique Appliquée Deriaz S.A. (GADZ) afin d'effectuer un audit de pollution du sol. Cet audit a été réalisé par des sondages ciblés tant à l'intérieur de la halle qu'à l'extérieur et ne fait pas ressortir de pollution excessive du sol. Par ailleurs, ce site est classé au cadastre des sites pollués du canton de Vaud sous le statut « site pollué ne nécessitant ni surveillance ni assainissement ».

Les coûts de dépollution sont estimés selon le rapport du 29.10.2015 à CHF 85'900,- **et seront entièrement supportés par le vendeur** selon le principe de causalité du « pollueur/payeur ».

L'acte de vente à terme conditionnelle spécifie en sa clause no.2 qu'une cédula hypothécaire de CHF 150'000,- grevant d'autres parcelles détenues par le Vendeur garantit le paiement des coûts de dépollution si ceux-ci devaient dépasser l'estimation.

## **Servitude CFF**

Une servitude d'accès existe encore sur le fond voisin des voies CFF au profit de la parcelle no. 1093. Sa radiation permettra à la Commune d'encaisser CHF 30'000,-.

## **Conclusion**

La majorité de la commission est convaincue qu'il s'agit d'une opportunité unique d'acquérir une parcelle convoitée par la Commune de Nyon dans le cadre de l'expansion de services publics et d'une stratégie économique ciblée qui consistera à attirer des PME (petites et moyennes entreprises).

Le coût n'est pas disproportionné et une rentabilité fort intéressante est assurée pour les prochaines années. Le remboursement de la dette liée à l'achat pourra s'effectuer rapidement. Le taux d'emprunt de 2% mentionné dans la fiche d'investissement du préavis est fort prudent si l'on prend considération les taux auxquels se finance actuellement la Commune.

Par contrat de vente notarié signé par les parties, la Commune s'assure juridiquement contre toute déconvenue. De plus, en cas de non réalisation de cette opération aucun dédit ne serait versée au Vendeur (clause 18 du document précité).

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la (les) décision(s) suivante(s) :

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis N° 253 concernant la demande d'un crédit de CHF 3'285'400.- pour l'achat de la parcelle N° 1093 sise à la route de Champ-Colin 8,

**ouï** les conclusions du 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'octroyer un crédit de CHF 3'285'400.- pour l'achat de la parcelle N° 1093 ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.2 – *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans ;
3. de prélever un montant de CHF 1'000'000.- sur le fonds de réserve N° 9282.20 – *Achats futurs de terrains* afin de financer en partie l'acquisition de la parcelle.

La majorité de la Commission :

**Mme**  
ANGELI Aline

**MM.**  
GROSJEAN Gilles  
TSCHUY Frédéric  
PERRET Philippe-Jean (président et rapporteur)