

**Rapport de minorité N° 253**  
**Demande d'un crédit de CHF 3'285'400.- pour l'achat de la parcelle No 1093 sise à la route de Divonne 8 à Nyon**

---

Nyon, le 25 mars 2016

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission désignée pour examiner ce préavis s'est réunie le 9 février ; elle était composée de Mmes A. Angeli et S. Favre et de MM G. Grosjean, F. Tschuy, B. Jackson, P. Girard et P. J. Perret (président). M. P. Buchs était absent ; celui-ci ayant entretemps démissionné du conseil, il est remplacé par M. V. Hacker. Elle a reçu Mme la Municipale F. Freymond-Cantone et M. B. Woefray, chef du service de l'urbanisme qui ont répondu aux différentes questions des commissaires. Qu'ils en soient ici remerciés.

Monsieur Lude a acquis cette parcelle dans les années 70 suite à un échange de terrain avec la commune. Le but étant qu'il débarrasse et y transfère sa casse automobile qui se trouvait à l'époque à la route des Tattes d'Oie sur les parcelles 2281, 765, 2282 dont il est toujours propriétaire, ainsi que sur la parcelle 745, dont il était propriétaire, sur laquelle s'est construit un immeuble propriété aujourd'hui de de la Caisse de Pension de l'Etat de Vaud (nommée par les anciens Nyonnais la tour Lude...).

La Municipalité souhaite donc aujourd'hui acheter cette parcelle qui occupe, selon elle, une position stratégique de par sa surface et de par le voisinage des parcelles sur lesquelles se trouvent les SI et le SDIS.

Pour ce qui est du thème de la pollution du site et de la servitude CFF, veuillez consulter le rapport de majorité.

En préambule, un commissaire s'est étonné que cela soit le service de l'urbanisme qui se soit occupé de négocier l'achat de cette parcelle sur laquelle se trouve un immeuble : il a été répondu qu'il s'agissait clairement d'un achat de foncier alors que l'achat de la villa sur la parcelle 1424 (préavis 188, géré par le service des bâtiments) était d'une autre nature, même si c'était uniquement le terrain qui intéressait la ville dans cette acquisition. Comprenne qui pourra.

Lors de la discussion sur le devenir de cette parcelle, il a été largement et longuement évoqué les problèmes qu'ont les entreprises locales (artisans et industries) pour trouver des surfaces ou des locaux où s'installer. Il a été dit à la commission que le service de l'urbanisme prêtait une oreille attentive aux demandes des entreprises dans le cadre de l'élaboration d'un PPA « Champ-Colin » à savoir autoriser une densification pour construire des bâtiments avec des locaux pour des artisans dans les parties basses et des bureaux aux premier et deuxième étages afin de rentabiliser au mieux ces investissements. Il a été clairement dit que cette parcelle pourra être mise à disposition d'artisans et autres entreprises locales, ce qui en soi est une bonne idée, et dans le même temps il est indiqué dans le préavis municipal qu'une zone d'utilité publique sur les parcelles

communales (y compris la parcelle 1093) pourrait être légalisée ce qui a surpris certains commissaires étant donné qu'une entreprise artisanale n'a pas sa place dans ce type de zone. Certes, la parcelle occupe une position stratégique, mais la minorité de la commission a de la peine à comprendre la stratégie de la Municipalité pour le but final de cet achat.

Etonnamment, malgré tous les désaccords qu'il a pu avoir avec la Commune au cours des dernières décennies, c'est le vendeur qui est venu proposer à la commune de lui acheter cette parcelle et ce même s'il a eu des offres nettement supérieures au montant annoncé dans le préavis. La Municipalité propose d'acheter cette parcelle au prix de CHF 505.-/m2 alors qu'on estime le prix du marché actuel à CHF 350.-.

Elle justifie ce prix par la présence de la halle érigée sur la parcelle qui, il est vrai, est toujours debout et pourra servir encore quelques années, mais qui a tout de même 40 ans....et par le bail à loyer assurant une rentrée financière de CHF 240'000.- par an pendant 5, voire 10 ans. Sur ce point, oui nous encaisserons CHF 240'000.- par année mais il y a lieu de déduire les coûts nets d'exploitation (v. fiche d'investissement jointe au préavis) et au bout de 5 ans le solde ne sera pas de CHF 1'200'000.- comme annoncé dans le préavis, mais de CHF 682'990.-. La minorité de la commission estime que le prix négocié est trop élevé.

En comparant avec l'achat de la parcelle 1424 (préavis 188) dont le m2 revient à CHF 642.- on peut avoir l'impression de faire une bonne affaire, mais la comparaison s'arrête là. En effet, sur la parcelle 1424 il y a une maison d'habitation et au vu de la valeur de ce genre de bien immobilier, les vendeurs n'ont aucun problème à trouver un acquéreur payant le prix fort.

Concernant l'aspect financier de ce préavis, il a été trop peu tenu compte des frais engendrés par l'attitude de la famille Lude envers la Commune au cours des dernières années. Madame la Municipale a dit en commission qu'il avait été tenu compte de CHF 29'000.- de frais de surveillance et d'une créance compensatoire de CHF 12'000.-. Quid des heures de travail consacrées par les différents services pour ce cas ? Quid du tort moral envers des employés de la commune, y compris envers le représentant des Autorités, ayant entraîné des arrêts de travail et d'importants frais pour la commune ?

Ceci dit, il y a un autre aspect qui n'est pas abordé par ce préavis et qui a surpris, voire choqué la minorité des commissaires : il s'agit du fait que l'on n'ait pas lié cet achat avec la remise en ordre et en conformité des parcelles appartenant au vendeur à la route des Tattes d'Oie (parcelles 765, 2281 et 2282). Il y a une quarantaine d'années, lorsque M. Lude a acheté la parcelle de Champ-Colin, l'une des conditions exigées pour l'octroi des autorisations nécessaires était le débarrasage total de l'ancienne casse, ce qui n'a **jamais** été fait. Pire, depuis que l'autorisation d'exploiter le site de Champ-Colin lui a été retirée, la situation aux Tattes d'Oie a empiré.

Il a été dit à la commission, par Madame la Municipale et le chef de service, que par l'achat de cette parcelle la commune allait régler une fois pour toute le problème avec la famille Lude à savoir plus aucune activité de cette famille sur cette parcelle, ni ailleurs sur la commune **hormis** sur les trois parcelles citées plus haut se situant à la route des Tattes d'Oie pour lesquelles on nous annonce que des tractations sont en cours pour assainir la situation. La minorité de la commission ne comprend pas pourquoi, au vu des (trop) nombreuses mauvaises expériences que la commune a eu avec les vendeurs/proposants, et du fait d'une certaine position de force, la Municipalité n'ait pas saisi cette occasion pour régler l'ensemble du problème.

Certes, on nous affirme qu'il y a des négociations en cours pour les parcelles de la route des Tattes d'Oie mais en connaissant les antécédents du vendeur et le peu de cas qu'il fait de la parole donnée, la minorité de la commission n'y accorde aucun crédit.

Pour finir il y a un aspect émotionnel qui vient s'ajouter à ce dossier ; l'attitude de la commission devrait être de garder la tête froide et de se concentrer sur le but du préavis. Néanmoins, comment peut-on ne pas penser à tous les problèmes causés par cette famille ? Comment peut-on expliquer à la population (surtout les anciens Nyonnais) que la Commune prenne une décision très favorable en faveur de cette personne ? Comment peut-on expliquer aux citoyens que transgresser régulièrement les lois ou les règlements (ou ne pas respecter un engagement) n'est pas bien grave et que cela n'altérera en rien la possibilité de faire des bonnes affaires ?

## **Conclusion**

la minorité de la commission estime que, dans ce dossier, la Municipalité s'est focalisée sur l'achat de cette parcelle ; elle offre un prix trop élevé qui fait la part belle au vendeur. Elle n'a pas tenu compte des autres aspects passés et futurs en lien avec le vendeur. La minorité de la commission comprend l'intérêt de la Municipalité à vouloir acheter cette parcelle, mais dans le même temps elle aurait dû penser à préserver d'autres intérêts importants en faveur de la commune, ce qu'elle n'a pas fait. La minorité de la commission vous invite donc à refuser ce préavis.

Au vu de ce qui précède, la minorité de la commission vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre la décision suivante :

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis No 253 concernant la demande d'un crédit de CHF 3'285'400.- pour l'achat de la parcelle No 1093 sise à la route de Champ-Colin 8,

**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 :**

- de refuser le préavis No 253 concernant la demande d'un crédit de CHF 3'285'400.- pour l'achat de la parcelle No 1093 sise à la route de Champ-Colin 8 à Nyon

La minorité de la commission :

Suzanne Favre, Brian Jackson, Vincent Hacker, Pierre Girard, rapporteur