

Rapport N° 102

Mise à disposition des parcelles N° 1914, 1915 et 1916 par le biais de droit de superficie

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Hublot SA* sur une partie de la parcelle N° 1914

Nyon, le 17 avril 2013

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie le lundi 8 avril au complet, en présence de Madame la Municipale Fabienne Freymond Cantone et de Monsieur le Chef du Service de l'Urbanisme Bernard Woeffray.

Nous les remercions pour leur disponibilité ainsi que pour leurs explications et renseignements complémentaires au préavis.

Préambule

En guise d'introduction, Madame Freymond Cantone a rappelé l'acceptation toute récente, par notre Conseil, du préavis N° 99 portant sur l'adoption du plan partiel d'affectation « Vuarpillière - périmètre IV ».

Le présent préavis est la concrétisation de cette décision pour une première entreprise intéressée à s'implanter, en l'occurrence à se développer, sur cette parcelle. Il soumet ainsi à l'étude et à l'approbation du Conseil communal :

- le principe de mise à disposition des terrains du périmètre IV de la Vuarpillière (parcelles N° 1914, 1915 et 1916) par le biais de droit de superficie
- la décision d'octroi d'un droit de superficie à la manufacture horlogère *Hublot SA*
- les 2 documents de contractualisation que sont le projet d'acte authentique de droit distinct et permanent et le projet de convention.

Contexte général

Mme Freymond Cantone a souligné la volonté de la Municipalité de lier le développement industriel de cette parcelle à l'octroi de droit de superficie (DDP). Aujourd'hui, le droit de superficie est devenu un instrument-clé de la politique foncière (et immobilière) déployée par les collectivités publiques.

Le principe du droit de superficie a pour principal but de garder la maîtrise du patrimoine foncier communal. Il vise aussi à assurer, sur le long terme, un rendement financier à la collectivité. Pour l'entreprise, enfin, l'intérêt du droit de superficie réside dans le fait qu'elle n'a pas besoin d'investir pour disposer du terrain.

Cet intérêt des entreprises pour le droit de superficie s'exprime aussi à Nyon. Un membre de la commission souligne toutefois qu'elles n'ont plus vraiment le choix de faire autrement.

L'octroi de ce premier DDP à *Hublot SA* est considéré, par la Municipalité, comme une opportunité majeure pour le développement de Nyon et de sa région, et cela pour plusieurs raisons.

Hublot SA est implantée sur le territoire communal depuis 1986 et est donc nyonnaise à part entière, même si sa vocation économique est d'abord internationale. Elle est en pleine croissance grâce au « boom » que connaît le marché horloger du luxe, en particulier asiatique, et ses perspectives de développement sont importantes. Elle souhaite agrandir rapidement son outil de production, avec la perspective de créer près de 80 emplois si l'extension de son usine à la Vuarpillière peut se faire. Cette réalisation dynamisera le tissu économique nyonnais. Le terrain convoité par Hublot, enfin, est voisin de celui où est implanté l'usine actuelle et permettrait la réalisation d'une liaison entre ses 2 sites de production. Cette proximité, un atout majeur du site pour *Hublot SA*, aurait sans doute un impact positif dans la perspective de l'aménagement et de l'équipement de ce périmètre de la Vuarpillière.

Points de discussion sur le projet

La séance a ensuite porté sur différents aspects du projet soumis à la Commission. Il est possible de faire de la discussion la synthèse suivante.

- Il n'y a actuellement pas de liste d'attente d'entreprises intéressées à s'implanter sur ce périmètre de la Vuarpillière, même si des contacts ont eu lieu avec la Commune. L'octroi d'un droit de superficie sur cette parcelle passe par une double exigence : que l'entreprise soit déjà établie à Nyon et qu'elle contribue à une forte densité de l'emploi.
- La voie d'accès à la partie de la parcelle N° 1914 convoitée par *Hublot SA* se fera par le Chemin de la Vuarpillière, conformément au plan partiel d'affectation adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 25 mars 2013 (Préavis N° 99).
- Une partie seulement de la parcelle N° 1914 serait mise à disposition de *Hublot SA*. Que deviendrait l'autre moitié de la parcelle ? Elle serait proposée à une ou deux entreprises, pas plus. Mme Freymond Cantone et M.Woeffray confirment que le périmètre de Champ-Colin gardera sa vocation industrielle et artisanale, traduisant l'ambition de la commune de maintenir une mixité d'activités en zone urbaine.
- *Hublot SA* souhaite construire sur la moitié de la parcelle qui serait mise à sa disposition. Une extension serait possible, mais à moyen terme seulement.
- La Commission demande pourquoi il n'est pas exigé d'*Hublot SA* qu'elle participe aux frais de démolition des constructions existantes sur le terrain, estimés à CHF. 150'000.-, proportionnellement à la surface qu'elle occuperait sur l'ensemble des trois parcelles. C'est un choix de la Municipalité, qui n'est pas soutenu par la Commission.
- L'extension d'*Hublot SA* et la croissance de ses effectifs provoqueraient une augmentation de la circulation dans le quartier de la Vuarpillière. Demande est faite qu'une attention particulière soit apportée, au moment de l'octroi du permis de construire, au plan de mobilité qui sera exigé du superficière. L'exigence de ce plan est explicitement mentionnée dans la convention du DDP. M.Woeffray articule le chiffre de 1'000 pour quantifier les mouvements qui seraient engendrés quotidiennement par le bâtiment projeté. Suggestion est faite que le transport des collaborateurs passant par St-Cergue soit organisé de manière collective et que le co-voiturage soit encouragé.
- Quelle serait la pollution lumineuse engendrée par le nouveau bâtiment ? Quelques exemples de constructions récentes sont cités comme ce qu'il faudrait absolument éviter. Un plan d'éclairage sera imposé au moment du permis de construire mais la marge de manœuvre de la commune est relativement restreinte.
- Y aurait-il une extension de la crèche existante, en lien avec la construction du nouveau bâtiment ? Non, aucune extension n'est prévue. Le nombre de places actuelles (12, dont 3 ouvertes pour les enfants de personnes ne travaillant pas chez *Hublot SA*) semble suffire aux besoins du personnel de l'entreprise.
- Une autre question a porté sur l'intention initiale de *Hublot SA*, au moment de son installation à Nyon, de proposer des places de formation dans ce qui aurait pu devenir une « école horlogère ». Rien ne semble avoir été développé dans ce sens. Est-ce que l'extension prévue permettrait de réactiver ce projet ?
La Commission a obtenu des éléments réponse de *Hublot SA* par l'intermédiaire de M.Woeffray. L'entreprise précise qu'elle avait prévu d'engager des apprenti-e-s dans le domaine de l'horlogerie au moment des discussions pour la construction du bâtiment existant et de la vente de la parcelle. Pour l'instant, rien n'a été mis en place en raison de la forte croissance de

l'entreprise et du manque de places résultant de celle-ci. Le processus de formation d'apprenti-e-s intéresse cependant toujours *Hublot SA*, qui souhaite relancer le projet dans le cadre de l'extension de ses locaux. Il avait été mentionné un ordre de grandeur de 6 à 12 apprenti-e-s en 2007. Selon M. Barré, directeur financier, le bas de la fourchette serait d'actualité aujourd'hui.

- Vu la politique cantonale en matière de fiscalité des entreprises, est-il à craindre qu'un rabatement fiscal soit demandé par *Hublot SA* ? Une telle demande, qui a été évoquée dans les discussions avec la Commune, n'a pas été déposée à ce jour mais elle n'est pas à exclure.
- La rente annuelle du DDP est fixée dans le préavis à CHF 16.-/m2. Elle serait indexée à l'indice suisse des prix de la construction dans la région lémanique, indice qui fait référence pour ce genre de transaction. Le différentiel vente immédiate / rendement à terme serait de 2.6, à valeur constante.

Conclusion

La Commission, unanime, soutient et salue la volonté de la Municipalité de mettre à disposition les parcelles communales N° 1914, 1915 et 1916 par le biais de droit de superficie, se donnant ainsi les moyens de rester propriétaire du foncier et de valoriser les parcelles par des tiers.

Elle en fait de même avec la proposition municipale d'octroyer un droit de superficie à titre onéreux à la manufacture horlogère *Hublot SA* sur une partie de la parcelle N° 1914. Par son rayonnement international et sa dynamique de développement, Hublot contribue à valoriser l'image de Nyon et de sa région. C'est un ambassadeur qu'il est précieux de voir s'enraciner mieux encore dans notre tissu économique et industriel.

La Commission tient toutefois à rappeler l'engagement de la Municipalité à favoriser, sur ces parcelles, le développement d'entreprises du tissu économique régional, qui attendent de pouvoir se développer mais qui n'ont pas le potentiel de visibilité, de prestige et de croissance d'une entreprise qui vise le marché mondial.

La Commission émet, en dernier lieu, le vœu que la Municipalité modifie le Projet d'acte authentique de droit distinct et permanent associé à ce préavis de sorte à ce que les frais de démolition des constructions existantes sur les parcelles N° 1914, 1915 et 1916 soient supportés au prorata des surfaces attribuées à chacun des superficiaires.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 102 concernant la mise à disposition des parcelles N° 1914, 1915 et 1916 par le biais de droits de superficie et l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Hublot SA* sur une partie de la parcelle N° 1914,

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'approuver le principe de mise à disposition des parcelles communales comprises dans le plan partiel d'affectation « Vuarpillière - périmètre IV » par le biais de droits de superficie ;
2. d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Hublot SA* ;
3. d'autoriser la Municipalité à signer un acte notarié octroyant un droit de superficie à titre onéreux à *Hublot SA*, dans le respect des conditions mentionnées dans le projet de convention ;
4. d'affecter les montants encaissés à titre de droit de superficie au compte No 310-4232-00-*Redevance droit de superficie*.

La Commission :

Alex Braunwalder, Maurice Gay, Michel Gonthier, Dominique Karlen, Christian Puhr, Joël Tawil, Doris Uldry, Philippe Beuret (président / rapporteur)