

PRÉAVIS N° 64/2017

AU CONSEIL COMMUNAL

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à MM. André et Serge Chevalley sur une surface de 4'178 m² de la parcelle N° 1914

Délégué municipal : M. Maurice Gay

1^{re} séance de la commission

Date	Mercredi 6 septembre 2017 à 20h
Lieu	Salle des Maquettes, place du Château 3, 3e étage

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

Les parcelles communales N° 1914, 1915 et 1916 sont comprises dans le plan partiel d'affectation (PPA) « Vuarpillière – périmètre IV » et sont mises à disposition de tiers par le biais de droit de superficie¹.

Un droit de superficie a été octroyé à Hublot sur la parcelle N° 1914 en 2013. Le solde du bien-fonds N° 1914 ainsi que les parcelles N° 1915 et 1916, encore disponibles, sont très convoitées. La Commune est ainsi sollicitée par MM. André et Serge Chevalley pour mettre à disposition une partie du bien-fonds N° 1914. Ils souhaitent développer un centre d'écomobilité, promouvant la mobilité durable ainsi que les activités artisanales actives dans le domaine du développement durable et des énergies renouvelables.

La Municipalité propose de répondre favorablement à cette demande et de leur octroyer un droit distinct et permanent (DDP) à titre onéreux.

2. Description du projet

2.1 Centre d'Ecomobilité

Le groupe Chevalley exploite, depuis 1993, un garage à l'entrée sud du secteur de la Vuarpillière, à l'est de la route de Saint-Cergue.

Aujourd'hui, il souhaite développer, en face de son garage traditionnel, un projet novateur consacré à l'écomobilité en général et aux énergies renouvelables en particulier. Ce centre, premier exemple de ce type en Suisse, a pour objectif d'être une vitrine de promotion de la mobilité durable et des entreprises actives dans le développement durable. Ce projet sera conçu comme un hôtel d'entreprises regroupant des professionnels en lien avec la valorisation des énergies renouvelables ainsi que des spécialistes de l'écomobilité.

Les fonctions qu'il est prévu d'héberger sont :

- Surfaces artisanales : entreprises ou activités en lien avec le développement durable, entreprises spécialisées (panneaux solaires, production de batterie, etc.) et entretien (véhicule, vélo, etc.) ;
- Showroom : vente de véhicules électriques, hybrides, Ebike (vélo électrique) et autres, surfaces d'exposition (présentations de nouvelles technologies) ;
- Mobilité : places réservées au partage de voitures entre particuliers, places réservées pour le service Mobility et station de location d'Ebike ;
- Station ecolave : station de lavage qui utilise la technique écologique du lavage sans eau ;
- Stations de recharge : parking extérieur avec bornes de recharge (par exemple gaz, biocarburant E85, GPL, électrique) et borne de recharge pour Ebike.

¹ Selon la décision du Conseil communal du 29 avril 2013.

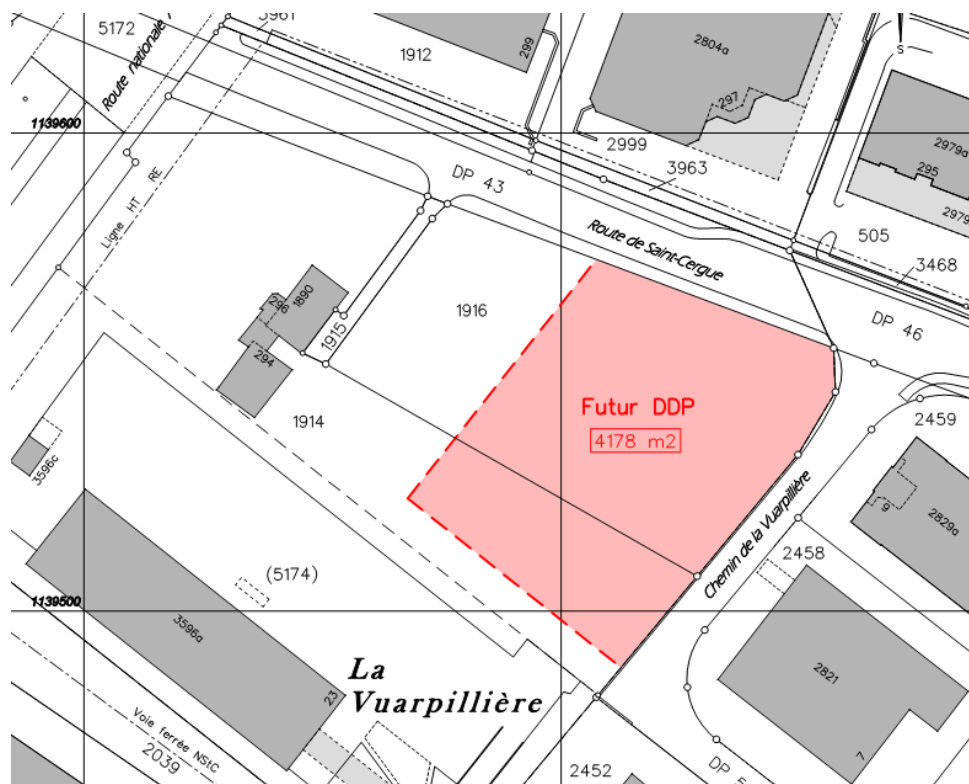
Le centre d'écomobilité prévoit la création de 130 emplois, dans un secteur d'avenir requérant des compétences encore peu présentes à Nyon.

Allant dans le sens du développement durable, le projet a pour objectif d'être exemplaire en termes d'approvisionnement énergétique. Il vise à utiliser des énergies renouvelables afin de minimiser son empreinte écologique.

De par sa situation et sa vocation, le recours à la mobilité douce et aux transports publics sera fortement encouragé pour les employés du site.

2.2 Localisation

L'emprise du DDP porte sur la partie est de la parcelle N° 1914. Compte tenu de la nécessité de visibilité depuis la rue, une présence en front de route de Saint-Cergue s'impose.



Emprise du DDP

3. Droit de superficie

La mise à disposition d'une surface de la parcelle N° 1914 par le biais d'un droit de superficie permet de conserver le patrimoine foncier communal et d'assurer un rendement à la collectivité. De plus, la Municipalité garde la maîtrise du développement en réglant les conditions particulières par le biais de la signature d'une convention avec le futur superficiaire.

Le DDP porte sur une surface de 4'178 m² sur la parcelle N° 1914 (propriété de la Commune de Nyon). L'autorisation de construire le(s) futur(s) bâtiment(s) fera l'objet d'une procédure standard.

NYON · PRÉAVIS N° 64/2017 AU CONSEIL COMMUNAL

La durée du droit, fixée à 50 ans, sera renouvelable sur demande du superficiaire trois ans avant son échéance. Le droit de superficie est cessible et transmissible. Le superficiaire doit être informé préalablement et peut s'y opposer. Au terme du droit, le terrain sera rendu nu.

En cas de faute grave du superficiaire ou de résiliation anticipée du droit, les bâtiments existants seront repris par la Commune moyennant une indemnité fixée à dire d'expert, mandaté d'un commun accord entre les parties. L'indemnité sera diminuée d'une pénalité de résiliation de 10% et une moins-value de vétusté de 1.8%/an.

La clause de retour anticipé pourra être invoquée si les travaux n'ont pas débuté deux ans après la délivrance du permis de construire.

La rente annuelle du DDP est de CHF 16.-/m², indexée à l'indice suisse des prix de la construction, région lémanique². Elle a été évaluée en fonction des prix du marché des terrains en zone industrielle équipés et conformément aux prix pratiqués dans la région nyonnaise. Le niveau du DDP est usuellement de 5% de la valeur foncière du terrain³, évalué à CHF 320.-/m².

Le droit de superficie sera inscrit au registre foncier lors de l'octroi du permis de construire.

Le droit de superficie n'étant valable que sous la forme authentique, il a été fait appel à un notaire pour établir le projet d'acte constitutif.

3.1 Convention

La convention, qui est annexée à l'acte notarié, porte sur les éléments suivants :

- L'optimisation des droits à bâtir selon le plan partiel d'affectation en vigueur.
- La mise en location des surfaces brutes de plancher non nécessaires à l'activité de Chevalley pour des entreprises tierces, actives dans le secteur du développement durable et les énergies renouvelables. Le nom des locataires sera soumis à la Commune pour s'assurer de sa conformité avec l'affectation du site.
- L'obligation d'établir un plan de mobilité et de participer au plan de mobilité inter-entreprises.
- Le dimensionnement du parking, conformément aux normes en vigueur et à la politique de stationnement communale ainsi que les conditions de mise à disposition des places pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite.
- La mise à disposition éventuelle d'une place Mobility Car Sharing et d'une station de vélos en libre-service (VLS) si le plan de mobilité inter-entreprises le justifie.
- L'accès au site pour les visiteurs (entrées et sorties) par la route de Saint-Cergue puis le chemin de la Vuarpillière (tronçon nord-ouest de sa partie perpendiculaire à la route de Saint-Cergue).

² Le montant de la rente est identique au montant du droit de superficie octroyé à Hublot SA en 2013.

³ Ce prix s'entend pour un terrain équipé, étant précisé que *Chevalley* participera au financement de l'équipement si nécessaire, conformément à l'article 50 LATC.

- L'accès au site pour les employés (entrées et sorties) par le giratoire sur la route de Saint-Cergue puis le chemin de la Vuarpillière (tronçon sud-est de sa partie perpendiculaire à la route de Saint-Cergue).
- La fermeture du chemin de la Vuarpillière à la circulation (tronçon nord-ouest de sa partie perpendiculaire à la route de Saint-Cergue) après l'accès pour les visiteurs, suite à une mise à l'enquête publique (procédure usuelle).
- L'aménagement d'un carrefour à perte de priorité avec la réalisation d'une bande centrale polyvalente pour l'intersection « route de Saint-Cergue / chemin de la Vuarpillière (tronçon nord-ouest) ».
- L'établissement d'un concept énergétique, afin d'optimiser l'utilisation des ressources et une récupération des rejets de chaleur.
- L'implantation sur l'emprise du DDP d'un poste électrique qui répondra aux besoins énergétiques du quartier.
- Une contribution forfaitaire de CHF 150'000.- de la part du superficiaire.

3.2 Calendrier

L'entrée en force du droit de superficie (inscription au registre foncier) est conditionnée à l'obtention du permis de construire.

4. Démarches liées

Le DDP, dont l'emprise est actuellement à cheval sur les parcelles N° 1914 et 1916, ne peut être déposé aussi au Registre foncier. Un remaniement parcellaire est indispensable pour que l'emprise du droit de superficie ne comprenne qu'un bien-fonds. Par conséquent, une réquisition de réunion des parcelles N° 1914, 1915 et 1916 sera effectuée préalablement à la signature du DDP.

5. Incidences financières

La commune encaissera, au titre du DDP octroyé à MM. André et Serge Chevalley, une rente annuelle de CHF 66'848.- par année⁴. Ce montant sera porté au compte N° 310-4232-00 « Redevance droit de superficie ». Au terme du DDP, la Commune aura encaissé un montant minimum (sans indexation) de CHF 3'342'400.-.

Les frais liés au droit de superficie (notaire et géomètre) sont à charge du superficiaire. Il participera au financement de l'équipement, conformément à l'article 50 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

⁴ Le prix de la redevance du DDP est indexé annuellement et varie en fonction de la valeur de l'indice suisse des prix à la construction relatif à la région lémanique.

Le superficiaire versera une contribution forfaitaire de CHF 150'000.-. De plus, il sera soumis, comme tout propriétaire sollicitant un permis de construire, au paiement des taxes usuelles, selon les règlements en vigueur (taxe pour le permis de construire, taxe de raccordement, etc.).

6. Aspects du développement durable

6.1. Dimension économique

Le partenariat conclu avec MM. Chevalley satisfait plusieurs objectifs :

- il contribue à la diversification économique de la Ville, tout en maintenant un générateur d'emplois artisanaux ;
- il s'inscrit dans une perspective de renouvellement des tissus industriels en s'orientant vers l'éco-artisanal ;
- il contribue à ouvrir des surfaces destinées à des artisans, sous forme d'hôtel d'entreprises ;
- il participe au soutien de l'économie locale et au développement d'une entreprise d'implantation nyonnaise.

De plus, l'octroi d'un DDP permet de valoriser une parcelle communale et d'en retirer une rente intéressante.

6.2. Dimension sociale

La présence d'entreprises actives dans le secteur secondaire permet de lutter contre la tertiarisation de l'économie et du tissu économique nyonnais. La mixité d'emplois est maintenue et la mixité sociale renforcée par l'établissement, sur le territoire communal, de nouveaux employés du secteur secondaire.

6.3. Dimension environnementale

Le groupe Chevalley a l'ambition de réaliser un bâtiment à hautes performances énergétiques. Afin de concrétiser et d'assurer cette ambition, un concept énergétique et architectural sera établi en amont du permis de construire afin de garantir le meilleur rendement énergétique pour un bâtiment de production industrielle.

L'obligation de mettre en place un plan de mobilité au sein de l'entreprise permettra de diminuer les déplacements en voiture individuelle.

7. Conclusion

En mettant à disposition une partie de la parcelle communale N° 1914 par le biais d'un droit de superficie à titre onéreux à MM. André et Serge Chevalley, la Commune reste propriétaire du foncier, tout en permettant la valorisation de la parcelle par des tiers.

L'octroi du DDP permettra la réalisation d'un centre innovant lié à l'automobile « verte » et aux entreprises actives dans le développement durable. Le site artisanal de la Vuarpillière sera renforcé par la création de plus d'une centaine d'emplois, tout en favorisant la mixité fonctionnelle sur le territoire nyonnais.

Par le présent préavis, le Conseil communal se prononce sur l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à André et Serge Chevalley grevant une surface de 4'178 m² de la parcelle N° 1914.

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

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 64/2017 concernant l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à MM. André et Serge Chevalley sur une surface de 4'178 m² sise sur 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'octroyer un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à MM. André et Serge Chevalley sur une surface de 4'178 m² sis sur la parcelle N° 1914, pour une durée de 50 ans ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer un acte notarié octroyant un droit de superficie à titre onéreux à MM. André et Serge Chevalley dans le respect des conditions mentionnées dans le projet de convention ;
3. d'affecter les montants encaissés à titre de droit de superficie, estimés annuellement à CHF 66'848.- au compte N° 310-4232-00 « Redevance droit de superficie ».

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 14 août 2017 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

Annexes

Remarques : le Projet d'acte authentique de droit distinct et permanent, le Projet de convention et le Projet d'acte authentique de réunion de bien-fonds, seront transmis directement à la Commission.