

## **Rapport N° 196/2020**

### **Parcelle N° 1093 – Champ-Colin 8**

Demande d'un crédit de CHF 245'000.- TTC pour les travaux de mise en conformité de la halle et de la clôture de la propriété.

---

Nyon, le 24 juillet 2020

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission s'est réunie le mardi 30 juin 2020 à 19h 30 à la salle du Conseil communal sous la présidence du conseiller Jacky Colomb. Les commissaires en charge de l'étude du préavis 196 « Parcelle 1093 – Champ-Colin 8 » étaient les suivants : Mesdames Caroline Bordier, Edyta Graf, Eleonora Magni, Messieurs Patrick Buchs, Jonas Donnet, Yves Félix, Ione Ramel et Jacky Colomb. La Municipalité était représentée par Monsieur le Municipal du service des Bâtiments, Claude Uldry, Monsieur le Chef de service, Claudio di Lello. La Commission remercie ces Messieurs de leurs explications et d'avoir répondu aux questions des commissaires.

### **Exposé de la Municipalité**

Le présent préavis demande un crédit de CHF 245'000 afin de mettre la halle de la parcelle 1093 aux normes ECA et OIBT afin que le locataire actuel puisse continuer à utiliser ces locaux. Pour mémoire une première demande de crédit de CHF 2'600'000.- (préavis 111/2018) visant à rénover la halle avait été refusée par le Conseil le 12 novembre de la même année. Aujourd'hui la demande de crédit est substantiellement diminuée puisqu'elle ne vise plus qu'à mettre la halle aux normes à l'exclusion de la mezzanine qui ne devra plus être utilisée par le locataire, celui-ci s'y engageant aux termes de la convention. C'est grâce aux négociations avec le locataire que cette solution a pu être mise en place, à savoir prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2026, interdiction d'utiliser la mezzanine, allocation de l'annexe en compensation de la perte d'usage de la mezzanine, interdiction de sous-location à des tiers. Aucune prolongation supplémentaire ne pourra être demandée.

### **Rappel historique**

L'examen de ce préavis ne peut pas être conduit sans tenir compte des antécédents liés à l'achat de la parcelle 1093 et de l'état critique de la halle de stockage.

Lors de l'achat de cette parcelle, à la fin de la législature 2011-2016 (préavis 253/2016), de nombreuses interrogations s'étaient faites jour en ce qui concernait l'état de la halle en question.

Extrait du préavis 253/2016 :

*Le bail à loyer en cours confèrera à la Ville une rentrée financière de CHF 240'000.- par an. Cette somme permettra de réduire le montant de la dette rapidement. Une nouvelle construction sur la parcelle n'étant pas prévue à court terme (pas avant 5 à 10 ans), un montant de CHF 1'200'000.- à 2'400'000.- pourrait être perçu par la Commune.*

*Le bâtiment existant a été réalisé en 1976. Son état sanitaire laisse penser que des travaux ne seront pas nécessaires à court terme (une expertise indépendante évalue son Etat de vétusté à 30%). Il n'y a, par conséquent, aucun frais de rénovation à prévoir pour la collectivité.*

La Municipalité de l'époque avait mis une forte pression pour acheter ce bien qui s'inscrivait comme un regroupement de patrimoine foncier dans une zone où la Commune était déjà propriétaire de plusieurs parcelles. S'il apparaît que l'achat était judicieux, l'affaire en revanche ne se présentait pas sous une perspective très favorable. Au-dessus des promesses de rendement locatif qui évoquaient un amortissement rapide de l'objet, planait le doute quant à la qualité intrinsèque du bâtiment. La réponse de la réalité des faits n'a pas tardé à remettre en question les affirmations initiales de la Municipalité.

Suite à la constatation de l'état de vétusté de la halle, un premier préavis de rénovation totale (111/2018) d'un montant de 2,6 M a été refusé par le Conseil. Cette décision impliqua de signifier le congé au locataire attendu que les locaux n'étaient plus aux normes et que la responsabilité de la Commune était engagée.

Le locataire ayant fait recours contre la résiliation de son bail, des négociations ont été menées pour aboutir au compromis d'aujourd'hui qui satisfait les deux parties.

### **Délibération de la commission**

L'essentiel des délibérations de la commission a consisté à répondre aux questions des commissaires, qui sont retranscrites ci-après, pour plus de clarté les réponses sont en italique.

La clause d'interdiction de sous-location ne figure pas dans la convention ce qui suscite une interrogation de la part d'une commissaire.

*La Municipalité répond que le locataire est responsable de ne pas sous-louer des locaux qui ne serait pas conformes à l'usage qui en serait fait, il engagerait par là sa responsabilité en termes de non-respect des normes ECA, OIBT et loi sur le travail. Selon le droit du bail une sous-location doit être soumise à l'accord du propriétaire et respecter les normes d'utilisation des locaux. Dès la convention signée ces locaux sont destinés au stockage uniquement.*

La commissaire demande par principe que la clause de l'interdiction de sous-location soit inscrite dans la convention.

Cette même personne s'est inquiétée de savoir pourquoi le locataire devait participer à hauteur de CHF 25'000.- aux frais de remise en état des locaux.

*Il s'agit de travaux minimes qui sont destinés à des installations à l'usage propre du locataire, armoire coupe-feu et bac de rétention pour produits dangereux d'une part, isolation et câbles antigel pour les conduites d'eau d'autre part.*

Une autre commissaire demande s'il y a eu un rapport concernant les mesures de protection incendie.

*C'est le service du SDIS qui a procédé à l'examen de la halle et a conclu aux modifications demandées, cela concerne principalement les voies de fuite, sorties de secours et leur signalisation ainsi que des extincteurs. Ce sont des installations courantes pour ce type de halle. Lors du préavis 111/2018, l'expertise du bureau d'architecte Cornaz avait déjà défini les modifications à entreprendre pour répondre notamment aux normes OIBT, ECA. La Municipalité a demandé au bureau d'architecte de reprendre cette expertise et de l'épurer de tout ce qui n'était plus nécessaire, typiquement tout ce qui était en lien avec les sous-locataires et la loi sur le travail.*

Le poste de CHF 50'000.- : fenêtres, portes extérieures – portes de garages interrogent la commissaire à propos de leur remplacement.

*Monsieur le Chef de service répond que lesdites portes ne vont pas être remplacées mais que cinq nouvelles portes de sécurité vont être installées dans les grandes portes coulissantes afin de permettre la fuite de personnel en cas d'urgence même si les portes coulissantes sont fermées.*

La prise de position des commissaires lors du « tour de table » a montré que ceux-ci étaient favorables à l'octroi du crédit nonobstant les diverses remarques à propos du résultat des négociations entre la Municipalité et le locataire.

### **Conclusion**

La décision de simplement mettre aux normes la halle plutôt que de la rénover apparaît, aux yeux de la Commission comme pertinente, si on la compare à l'option précédente de rénovation coûteuse du bâtiment. En effet, le crédit demandé est dix fois moindre et permet de « sauver » une situation qui aurait pu devenir instable devant les tribunaux tant les droits du locataire et les manquements de la Municipalité promettaient de longues procédures si les parties décidaient de poursuivre en justice.

Le locataire pourra exploiter les locaux jusqu'au 31 décembre 2026 en payant un loyer de CHF 192'000.- / an ce qui laisse le temps à la Municipalité pour trouver le meilleur projet pour cette parcelle, compte tenu des diverses propositions déjà en cours de la part des conseillers Patrick Buchs, Florence Darbre et David Saugy.

Dès lors, pour régulariser une situation dans laquelle la Commune se doit d'être exemplaire, il apparaît que cette mise aux normes, pour une dépense raisonnable, est le meilleur compromis et permet de sortir de l'impasse, chaque partie étant sinon gagnante, du moins pas perdante. Elle met fin à une situation inconfortable dans laquelle s'était mise la Municipalité suite au refus du Conseil communal pour préavis 111/2018.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis N° 196/2020 concernant la demande d'un crédit de CHF 245'000.- TTC pour les travaux de mise en conformité de la halle et de la clôture de la parcelle N° 1093, sise à Champ-Colin 8,

**ouï** les conclusions du 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 à la Municipalité un crédit de CHF 245'000.- TTC pour les travaux de mise en conformité de la halle et de la clôture de la parcelle N° 1093, sise à Champ-Colin 8, sous déduction de la participation du locataire ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte 9143.20 – *Dépense du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans.

La Commission :

Mesdames Caroline Bordier  
Edyta Graf  
Eleonora Magni

Messieurs

Patrick Buchs  
Jonas Donnet  
Yves Félix  
Ione Ramel  
Jacky Colomb Président et rapporteur