

RAPPORT-PRÉAVIS

N° 183/2019

AU CONSEIL COMMUNAL

**Réponse au postulat de M. le Conseiller communal
Patrick Buchs et Mme la Conseillère communale
Florence Darbre Gubbins « Pour la création des
ACC (Artisans de Champ-Colin) »**

Délégué municipal : M. Daniel Rossellat

1^{re} séance de la commission

Date	Jeudi 9 janvier 2020 à 19h
Lieu	Ferme du Manoir, Salle de conférences N° 1

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

I. Introduction

Le postulat de M. le Conseiller communal Patrick Buchs et Mme la Conseillère communale Florence Darbre Gubbins intitulé « *Pour la création des ACC (Artisans de Champ-Colin)* » demande à la Municipalité d'étudier la possibilité de mettre sur pied une coopérative d'artisans sur la parcelle N° 1093 sise dans le secteur de Champ-Colin, propriété de la Ville de Nyon.

Au-delà du lieu clairement identifié, les postulants évoquent quelques pistes, comme la mise à disposition de ladite parcelle en droit de superficie (DDP), la création d'un centre pour artisans ou encore la création d'une coopérative d'utilité publique comme cela se fait pour le logement.

La Municipalité est sensible aux arguments des postulants et rappelle qu'elle a inscrit dans son programme de législature le maintien ou le développement des entreprises industrielles et artisanales face à la pression du secteur tertiaire.

2. Parcelle N° 1093 non disponible avant 2026 au mieux

La parcelle N° 1093 propriété de Ville de Nyon est composée d'une surface au sol de 4'650m² et d'un bâtiment industriel de 1'690m². Celui-ci date de 1975, a été agrandi au début des années 2000 et ne correspond plus aux prescriptions en matière de protection incendie, d'installation électriques et de sécurité.

Afin de permettre la mise en conformité du bâtiment, la Municipalité a présenté au Conseil Communal le préavis N°111/2018 intitulé « *Champ-Colin 8, mise en conformité/rénovation* ». Ce préavis a été renvoyé par le Conseil Communal à la Municipalité.

Or, comme le relevait ce préavis, l'assainissement de cette parcelle et plus particulièrement de son bâtiment est une condition sine qua (notamment en matière de normes ECA) pour envisager un changement d'affectation des lieux. Mais pour permettre tout de même cette éventualité, la Municipalité a résilié le bail liant au locataire actuel pour son prochain terme, à savoir 2021. Celui-ci ayant fait opposition, les échanges en cours permettent d'envisager un départ conventionné dans les cinq années suivant le terme du bail.

Ainsi, entre l'assainissement indispensable des lieux et les négociations constructives avec le locataire actuel, le scénario le plus optimiste ne permet pas d'envisager une mise à disposition de cette parcelle avant 2026.

3. Autres mesures et pistes à l'étude

3.1 Evolution des critères définissant « l'artisanat »

Suite à l'arrêt du Tribunal fédéral du 21 juin 2010¹ relatif à l'article 44 du RPE, la Municipalité ne peut plus interdire systématiquement l'implantation d'entreprises qui ne correspondent pas exactement à l'affectation de la zone. Ainsi, le plan d'affectation « Champ-Colin » – tout comme les prochaines planifications de ce type – permet de prendre en compte l'évolution du secteur secondaire, qui, de par les nouvelles technologies, se dématérialise davantage (photographe, graphiste, maquettiste, etc.).

¹ IC_122/2010, http://www.polyreg.ch/d/informationen/bgeunpubliziert/Jahr_2010/Entscheide_1C_2010/1C.122__2010.html

Cette mesure va clairement dans le sens des postulants, puisque permettant de favoriser des activités « artisanales » qui ne pouvaient plus bénéficier de conditions locatives attractives au vu des prix du marché engendrés par la pression du secteur tertiaire. Elle espère ainsi que les artisans de ce type, même s'ils ne sont pas regroupés sur un seul lieu, pourront progressivement trouver de meilleures conditions pour exercer leurs activités.

3.2 Projets en cours

Suite à l'échec des négociations pour la création d'un centre d'écomobilité et d'énergies renouvelables sur la parcelle N° 1914 à la Vuarpillière – au travers de l'octroi d'un droit distinct et permanent à des entrepreneurs – la Municipalité étudie d'autres scénarii pour cette parcelle, et plus largement dans ce secteur.

La Municipalité est par ailleurs partie prenante des évolutions du site de Changins, en partenariat étroit avec Région de Nyon et le Canton, pour le développement d'un site centré sur les *agritechs* et les activités qui leur sont liées, de type startups ou autres. Elle est aussi en discussions avancées avec une grande entreprise nyonnaise pour un projet de centre artisanal (là aussi plutôt centré sur des technologies de pointe) dans le secteur de la Vuarpillière.

Plus généralement, la Municipalité est très attentive aux conditions d'implantation et de développement des entreprises artisanales sises sur son territoire, et participe notamment de manière active à la nouvelle structure régionale pour l'élaboration de la stratégie de gestion des zones d'activités dans le district de Nyon.

Toutefois, en n'ayant quasiment pas de terrains disponibles, la vision municipale consiste principalement à saisir ou à provoquer les opportunités, notamment liées aux nouvelles économies créatives. Dans cet ordre d'idée, elle travaille par exemple à l'affectation d'une surface dédiée à de l'artisanat (selon sa définition élargie) dans le cadre du développement de la Petite-Prairie 3.

3.3. Portages et financements

Si la Municipalité saluerait et appuierait évidemment la réalisation d'un centre pour artisans tel qu'évoqué par le postulat, le développement et le financement d'un tel projet nécessitent des ressources humaines et financières que la Ville ne possède pas. De plus, il n'est à ce jour pas dans ses missions de fonctionner ni comme un promoteur ni comme un incubateur de sociétés.

Il semble donc évident que ce n'est que sur la base d'un concept privé solide, avec un plan financier réaliste, que la Municipalité pourrait envisager des soutiens, notamment au travers de l'octroi d'un DDP à des conditions favorables, comme elle l'a par exemple fait, récemment et avec succès, pour Nyon Hostel.

4. Conclusion

La proposition des postulants de créer d'un centre pour artisans à Champ-Colin est pertinente, et poursuit des objectifs que la Municipalité partage entièrement.

Cependant, celle-ci estime que le lieu envisagé n'est pas adéquat à court et moyen terme. De plus, il n'est a priori pas dans le rôle de l'autorité communale de se substituer à l'initiative privée, seule à même de prendre les risques entrepreneuriaux inhérents à ce type de projets.

Elle encourage en revanche de telles initiatives – et est notamment en pourparlers avec plusieurs entrepreneurs pour des projets de ce type – et étudiera les possibilités de soutiens à toute démarche allant dans le sens de la demande des postulants.

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 rapport-préavis N° 183/2019 valant réponse au postulat de M. le Conseiller communal Patrick Buchs et de Mme la Conseillère communale Florence Darbre Gubbins intitulé « *Pour la création des ACC (Artisans de Champ-Colin)* »

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 prendre acte du rapport-préavis N° 183/2019 valant réponse au postulat du 6 mai 2018 de M. le Conseiller communal Patrick Buchs et de Mme la Conseillère communale Florence Darbre Gubbins intitulé « *Pour la création des ACC (Artisans de Champ-Colin)* ».

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 18 novembre 2019 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

Annexe :

- Postulat du 6 mai 2018 de M. le Conseiller communal Patrick Buchs et de Mme la Conseillère communal Florence Darbre Gubbins intitulé « *Pour la création des ACC (Artisans de Champ-Colin)* ».

Pour la création des ACC (Artisans de Champ-Colin)

Introduction

Les surfaces artisanales sont le parent pauvre du développement de notre ville. Les nouvelles surfaces réservées à l'artisanat sont rares. On peut citer le projet de plan de quartier de la Fondation Esp'Asse ; mais ce projet se fait sur un site particulier avec des bâtiments déjà présents et où les logements ont été privilégiés. La zone de la Vuarpillière, qui devait être réservée pour l'artisanat et l'industriel s'est surtout développée avec de grands groupes comme Hublot ou Ruag.

Il ne s'agit évidemment pas de mettre d'un côté les grands groupes et de l'autre les petits artisans. Mais, en tant qu'Autorité, notre rôle est de faire que chacun puisse avoir une place pour pouvoir exercer son activité. Avec les prix des loyers, il est très difficile aujourd'hui pour un artisan de pouvoir loger son activité ou la reloger en fonction de nouveaux besoins à Nyon.

N'oublions pas que l'artisanat est aussi un vecteur d'impôts et permet à des artisans nyonnais de pouvoir travailler à Nyon.

Mais au fait qu'est-ce que l'artisanat ?

Il est souvent assez difficile de savoir ce qui se cache derrière le terme d'artisanat, faute d'une définition très précise.

Selon l'UNESCO : « *On entend par produits artisanaux les produits fabriqués par des artisans, soit entièrement à la main, soit à l'aide d'outils à main ou même de moyens mécaniques, pourvu que la contribution manuelle directe de l'artisan demeure la composante la plus importante du produit fini. La nature spéciale des produits artisanaux se fonde sur leurs caractères distinctifs, lesquels peuvent être utilitaires, esthétiques, artistiques, créatifs, culturels, décoratifs, fonctionnels, traditionnels, symboliques et importants d'un point de vue religieux ou social* »

Qu'il soit artiste, menuisier, plombier, couturier ou encore boulanger, l'artisan est celui qui crée avec ses mains, au bénéfice d'un savoir-faire et de compétence caractéristiques.

L'artisanat, par nature, est une petite structure.

Création d'un centre pour artisans

La création d'un centre pour artisans est une infrastructure dont nous avons besoin. Dans le préavis sur le DDP pour Messieurs Chevalley à la Vuarpillières, il était fait mention d'un hôtel pour entreprises, mais qui serait réservé pour des starts up dans le domaine de l'écologie.

C'est dans le cadre de ce préavis que cette idée de centre pour artisans a refait surface.

Un lieu, construit sur mesure pour accueillir des artisans, qui permette aussi de mettre en lien des compétences différentes mais parfois complémentaires.

On peut imaginer une structure avec des locaux modulables au gré des besoins des futurs coopérateurs. Par exemple divisés en « cellules » de 30 m² cumulables selon les besoins. On peut également imaginer des locaux communs pour des réunions et conférence ; ainsi qu'un espace vente où chaque artisan pourrait mettre ses créations en vente directe, en plus d'une boutique en ligne.

Montage d'une coopérative d'artisans

A l'instar de ce qui se fait dans le domaine du logement, une coopérative d'utilité publique pourrait être créée sur initiative de la Ville de Nyon pour monter ce projet et gérer le futur bâtiment.

Il y a plusieurs avantages d'un tel projet sous format coopératif :

- Les prix des loyers seront à prix coûtants, comme pour le logement et donc plus accessibles pour des artisans.

- La création d'une coopérative permettra de mettre dans les statuts une définition des entreprises pouvant avoir accès à ces locaux et ainsi garantir que l'affectation sera respectée tout au long de la durée de vie du bâtiment.

- Les artisans étant coopérateurs, ils auront plus de droits que des locataires sur la gestion du bâtiment.

Au fur et à mesure de l'amortissement du bâtiment, les loyers vont baisser. On pourrait imaginer que dans les premières années la Ville décide de faire une rente de DDP progressive. Par exemple 3 % de la valeur du foncier sur les 5 premières années puis 4 % sur les 5 suivantes et enfin les 5 % usuel pour le reste de la durée du DDP.

Ainsi, cela permettrait de pouvoir sortir des loyers à des prix raisonnables dès le début de la construction.

A noter que des structures de ce type existent déjà. Comme Arcoop, située depuis 1958 aux Acacias à Genève. Dans un bâtiment classé, dessiné par les architectes Honegger Frères, elle abrite aujourd'hui plus de 70 entreprises artisanales allant de l'atelier de couture au créateur de parfum en passant par l'ébéniste, le graveur ou encore le marionnettiste. Ou encore, les ateliers de la Côte, nouvellement implantés à Etoy.

Parcelle N°1093

La parcelle 1093, d'une surface de 6'340 m² et située dans le secteur de Champ Colin, a été acquise par la Ville de Nyon en 2016 pour un montant de CHF 3'285'400.- (préavis 253/2015)

Elle abrite aujourd'hui un bâtiment d'une surface de 1'600m². Ce bâtiment est composé d'une grande halle et d'une mezzanine. Il a été construit en 1976 et abrite à l'heure actuelle plusieurs entreprises.

Selon le préavis 253 (p. 3), l'achat de ce foncier « *pourrait permettre la création d'un centre d'intervention régional regroupant la police et les pompiers, ou encore une extension future des Services industriels.* » Avec le préavis sur le crédit d'étude pour la création d'un hôtel de police, on constate que cette parcelle n'est pas utilisée pour ce projet. Quant à l'extension des services industriels, elle n'est non seulement pas programmée, mais rien ne dit qu'un jour ce sera un réel besoin, d'autant plus que le bâtiment actuel peut être agrandi.

Actuellement, cette parcelle est située en zone industrielle A. Toujours selon le préavis 253, un plan partiel d'affectation « Champ-Colin » est en cours d'élaboration mais cette parcelle restera en zone industrielle.

Pour les postulants, cette parcelle est non seulement le lieu idéal pour la construction d'un centre pour artisans, mais la dernière parcelle en mains communale qui permette de pouvoir ériger ce type d'infrastructure. Idéalement située, au cœur de la clientèle des artisans, d'une grande surface, elle permettra de construire un projet sur mesure pour accueillir les artisans actuels et futurs. Le lieu parfait pour pouvoir implanter les ACC (Artisans de Champ-Colin).

A noter encore qu'en cas de construction, les frais de dépollution du terrain seront à la charge de l'ancien propriétaire puisqu'une cédula hypothécaire a été créée pour cela.

Conclusion

La création de surfaces artisanales est un sujet qui a plusieurs fois fait débat au sein du Conseil Communal ou dans différentes commissions comme la CAU. Sans qu'aucun projet concret ne voie le jour.

En mettant le sujet de l'artisanat toujours de côté dans le cadre du développement de la ville, nous risquons de voir disparaître petit à petit ce type d'activités de notre ville et, par conséquent, perdre de nombreux savoir-faire.

Nous demandons à la Municipalité de lancer une étude pour la création d'un centre pour artisans, sur la parcelle 1093.

Cette étude devra prendre en compte :

- Le futur Plan partiel d'affectation de Champ-Colin afin qu'il permette la création de cette infrastructure
- La future création d'une coopérative d'utilité publique d'artisans
- L'octroi d'un futur DDP à une coopérative créée pour ce projet.

Nous demandons à ce que ce postulat soit envoyé directement à la Municipalité pour étude et rapport.

Patrick BUCHS

Florence DARBRE GUBBINS