

## **Rapport N°47**

**Concernant la demande d'autoriser la vente des parcelles dont la commune de Nyon est copropriétaire avec les communes de St-Cergue et de Trélex ou, en cas de refus, le renouvellement des droits distincts et permanents (DDP) qui arrivent à échéance au printemps 2012**

---

Nyon, le 10 octobre 2012

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission, composée de Mme Denise FONJALLAZ et de MM. Victor ALLAMAND, Fabien BOURQUI, Albert GRAF, Sadik KRASNIQI, Guy François THUILLARD, Joël TAWIL (Président et rapporteur) et Franco TRACCHIA s'est réunie une première fois au complet le 25 avril 2012 afin d'étudier le préavis N°47.

A cette occasion, la commission a entendu MM. Claude DUPERTUIS (espaces verts, forêts et services industriels) et Hugues RUBATTEL (chef du service des espaces verts et forêts).

Le 4 octobre 2012, la commission, composée de Mme Denise FONJALLAZ et de MM. Fabien BOURQUI, Sadik KRASNIQI, Guy François THUILLARD, Joël TAWIL (Président et rapporteur) et Franco TRACCHIA s'est réunie une seconde fois afin de poursuivre la discussion à la lumière des réponses et des nouveaux éléments transmis entre-temps par M. Claude DUPERTUIS. MM. Albert GRAF et Victor ALLAMAND étaient absents.

La commission remercie les intervenants de leur présence et des informations qui lui ont été communiquées.

### **Introduction**

A titre liminaire, la commission déplore le retard accumulé dans la gestion de ce préavis, retard pour lequel elle n'assume aucune responsabilité. La commission rappelle d'une part qu'il est de son devoir d'analyser en profondeur les enjeux des préavis qui lui sont soumis en posant toutes les questions qu'exige la clarté du débat et invite la Municipalité, d'autre part, à se fier aux coordonnées disponibles sur les listes des commissions dans sa correspondance avec les conseillers communaux.

Le préavis qui fait l'objet du présent rapport entend accorder à la Municipalité une autorisation pour vendre les terrains au lieu dit « Les Mouilles », situé sur la commune de St-Cergue. La Ville de Nyon est en effet, avec les communes de St-Cergue et de Trélex, copropriétaire de 9 parcelles en DDP (droits distincts et permanents), d'une surface totale de 9'711 m<sup>2</sup>. Ces droits étant arrivés à échéance au printemps dernier pour les bénéficiaires, il s'agit donc aujourd'hui pour la commune de Nyon de vendre ces parcelles ou de prolonger les DDP y afférents.

## Objet en détail

Les parcelles étant copropriétés des communes de Nyon, Trélex et St-Cergue, leur aliénation requiert l'accord des trois communes concernées. Les communes de Trélex et St-Cergue ont déjà exprimé leur approbation par le biais de leur conseil communal respectif. C'est toutefois principalement de la commune de St-Cergue qu'émane cette demande d'autorisation de vente. Les motivations qui sous-tendent une telle démarche sont multiples : la commune de St-Cergue désire réduire son endettement et palier son retard en matière d'investissement en investissant les gains générés par ces ventes dans le patrimoine administratif. D'autre part, les autorités ont été directement approchées par les habitants désireux d'acquérir les terrains sur lesquels est situé leur bien en raison des prêts hypothécaires arrivés à échéance ou pour faciliter le règlement de leurs problèmes de successions.

En cas d'approbation des conclusions du présent rapport, la commune de Nyon engagerait alors des négociations au cas par cas, en procédant à la vente des parcelles ou à la prolongation des droits distincts et permanents pour une période de 30 ou 50 ans au maximum selon la volonté et les moyens des personnes concernées. Les communes de Nyon, St-Cergue et Trélex ont arrêté, d'un commun accord, le prix de vente minimum des parcelles à 300.-/m<sup>2</sup>, tandis que le droit de superficie se monte à 3.84.-/m<sup>2</sup> par année. Si toutes les parcelles venaient à être vendues, la recette générée pour la commune de Nyon se monterait à CHF 800'000.

D'aucuns dans la commission se sont étonnés d'un prix de vente aussi peu élevé. Toutefois, selon les conclusions du rapport de la commission extraparlamentaire constituée sur requête de la commune de St-Cergue, il s'avère que ce prix correspond aux prix pratiqués par le marché. Il en va de même du prix du droit de superficie, indexé tous les trois ans, qui se fonde sur les bases statistiques tenues par le canton de Vaud.

La commission s'est ensuite demandé quelle serait la situation juridique en cas de non-renouvellement par les communes de Nyon, St-Cergue et Trélex des conventions qui les lient aux habitants concernés. Selon une convention modèle qui a été produite aux commissaires, les communes auraient dans ce cas l'obligation de racheter les bâtiments à un prix fixé à dire d'arbitres. Devant cette situation, la commission a jugé qu'en plus d'être défavorable pour la commune, cette clause faisait naître une insécurité juridique quant au prix fixé par arbitrage.

La crainte de voir les potentiels acquéreurs profiter de la vente des parcelles pour les sous-louer voire les revendre à un prix largement supérieur a également longuement préoccupé la commission. Certains commissaires ont même proposé que l'acte de vente soit assorti d'une interdiction de revente d'une durée suffisamment longue de manière à dissuader de telles intentions.

Bien que séduisante de prime abord, cette proposition a dû être balayée pour les raisons suivantes. En premier lieu, le rapport – au demeurant daté d'octobre 2011 – chargé d'évaluer la valeur des terrains, établit que le prix de 300.-/m<sup>2</sup> est conforme aux prix pratiqués par le marché, si bien que si une revente devait avoir lieu dans un futur proche, elle ne devrait pas enregistrer une plus-value substantielle. Secondement, les communes de St-Cergue et Trélex ayant déjà donné leur feu vert, certains commissaires ont observé à juste titre qu'il serait peu opportun que la commune de Nyon fasse chemin à part en n'octroyant qu'une autorisation conditionnelle.

## Conclusion

Ce n'est pas avec un enthousiasme débordant que la commission, à l'unanimité, s'est ralliée aux conclusions du préavis municipal. Au contraire de ce qui a pu figurer dans ce dernier, l'adhésion de notre commune à ce projet ne semble donc de loin pas une évidence.

A défaut d'avoir entièrement convaincu, l'autorisation donnée à la Municipalité de pouvoir procéder à la vente des parcelles paraît constituer la moins mauvaise des solutions. Comme l'ont relevé nos homologues de Trélex, de par leur emplacement, les parcelles en question peuvent être qualifiées de non stratégiques<sup>1</sup>. Quant au prix fixé pour leur vente, soit au minimum 300.-/m<sup>2</sup>, le rapport de la commission extraparlamentaire chargée d'évaluer les prix du terrain l'a jugé conforme au prix du marché, si bien qu'il a dissipé les derniers doutes exprimés au sein de la commission. La revente

---

<sup>1</sup> Procès verbal de la séance du conseil communal de Trélex du 14 juin 2012, p. 3.

de ces parcelles générerait pour la commune de Nyon une recette pouvant aller jusqu'à 800'000.-, ce qui n'est pas malvenu par les temps qui courent.

Enfin, les correctifs envisagés pour éviter que les terrains ne soient revendus à un prix largement supérieur à 300.-/m<sup>2</sup> ou sous-loués à des montants prohibitifs se sont heurtés à des difficultés de nature politique qui limitent notre marge de manœuvre.

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° 47 concernant la demande d'autoriser la vente des parcelles dont la commune de Nyon est co-proprétaire avec les communes de St-Cergue et de Trélex ou, en cas de refus, le renouvellement des droits distincts et permanents (DDP) qui arrivent à échéance au printemps 2012,

**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 à la Municipalité une autorisation pour vendre les terrains propriété des communes de Nyon, de St-Cergue, de Trélex, au lieu dit « Les Mouilles » sur la commune de St-Cergue ;
2. en cas de vente, le prix de base sera au minimum de CHF 300.- le m<sup>2</sup> ;
3. de verser le bénéfice de la vente de ces terrains au fonds de réserve « Achat de terrains », compte N° 9282-20 ;
4. en cas de renouvellement des droits distincts et permanents, de prévoir que la durée des droits de superficie sera de 30 à 50 (trente à cinquante) ans au maximum, et que le prix sera fixé à CHF 3,84/m<sup>2</sup> par année, indexé tous les 3 ans.

La Commission :

Denise FONJALLAZ  
Victor ALLAMAND  
Fabien BOURQUI  
Albert GRAF  
Sadik KRASNIQI  
Guy François THUILLARD  
Franco TRACCHIA  
Joël TAWIL (Président et rapporteur)