

Rapport No 185

Rapport de minorité

Rapport sur l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à Ouvrages Métalliques SA sur la parcelle No 2456, sise dans le secteur de la Vuarpillière

Nyon, le 4 mars 2015

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'étudier le préavis municipal 185, composée de Mmes Aurélie Bodeman, Béatrice Enggist, de MM. Philippe Beuret, Maurice Gay, Gilles Grosjean, Régis Joly, Bernard Ueltschi (en remplacement de Mme Michèle Mieville) et Blaise Rochat, s'est réunie le 14 janvier 2015, à la Salle des maquettes.

Mme Fabienne Freymond Cantone, Municipale, et M. Bernard Woeffray, chef du Service de l'urbanisme, ont présenté le projet et répondu aux questions et demandes d'informations complémentaires des commissaires. Ils sont remerciés d'avoir présenté ce projet et d'avoir répondu à leurs questions.

Commentaire sur le rapport de majorité

Les signataires du présent rapport souscrivent à la présentation initiale du projet qui est faite dans le rapport de majorité ainsi qu'à la retranscription des questions-réponses formulées lors des deux séances de commission. Ils se démarquent toutefois du terme de « draconien » utilisé pour qualifier les conditions du droit de préemption prévu par le projet de convention, dans l'introduction du passage sur la séance du 4 février. Ils relèvent aussi que le texte sur les réponses données à la question « Que se passera-t-il sur la parcelle de la PPE (No 2457) ? » ne permet pas de savoir qui s'exprime, d'où une certaine confusion à la lecture de ce passage.

Soutien unanime à l'octroi d'un droit de superficie

Le double objectif du préavis, soit valoriser la parcelle No 2456 en permettant à des entreprises déjà implantées à Nyon de s'y maintenir et octroyer un droit de superficie (DDP) à la société *Ouvrages Métalliques SA (OMSA)*, est salué et soutenu par tous les membres de la commission.

Opposition sur le droit de préemption

Les avis des membres divergent cependant sur la partie de la convention qui définit les droits à bâtir et l'utilisation du sol de la parcelle voisine (No 2457), dont *OMSA* est l'un des co-proprétaires. Le droit de préemption est la clause la plus contestée par une partie des commissaires, qui proposent d'amender les conclusions du préavis en conséquence.

Les signataires du présent rapport considèrent au contraire que ce droit de préemption est une clause nécessaire de la convention soumise à *OMSA*.

Droit de préemption

Les arguments qui plaident en faveur de la mention du droit de préemption dans la convention sont les suivants, aux yeux des commissaires signataires du présent rapport :

- Un droit de superficie est une condition d'accès à un terrain qui est très favorable pour son bénéficiaire, puisqu'il lui permet de disposer d'une propriété pleine et entière sans devoir immobiliser du capital et de pouvoir étaler le coût foncier sur une redevance périodique. Pour une commune, le DDP est un instrument qui permet de conserver son patrimoine foncier, d'assurer son rendement pour la collectivité et de maîtriser le développement des terrains ainsi mis à disposition. La Municipalité a pour principe de lier ce droit à l'établissement d'une convention qui fixe un certain nombre de conditions au futur bénéficiaire, en l'occurrence un droit de préemption qui lui permettra de préserver son intérêt et ses moyens d'optimiser un jour ce terrain. Le directeur d'OMSA a d'ailleurs confirmé en séance de commission qu'il pourrait s'accommoder avec ce cadre.
- En accordant ce DDP, la Commune permet à OMSA de déplacer son activité sur la parcelle voisine. Elle facilite ainsi le développement de l'entreprise. Ce transfert de production ne doit cependant pas devenir une opportunité de spéculation sur les surfaces libérées dans la PPE de la parcelle No 2457. Avec ce droit de préemption et les autres conditions de la convention relatives aux droits à bâtir et à l'utilisation du sol, la Municipalité impose sa volonté d'être informée en cas de mise en location et de mise en vente desdites surfaces.
- Le droit de préemption laisse ouverte la possibilité de fusionner les 3 parcelles Nos 2457, 2456 et 2453 et d'optimiser, à terme, l'occupation du sol du secteur de la Vuarpillière I (délimité par la route de St-Cergue et le chemin de la Vuarpillière), comme l'a souhaité la Municipalité dans la phase initiale de cette opération foncière.
- Pour reprendre les termes du CO (art. 216d, al.3), «...le titulaire du droit de préemption peut acquérir l'immeuble aux conditions dont le vendeur est convenu avec le tiers ». L'opportunité pour la Commune de racheter les lots propriété d'OMSA est préservée par ce droit mais le Conseil communal restera libre et souverain pour en décider, le moment venu.

Conclusion

Les soussigné-e-s considèrent que l'inscription d'un droit de préemption dans le projet de convention lié à l'octroi d'un droit de superficie à *Ouvrages métalliques SA* est légitime et nécessaire. Partant de la certitude qu'un droit de superficie est une transaction foncière attractive pour son bénéficiaire, de la conviction que ce DDP garantira de très bonnes conditions de développement à l'entreprise OMSA et de l'intérêt majeur de la Commune à pouvoir préserver ses moyens d'optimiser un jour l'utilisation de ce terrain, les signataires considèrent ce DDP assorti d'un droit de préemption comme une opération gagnant-gagnant. Ils vous invitent donc à soutenir sans réserve le préavis proposé par la Municipalité.

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° 185 concernant la mise à disposition de la parcelle No 2456 par le biais d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à Ouvrages Métalliques SA,

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 de la parcelle communale No 2456 située dans le plan partiel d'affectation « Vuarpillière – périmètre I » par le biais d'un droit de superficie ;

2. d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Ouvrages métalliques SA* ;
3. d'autoriser la Municipalité à signer un acte notarié octroyant un droit de superficie à titre onéreux à *Ouvrages métalliques 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*.

Les commissaires signataires du rapport de minorité :

Beuret Philippe (rapporteur de minorité)
Bodeman Aurélie
Grosjean Gilles