

## Rapport de majorité N° 185

### 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 12 février 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 (présidente et rapportrice), et 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.

Nous les remercions d'avoir présenté ce projet et répondu à nos questions.

## Présentation du projet

La parcelle No 2456, d'une surface de 2'927m<sup>2</sup>, située à l'ouest du bâtiment d'Orange Mécanique, dans le secteur de la Vuarpillière, appartient à la Commune de Nyon. Elle est libre et la Commune cherche à l'occuper depuis de nombreuses années. Ce terrain est très convoité par des entreprises qui souhaitent développer leurs activités existantes à Nyon. La Commune a décidé de favoriser le développement d'entreprises nyonnaises qui ont besoin de surfaces pour maintenir et développer leurs activités.

Le souhait de la Municipalité est d'optimiser l'occupation du sol, du secteur de la Vuarpillière, par des entreprises locales. Cette parcelle constitue un facteur déterminant au démarrage de ce processus.

La Commune fonctionne aujourd'hui par l'octroi d'un droit de superficie (DDP), ce qui lui permet de conserver son patrimoine foncier tout en assurant un rendement à la collectivité.

L'entreprise Ouvrages Métalliques SA (OMSA) située sur la parcelle voisine est à l'étroit et a besoin de plus de place. La Commune est d'accord de lui octroyer cette parcelle en DDP, pour 50 ans, **à plusieurs conditions stipulées dans une convention. Une des conditions, entre autres, est qu'elle loue, à des artisans nyonnais, les surfaces inutilisées de son futur bâtiment.**

**Une autre condition impérative figure dans cette convention (article 1.6), qui liera OMSA et la Commune, est l'inscription d'un droit de préemption en faveur de la Commune, avant l'inscription du DDP sur la parcelle 2456, pour les lots qu'OMSA possède dans la PPE « Vuarpillière I » parcelle No 2457.**

**La commission note qu'il n'y avait pas de plans de situation annexés au préavis.**

## Questions concernant ce projet

*Q. Quel est l'intérêt de donner des surfaces en location à d'autres entreprises ?*

R. OMSA est un petit entrepreneur et il aura besoin de financement. Nous ne sommes pas sûrs qu'il aura des locataires. Le cas échéant, il devra transmettre les baux à la Commune. Le prix des locations est tellement élevé à Nyon que c'est le seul moyen de garder les artisans de la Commune.

La partie administrative sera plus facile à louer que la partie industrielle qui, elle, est soumise à des normes anti-incendie compliquées.

*Q. Les conditions figurant dans la convention ne sont elles pas trop drastiques pour OMSA, car elles risquent de lui poser des problèmes pour l'obtention d'un financement auprès des banques ?*

R. Il s'agit d'un droit de préemption. Cela ne veut pas dire que la Commune va racheter une partie de la propriété d'OMSA, cela lui garantit la priorité, en cas de vente par OMSA. Bien entendu, la Commune devra s'aligner sur le prix offert.

*Q. Quel est l'avis de M. Aubert (propriétaire d'OMSA) au sujet de toutes ces contraintes ?*

R. Bien sûr, il aimerait autre chose, mais il ne peut pas tout avoir ! La Municipalité et M. Woeffray l'ont rencontré au moins 5 fois. Il a pris connaissance de l'acte notarié, ainsi que des termes de la convention, dans le bureau de la Municipalité. Il en a parlé, entre autres, à son avocat et à son banquier. Il est parfaitement au courant des contraintes liées à ce DDP comme, par exemple, le droit de préemption sur sa PPE.

*Q. Pourquoi avoir fait une convention séparée et ne pas l'avoir incluse dans le DDP ?*

R. Les deux parcelles (2456 et 2457) sont deux objets différents. Le bâtiment actuel sur la parcelle 2457 est inopérant, car il est en mauvais état et n'est pas fonctionnel, mais les deux éléments sont liés.

Le but de la Municipalité est, à terme, d'optimiser l'utilisation de ces parcelles. C'est la raison pour laquelle elle envisage de racheter, au fur et à mesure, les parts de la PPE concernant l'immeuble sis sur la parcelle 2457. Acheter ce bâtiment pour lui-même ne présente aucun intérêt pour la commune. L'intérêt est d'acheter un fond, afin d'optimiser cette surface, qui, elle, représente un réel intérêt.

*Q. Pour quelle raison la Commune aura son mot à dire sur les futures locations et qu'elle validera les baux à loyer ?*

R, C'est un moyen de contrôle afin de préserver les artisans de Nyon et leur permettre de survivre.

*Q. Comme le DDP est cessible, le conseil communal sera-t-il consulté en cas de cession ?*

R. (Réponse reçu après vérification faite par la Municipalité.)

En principe, compte tenu de la compétence financière de la Municipalité, il est obligatoire de repasser devant le Conseil communal en cas de transmission du DDP à un tiers.

*Q. Comment évaluez-vous la situation, car tous les membres de la PPE de sont pas d'accord de déménager ?*

R. La PPE a bien évolué en deux ans. Il y a en effet le restaurant et un appartement au 1<sup>er</sup> étage qui ne se voient pas déménager. Mais il faut faire des calculs financiers, et offrir au restaurateur la possibilité d'avoir des locaux dans le nouveau bâtiment.

*Q. Savez-vous ce que va coûter la démolition du bâtiment de la PPE ?*

R. Ce n'est pas très onéreux.

*Q. Si la commune prend des parts dans la PPE, à combien s'élèveraient les charges ?*

R. Nous ne savons pas, mais rappelons qu'il ne s'agit là que d'une option.

*Q. Le prix fixé pour la densification du terrain est-il fixe, quelque soit la densité du futur bâtiment ?*

R. Aujourd'hui, la densité est fixée à 5m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup>. Dans le futur, nous désirons, pour tout le quartier de la Vuarpillière, l'élever à 6m<sup>3</sup>.

*Q. Pour quelle raison le Capital Action de OMSA est-il de CHF 50'000.- et non pas de CHF 100'000.- ?*

R. (Réponse reçue après vérification de la Municipalité.)

Le capital de CHF 50'000.-, entièrement libéré, qui dote la société est conforme au droit en vigueur à la date de constitution de la SA. Ce n'est qu'en 2000 qu'un changement est apparu, imposant CHF 100'000.-. Il n'y a pas de rétroactivité de la disposition.

Des membres de la commission ont émis le désir d'entendre M. Philippe Aubert, Directeur d'OMSA.

### **Une nouvelle réunion est fixée pour le 4 février 2015 avec M. Aubert et la Municipalité.**

La réunion du 4 février 2015 s'est tenue en présence de Mme Freymond Cantone, M. Woeffray et M. Philippe Aubert (P.A.) ainsi que des membres de la commission, à l'exception de M. Gilles Grosjean qui était absent.

La commission souhaitait entendre ce que M. Aubert avait à dire notamment sur les conditions draconiennes que lui imposait la Commune avec un droit de préemption.

### **Questions à M. Aubert :**

*Q. Comment avez-vous réagi à la lecture de la convention ?*

R. Je suis emballé par le DDP et un peu moins par l'article 1.6 de la convention qui m'impose un droit de préemption sur les lots que je possède dans la PPE « Vuarpillière I » (parcelle 2457), en faveur de la Commune de Nyon. Si cet article n'existait pas, je serais enchanté, mais cela ne gêne pas le fond de l'affaire.

*Q. En quoi ce droit de préemption est-il une entrave pour vous ?*

R. C'est surtout un handicap pour les autres propriétaires de la PPE.

*Q. Est-ce que la contrainte du droit de préemption a rendu plus difficile les négociations avec les banques ?*

R. Oui, ma banque n'a pas manqué de soulever ce problème.

*Q. Que se passera-t-il sur la parcelle de la PPE (No 2457) ?*

R. L'idée est de pouvoir construire un immeuble (une halle avec parties administratives) et de proposer ces locaux aux voisins. Si la commune se porte acquéreur d'une partie, cela va empêcher des petits artisans à s'y installer.

Le fait de démarrer le projet permettra peut-être de débloquer cette situation compliquée, et cela rendra les négociations, avec les propriétaires de la PPE, plus aisées.

La Municipalité a fait une réunion avec les copropriétaires de la PPE et il semblerait que la situation soit un peu plus favorable.

Le but n'est pas d'avoir de gros volumes, car c'est destiné à des petits artisans qui exercent des professions différentes. Les accès pourront se faire par un système de peignes le long des bâtiments. Le but est de faire quelque chose de cohérent sur 3 parcelles, en augmentant les densités.

La commission remercie M. Aubert d'avoir bien voulu répondre à ses questions.

La commission demande à la Municipalité pour quelle raison tout le monde n'est pas traité de la même manière lorsqu'il s'agit d'un DDP, comme, par exemple, dans le cas de Hublot, la Municipalité ne lui a pas imposé de signer une convention comprenant un droit de préemption sur son immeuble ?

La Municipalité répond que cela permet à la Commune d'avoir un droit de regard sur les industries et une sécurité sur le tissu industriel et le développement économique. La situation pour Hublot n'est pas la même.

## Conclusions de la majorité :

La Commune de Nyon possède une parcelle libre (No 2456), de 2'927m<sup>2</sup> à la Vuarpillière. Elle cherche à l'occuper depuis de nombreuses années. Afin d'optimiser l'occupation du sol, tout en conservant son patrimoine, elle a décidé de l'octroyer en DDP à la société OMSA, pour une durée de 50 ans. Ainsi, cela favorise une entreprise nyonnaise, et permet également à OMSA, qui a besoin de plus surface, de développer son activité à Nyon.

Toutefois, cette transaction est soumise à plusieurs conditions très strictes, stipulées dans une convention séparée. La condition la plus drastique, imposée à OMSA, est d'inscrire un droit de préemption, en faveur de la Commune, sur les lots qu'il possède et occupe actuelle dans la PPE « Vuarpillière I », sise sur la parcelle voisine No 2457.

Une autre condition inscrite dans la convention est qu'OMSA s'engage à louer les surfaces inutilisées, de son futur bâtiment, à des artisans nyonnais et devra transmettre les baux, pour information et en cas de vacance, à la Commune de Nyon.

Les membres de la commission sont favorables à l'octroi de ce DDP en faveur d'OMSA pour une durée de 50 ans.

Toutefois, **une majorité de la commission** n'est pas d'accord avec les conditions que la Municipalité impose à OMSA dans la convention annexe au droit de superficie.

**C'est pourquoi la majorité de la commission vous demande d'accepter l'amendement suivant dans la convention annexe au droit de superficie.**

## Amendement

La majorité de la commission propose d'amender la convention annexe du droit de superficie entre la Commune de Nyon et Ouvrages Métalliques SA en **supprimant l'article 1.6 de ladite convention.**

La motivation de supprimer l'article 1.6 de la convention, est l'inégalité de traitement qu'il résulte entre le DDP octroyé à LVMH-Hublot et celui proposé à OMSA. Dans le premier cas, **Hublot n'a pas dû signer de convention** l'engageant à inscrire un droit de préemption, en faveur de la Commune, sur son propre immeuble, pour bénéficiaire d'un DDP, alors **qu'OMSA est soumis à une convention avec des conditions extrêmement intrusives** afin de pouvoir profiter d'un DDP sur la parcelle No 2456.

Et, si Hublot venait à quitter Nyon, pourquoi la Municipalité ne voudrait-elle pas racheter son terrain, alors que c'est le cas pour OMSA ?

De plus, les actuels propriétaires de la PPE « Vuarpillière I » n'ont pas acheté leur bien à la Commune de Nyon, à un prix favorable, **mais bien à une banque, au prix du marché**, suite à la faillite de la serrurerie G.C. Cartier. Ce droit de préemption imposé à OMSA les met dans une situation difficile, car OMSA détient la majorité des parts de la PPE.

Le projet de la Commune étant, dans le futur, de démolir cet immeuble, rien ne garanti, aujourd'hui, aux actuels propriétaires, si la Commune rachetait les lots d'OMSA, qu'elle ne s'opposerait pas à faire des travaux de rénovation, étant majoritaire et que son but final est la destruction de l'immeuble.

D'autre part, envisager un « front commun » des bâtiments, comme le souhaiterait l'urbanisme, sur l'ensemble des trois éventuelles parcelles, ne semble pas adapté pour une utilisation artisanale. Même si les limites des parcelles, entre-elles tombent, il faudra bien créer des passages entre les bâtiments pour accéder aux différents ateliers. D'où aucun gain en procédant à cette opération.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons d'accepter l'amendement suivant :

## Supprimer l'article 1.6 de la convention annexe du DDP :

« 1.6 Le superficiaire s'engage à inscrire un droit de préemption en faveur de la Commune de Nyon, avant l'inscription du droit de superficie sur la parcelle No 2456, sur les lots qu'il possède dans la PPE « Vuarpillière I » (parcelle No 2457). »

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 « Vuarpillièrè – 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.

La Commission :

Enggist Béatrice (présidente et rapportrice)  
Gay Maurice  
Joly Régis  
Ueltschi Bernard