

Rapport N° 2022/67

Extension et prolongation du droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à Hublot SA sur les parcelles No 1914, 1915 et 1916

Nyon, le 3 novembre 2022

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Séance de la commission

La Commission, composée de Mesdames ENGGIST Béatrice (UDC), GENNAI Ilithya (SOC) et HEGETSCHWEILER Aurélie (SOC) et Messieurs ALLAMAND Victor (PIN), DELAHAYE Sébastien (VERT.ES) GIANNATTASIO Raffaele (VERT.ES), MONGE Olivier (PLR), RIESEN Olivier (PLR) UELTSCHI Bernard (VL) et PATELLI Pierre (VERT.ES) (premier nommé) s'est réunie le mercredi 21 septembre 2022 à 19h30 à la salle des maquettes, en présence de Madame la Municipale Stéphanie Schmutz et sa Cheffe de service, Mme Giovanna Ronconi. La Commission tient à les remercier pour toutes les informations, les précisions, les éclaircissements ainsi que le partage des nombreuses discussions, elles ont apporté toutes les réponses à nos questions et interrogations.

Enjeux du préavis :

Le préavis qui nous concerne touche au droit de superficie des parcelles N° 1914, 1915 et 1916 qui seront réunies en un seul bien-fonds (N° 1914). Il y a deux accords qui seront signés entre notre Ville et Hublot, un DDP et une convention.

La volonté de Hublot est d'installer sur le site de la Vuarpillière :

- 1) *la réalisation d'un nouveau bâtiment accueillant des activités de production et administratives, à côté du bâtiment existant sur la parcelle N° 1914 ;*
- 2) *la réalisation d'un nouveau bâtiment comprenant une crèche, un restaurant, un auditorium, un showroom et divers locaux, implanté le long de la route de Saint-Cergue ;*
- 3) *une réserve pour la construction d'un futur bâtiment à l'angle de la route de Saint-Cergue et du chemin de la Vuarpillière, voué à la production et permettant son développement à moyen ou long terme. Le terrain sera aménagé en parc avant la construction du bâtiment.*
- 4) *Le bâtiment existant sur la parcelle N° 1914 sera dédié uniquement à la production, au service après-vente et à l'administration (finances et informatique).*
- 5) *Le bâtiment existant sur la parcelle N° 3073, propriété d'Hublot, accueillera des activités du groupe LVMH (qui possède Hublot, mais aussi d'autres marques horlogères). Une surface d'environ 1'000m² sera mise à disposition de jeunes entreprises artisanales innovantes.*

En résumé, le DDP comme décrit dans le préavis :

Préalablement à la signature du DDP, les parcelles N° 1914, 1915 et 1916 seront réunies en un seul bien-fonds (N° 1914).

L'emprise du DDP est étendue à la quasi-totalité de la parcelle N° 1914 (d'une surface totale de 17'919 m²). Une surface de 69 m² est déduite en vue de l'aménagement d'un trottoir et d'une voie cyclable, d'une largeur de 3.40 m le long de la route de Saint-Cergue. La surface du DDP est ainsi de 17'850 m². La durée du droit de superficie est portée à 99 ans. Ce délai permet à Hublot d'envisager sereinement son développement à long terme.

Les autres conditions sont maintenues, soit :

- *rente de CHF 16.-/m², indexée à l'indice suisse des prix de la construction, région lémanique ; – reprise des constructions par la Ville en cas de faute grave du superficiaire ou de résiliation anticipée du droit, avec indemnité déterminée à dire d'experts (intégrant une pénalité de 10% de la valeur des constructions et une moins-value de vétusté de 0.5%/an) ;*
- *retour des constructions à l'échéance du droit sans indemnité ;*
- *report des frais de démolition des bâtiments sur les parcelles N° 1914, 1915 et 1916 sur le superficiaire ;*
- *caducité du DDP après deux ans sans dépôt de demande de permis de construire.*

La nouvelle convention annule et remplace la convention signée le 28 mai 2013.

La convention elle :

- *La mise en location des surfaces non utilisées par le groupe LVMH dans le bâtiment sis sur la parcelle N° 3073 pour des entreprises artisanales innovantes, actives par exemple dans l'économie créative, les greentech ou l'innovation horlogère.*
- *La définition des conditions de location :*
 - *Bail de 3 ans,*
 - *Loyer fixé à 7% du chiffre d'affaires brut de l'entreprise, mais au minimum à CHF 120.-/m² et au maximum à CHF 300.-/m² par année.*
- *L'ouverture du restaurant d'entreprise ainsi que des autres services proposées (type salle de sport) à des tiers.*
- *L'établissement d'un plan de mobilité d'entreprise et la participation au plan de mobilité du site.*
- *L'établissement d'une étude de mobilité présentant le concept d'accès au site et l'impact du trafic généré par l'entreprise sur le réseau.*
- *L'aménagement de toutes les places de stationnement pour les employés en souterrain et pré-équipées pour des bornes de recharge électrique.*
- *L'emprise des constructions souterraines limitée au maximum. Une épaisseur de terre de 1 m. est exigée sur la dalle supérieure de la construction en sous-sol.*
- *L'aménagement des places de stationnement extérieures en revêtement perméable.*
- *Des conditions sur les aménagements extérieurs qui doivent être exemplaires en matière d'adaptation au réchauffement climatique et d'optimisation des valeurs de biodiversité.*
- *L'établissement d'un concept énergétique tenant compte des recommandations issues de la planification énergétique territoriale et la labellisation des bâtiments Minergie P-ECO, Minergie A-ECO ou autre label équivalent.*
- *Une demande de coordination avec les services communaux en amont du permis de construire.*
- *Un examen de la convention tous les 10 ans avec modification et adaptation si nécessaire.*

Questions de la commission

- *Nous avons demandé quelques précisions sur les raisons qui portent la commune à réunir les parcelles en une seule. Il a été signalé à la commune qu'il est impossible d'avoir un bâtiment sur deux DDP.*

- Il a été mis en avant que, à la fin du DDP, le terrain sera remis en état à la commune si le DDP n'est pas prolongé par les deux parties. Cependant, il a été convenu d'une durée de superficie de 99 ans pour permettre à l'entreprise de pouvoir planifier ses investissements sur le long terme.
- Le risque de pollution du site a été abordé par la commission et la Municipalité nous a confirmé que la législation sur la protection de l'environnement s'applique concernant les atteintes éventuelles à la qualité des sols. Le principe est celui du pollueur-payeur (article 74, al. 2 de la Constitution fédérale « 1 La Confédération légifère sur la protection de l'être humain et de son environnement naturel contre les atteintes nuisibles ou incommodantes. 2 Elle veille à prévenir ces atteintes. Les frais de prévention et de réparation sont à la charge de ceux qui les causent. 3(...). Aussi, en cas de pollution du sol, Hublot devra prendre en charge les frais de dépollution. »
- La teneur écologique de la convention est le fruit d'une volonté de Hublot de créer une vitrine pour leur marque et de la commune de mettre en œuvre ses objectifs de développement durable.
- La question du nombre d'emplois créés a été abordée et la réponse de Hublot était : *Hublot emploie à ce jour 450 personnes sur le site de la Vuarpillière. A terme, le nombre d'emplois sera entre 600 et 700 personnes (en détails la projection pour 2035 est de 600 à 650 personnes avec H2, H3, H4 dans une première étape et avec H5, le nombre d'employés pourrait croître jusqu'à 700 personnes).*
- La question du prix a, elle aussi, été abordée et la Municipalité nous a confirmé que le prix proposé à l'entreprise du groupe LVMH correspond au prix usuel d'une zone industrielle sur l'arc lémanique.

Commentaires de la commission

La commission dans son ensemble salue la volonté de la Municipalité d'avoir une entreprise avec un certain nombre d'emplois dans la zone industrielle et non juste un dépôt. Elle va dans le sens de la convention qui va être signée entre la Ville et la marque appartenant à LVMH. Elle remarque que ce genre de convention pourrait devenir une norme quand des entreprises veulent s'implémenter dans notre ville.

Il a été proposé de mettre en avant comme vœu, que Hublot s'inspire de la pratique de certaines entreprises dans notre ville d'avoir une fondation pour soutenir la culture, le sport ou la vie associative.

Dans le plan de mobilité, il pourrait aussi être mis en avant l'utilisation du NTSCM qui est à côté du site d'Hublot et les membres de l'entreprise vont se déplacer à l'opposé du flux usuel des voyageurs (les gens descendent le matin et les employés montent, inversement en fin de journée)

Conclusion

La commission, à l'unanimité, salue ce projet qui est exemplaire tant d'un point de vue économique, écologique que les conditions de la convention. Les membres de la commission saluent la volonté d'avoir dans cette zone industrielle plus d'emplois et moins de zone de stockage. De plus, l'image de la ville par la réputation de la marque Hublot et l'opportunité d'avoir aussi de jeunes entreprises qui pourront se développer sur le site. La commission émet deux vœux :

- 1) Dans la mesure du possible de favoriser les transports publics de la région
- 2) Dans la mesure du possible de demander à Hublot de soutenir la culture, le sport ou la vie associative

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 2022/67 concernant l'extension et la prolongation du droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à Hublot SA sur le solde des parcelles N° 1914, 1915 et 1916,

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'accepter l'extension et la prolongation du droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à Hublot SA sur le solde des parcelles N° 1914, 1915 et 1916 ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer un acte notarié octroyant une extension et une prolongation du droit de superficie à titre onéreux à Hublot SA sur le solde des parcelles N° 1914, 1915 et 1916 ;
3. d'affecter les montants encaissés à titre de droit de superficie au compte N° 310.4232.00 - *Redevance droit de superficie.*

La Commission :

ENGGIST Béatrice
GENNAI Ilithya
HEGETSCHWEILER Aurélie
DELAHAYE Sébastien
GIANNATTASIO Raffaele
MONGE Olivier
RIESEN Olivier
PATELLI Pierre (Président et rapporteur)