

PRÉAVIS N° 2022/67

AU CONSEIL COMMUNAL

**Extension et prolongation du droit de superficie
distinct et permanent à titre onéreux à Hublot SA
sur les parcelles N° 1914, 1915 et 1916**

Déléguée municipale : Mme Stéphanie Schmutz

1^{re} séance de la commission

| | |
|------|---|
| Date | Mercredi 21 septembre 2022 à 19h30 |
| Lieu | Salle des Maquettes, place du Château 3, 3 ^{ème} étage |

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

I. Introduction

La Ville de Nyon est propriétaire des parcelles N° 1914, 1915 et 1916 à la Vuarpillière. Elles sont affectées majoritairement en zone industrielle A (et à la zone de verdure le long de l'autoroute A1) selon le plan partiel d'affectation (PPA) « Vuarpillière – périmètre IV » légalisé en mai 2013.

Le 29 avril 2013 le Conseil communal approuvait la valorisation des parcelles communales de la Vuarpillière par le biais d'octroi de droits de superficie. Il octroyait également un droit de superficie à l'entreprise Hublot SA, pour l'extension de ses activités à Nyon (elle possédait un premier bâtiment à la Vuarpillière sur la parcelle N° 3073).

Le DDP aujourd'hui en vigueur porte sur une surface de 8'231 m² de la parcelle N° 1914. Hublot SA a réalisé un bâtiment qui regroupe des activités de production et d'administration. A ce jour, une surface d'un peu plus de 9'000 m² sur les parcelles communales dans le périmètre du plan d'affectation est libre.

En 2020, la manufacture Hublot SA a approché la Municipalité, sollicitant une extension de son droit de superficie actuel sur l'ensemble du secteur de la Vuarpillière IV, afin de pouvoir assurer son développement à long terme.

La Municipalité propose de répondre positivement à cette demande, satisfaisant les critères pour la valorisation des terrains communaux, permettant le maintien et le développement d'Hublot SA à Nyon, assurant des emplois sur le territoire communal et garantissant un revenu régulier à la Ville.

2. Description du projet

La mise à disposition des parcelles communales par le biais de droits de superficie permet à la Ville de rester propriétaire foncier tout en s'assurant d'une rente sur le long terme. De plus, cela permet aux Autorités de choisir le futur superficiaire et de lui imposer des conditions qualitatives (construction, mobilité, biodiversité, énergie, etc.) par la signature d'une convention annexée au droit de superficie.

La Municipalité a établi plusieurs critères d'octroi de droit de superficie afin de valoriser au mieux ses bien-fonds. Toute entreprise sollicitant un droit de superficie doit déjà être implantée sur le territoire communal. Par l'octroi d'un DDP, elle a la possibilité de se développer et d'élargir ses activités. L'entreprise doit offrir une forte densité d'emplois. Au vu du manque de terrains communaux, la Ville ne met pas à disposition ses parcelles pour du dépôt ou du stockage.

La Municipalité tient également, au vu de l'excellente visibilité du site depuis l'autoroute A1, à ce que le futur superficiaire profite de la localisation afin d'augmenter sa présence et son rayonnement. De plus, l'entreprise doit démontrer sa stabilité financière ainsi que ses perspectives de développement, afin de diminuer le risque de cession du droit de superficie en cours d'exercice.

La Ville a reçu plusieurs demandes d'implantation sur ses parcelles libres à la Vuarpillière, mais n'y a pas donné suite. Les propositions ne satisfaisaient pas les critères pour l'octroi d'un droit de superficie décrits précédemment.

Rappelons encore qu'une demande de droit de superficie pour André et Serge Chevalley avait été déposée au Conseil communal en 2017 (centre d'écomobilité). Ce préavis avait été retiré. Le projet a été abandonné après réévaluation de l'évolution du marché.

2.1 Développement de la manufacture Hublot

Depuis 1986, la manufacture d'horlogerie Hublot est implantée sur le territoire communal de Nyon. Depuis avril 2009, elle dispose d'un bâtiment à la Vuarpillière sur la parcelle N° 3073 dont elle est propriétaire. En 2015, elle a réalisé un second bâtiment sur la parcelle N° 1914, pour laquelle elle est au bénéfice d'un DDP. Elle emploie actuellement environ 420 personnes.

Les perspectives de croissance de l'entreprise sont très bonnes à court et moyen terme, contrairement au secteur horloger dans sa globalité. Pour y répondre, Hublot a pour objectif d'augmenter la part de production et d'assemblage de mouvements réalisée au sein de sa manufacture. Or, bien qu'elle se soit agrandie récemment, la limite de capacité des bâtiments existants est atteinte et ne permet pas d'envisager durablement les prestations supplémentaires. C'est pourquoi elle sollicite un DDP sur les parcelles communales à la Vuarpillière.

2.2 Programme

Hublot a élaboré un projet sur l'ensemble du site de la Vuarpillière IV, permettant d'avoir une vision à long terme, tout en se développant par étape. Il comprend :

- la réalisation d'un nouveau bâtiment accueillant des activités de production et administratives, à côté du bâtiment existant sur la parcelle N° 1914 ;
- la réalisation d'un nouveau bâtiment comprenant une crèche, un restaurant, un auditorium, un showroom et divers locaux, implanté le long de la route de Saint-Cergue ;
- une réserve pour la construction d'un futur bâtiment à l'angle de la route de Saint-Cergue et du chemin de la Vuarpillière, voué à la production et permettant son développement à moyen ou long terme. Le terrain sera aménagé en parc avant la construction du bâtiment.

Le bâtiment existant sur la parcelle N° 1914 sera dédié uniquement à la production, au service après-vente et à l'administration (finances et informatique).

L'ensemble des activités de la manufacture Hublot sera ainsi regroupé sur les parcelles communales. Le bâtiment existant sur la parcelle N° 3073, propriété d'Hublot, accueillera des activités du groupe LVMH (qui possède Hublot, mais aussi d'autres marques horlogères). Une surface d'environ 1'000m² sera mise à disposition de jeunes entreprises artisanales innovantes.

2.3 Droit de superficie

Le droit de superficie actuellement inscrit au Registre foncier sera modifié et prolongé. Préalablement à la signature du DDP, les parcelles N° 1914, 1915 et 1916 seront réunies en un seul bien-fonds (N° 1914).

L'emprise du DDP est étendue à la quasi-totalité de la parcelle N° 1914 (d'une surface totale de 17'919 m²). Une surface de 69 m² est déduite en vue de l'aménagement d'un trottoir et d'une voie cyclable, d'une largeur de 3.40 m le long de la route de Saint-Cergue. La surface du DDP est ainsi de 17'850 m².

La durée du droit de superficie est portée à 99 ans. Ce délai permet à Hublot d'envisager sereinement son développement à long terme.

Les autres conditions sont maintenues, soit :

- rente de CHF 16.-/m², indexée à l'indice suisse des prix de la construction, région lémanique ;
- reprise des constructions par la Ville en cas de faute grave du superficiaire ou de résiliation anticipée du droit, avec indemnité déterminée à dire d'experts (intégrant une pénalité de 10% de la valeur des constructions et une moins-value de vétusté de 0.5%/an) ;
- retour des constructions à l'échéance du droit sans indemnité ;

- report des frais de démolition des bâtiments sur les parcelles N° 1914, 1915 et 1916 sur le superficiaire ;
- caducité du DDP après deux ans sans dépôt de demande de permis de construire.

La nouvelle convention annule et remplace la convention signée le 28 mai 2013 et annexée au DDP en vigueur.

2.4 Convention

La convention, qui sera transmise à la commission chargée d'étudier le présent préavis, est annexée au droit de superficie. Le superficiaire s'engage à la respecter, et devra la faire reprendre par tout intéressé en cas de cession du DDP.

Elle porte sur les éléments suivants :

- La mise en location des surfaces non utilisées par le groupe LVMH dans le bâtiment sis sur la parcelle N° 3073 pour des entreprises artisanales innovantes, actives par exemple dans l'économie créative, les greentech ou l'innovation horlogère.
- La définition des conditions de location :
 - Bail de 3 ans,
 - Loyer fixé à 7% du chiffre d'affaires brut de l'entreprise, mais au minimum à CHF 120.-/m² et au maximum à CHF 300.-/m² par année.
- L'ouverture du restaurant d'entreprise ainsi que des autres services proposées (type salle de sport) à des tiers.
- L'établissement d'un plan de mobilité d'entreprise et la participation au plan de mobilité du site.
- L'établissement d'une étude de mobilité présentant le concept d'accès au site et l'impact du trafic généré par l'entreprise sur le réseau.
- L'aménagement de toutes les places de stationnement pour les employés en souterrain et pré-équipées pour des bornes de recharge électrique.
- L'emprise des constructions souterraines limitée au maximum. Une épaisseur de terre de 1 m. est exigée sur la dalle supérieure de la construction en sous-sol.
- L'aménagement des places de stationnement extérieures en revêtement perméable.
- Des conditions sur les aménagements extérieurs qui doivent être exemplaires en matière d'adaptation au réchauffement climatique et d'optimisation des valeurs de biodiversité.
- L'établissement d'un concept énergétique tenant compte des recommandations issues de la planification énergétique territoriale et la labellisation des bâtiments Minergie P-ECO, Minergie A-ECO ou autre label équivalent.
- Une demande de coordination avec les services communaux en amont du permis de construire.
- Un examen de la convention tous les 10 ans avec modification et adaptation si nécessaire.

2.5 Calendrier

L'entrée dans les nouveaux bâtiments est prévue en été 2025.

3. Incidences financières

La Commune encaissera, au titre du DDP octroyé à Hublot SA, une rente de CHF 285'600.- par année¹. 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 28'274'400.-.

Le montant de CHF 91'835.10.- correspondant aux frais de démolition des bâtiments situés sur les parcelles sera remboursé à la Ville de Nyon par Hublot SA.

De plus, Hublot SA 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.).

4. Aspects du développement durable

4.1 Dimension économique

Le développement de la manufacture horlogère Hublot SA permet de maintenir et d'accroître le nombre d'emplois qualifiés sur le territoire communal. La mise en location des surfaces non utilisées par Hublot SA à des entreprises artisanales innovantes permet de diversifier le tissu économique nyonnais.

4.2 Dimension sociale

La mixité fonctionnelle de la ville est maintenue, par le développement de l'emploi en parallèle au développement démographique de Nyon. De plus, le développement d'Hublot SA permet de contribuer à l'équilibre entre emplois secondaires et tertiaires.

4.3 Dimension environnementale

Un accent particulier a été mis sur les conditions environnementales que le projet doit intégrer afin de garantir une utilisation rationnelle de l'énergie, d'encourager le recours aux énergies renouvelables, de favoriser la biodiversité et la résilience au changement climatique.

Le nombre de places de stationnement est réduit au maximum afin d'encourager la mobilité durable. Dans ce sens, la totalité des places de stationnement véhicule est à pré-équiper d'une borne de recharge électrique.

5. Conclusion

Légalisées depuis 2013, les parcelles communales N° 1914, 1915 et 1916 sont encore largement libres. Leur valorisation par la modification du droit de superficie octroyé à Hublot SA en 2013 permet le développement de la manufacture sur le territoire nyonnais, l'augmentation du nombre d'emplois tout en assurant une source de revenus sur le long terme pour la Ville.

C'est pourquoi la Municipalité propose au Conseil communal d'accepter le présent préavis visant à modifier et prolonger le droit de superficie actuellement en force sur les biens-fonds en main de la Ville.

¹ 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.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 2022/67 concernant l'extension et la prolongation du droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à Hublot SA sur le solde des parcelles N° 1914, 1915 et 1916,

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'accepter l'extension et la prolongation du droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à Hublot SA sur le solde des parcelles N° 1914, 1915 et 1916 ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer un acte notarié octroyant une extension et une prolongation du droit de superficie à titre onéreux à Hublot SA sur le solde des parcelles N° 1914, 1915 et 1916 ;
3. d'affecter les montants encaissés à titre de droit de superficie au compte N° 310.4232.00 - *Redevance droit de superficie.*

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 juillet 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

Annexes

- Projet d'acte authentique de droit distinct et permanent
- Plan cadastral et tableau de mutation

**MODIFICATION ET PROLONGATION
DE
DROIT DE SUPERFICIE**

Par devant **Pierre CROT**, notaire à Nyon, _____
_____ comparaissent :

d'une part : _____

La **COMMUNE DE NYON**, _____

ici représentée par son syndic **Daniel Rossellat**, et son secrétaire municipal **Pierre-François Umiglia**, domiciliés à Nyon, qui l'engagent par leur signature collective et qui justifient au surplus de leurs pouvoirs par la production de l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Nyon du , ici produit pour être annexé (annexe 1), _____

et d'autre part : _____

HUBLLOT SA, société anonyme dont le siège est à Nyon (CHE-103.541.787), ici représentée par, domicilié à, en vertu d'une procuration sous seing privé datée du, ici produite pour être annexée (annexe 2). _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

a) Hublot SA est propriétaire du droit distinct et permanent désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble :

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique

Commune politique : 5724 Nyon
Tenue du registre foncier : fédérale
No immeuble : 5174
Forme de registre foncier : fédérale
E-GRID : CH 94458 30744 59
DDP : 07.06.2013 012-2013/2883
DDP Superficie – DDP jusqu'au 28.05.2063,
ID.012-2016/3207, à charge de Nyon 1914
Surface : 8'231 m2, numérique
Mutation :
Autre(s) plan(s) :
No plan : 25
Désignation de la situation : A la Vuarpillière
Chemin de la Vuarpillière 23
Couverture du sol : Bâtiment(s), 1'427 m2
Accès, place privée, 3'987 m2
Jardin, 2'817 m2
Bâtiments/Constructions : Bâtiment industriel, No d'assurance 3596a,
surface totale 1'393 m2 (sur plusieurs immeubles)
Garage, No d'assurance 3596b, surface totale
201 m2, (souterrain, sur plusieurs immeubles)
Bâtiment, No d'assurance 3596c, surface totale
34 m2, (sur plusieurs immeubles)
Observations :
Parcelle de dépendance :
Mention de la mens. officielle :
Estimation fiscale : CHF 16'445'000.--, 2018

Propriété :

Propriété individuelle

Hublot SA, Nyon (CHE-103.541.787)

Mentions :

Aucune

Servitudes :

Aucune

Charges foncières :

Aucune

Annotations : (Profit des cases libres voir droits de gages immobiliers)

07.06.2013 012-2013/2883/0 Superficie : rente et autres dispositions contractuelles, ID.012-2016/3212

07.06.2013 012-2013/2883/0 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.012-2016/3213

Droits de gage immobilier :

Aucun

b) Ce droit a été constitué par acte de constitution de droit de superficie instrumenté le 28 mai 2013 sous numéro 6'969 des minutes du notaire soussigné, présenté au Registre foncier sous numéro 012-2013/2883 (ID.012-2016/3207).

c) Ce droit de superficie grève la parcelle 1914 de Nyon, propriété de la Commune de Nyon, et correspond à une emprise de 8'231 m².

d) Aujourd'hui, Hublot SA a exprimé sa volonté d'agrandir son site de production de Nyon.

e) Pour ce faire, les comparantes souhaitent modifier l'emprise du droit de superficie actuel et prolonger également la durée de ce droit.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

I - Extension de l'assiette de la servitude

L'assiette de la servitude du droit de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro 012-2013/2883 (ID.012-2016/3207) est étendue de 9'619 m² pour atteindre une surface totale de 17'850 m² conformément au plan et au tableau de mutation établis par le bureau de géomètres Bovard & Fritsché SA, à Nyon, en date du 4 juillet 2022, dont un jeu, signé des parties en date de ce jour, sera produit au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Ensuite de cette extension, les articles suivants figurant dans l'acte constitutif du droit de superficie susmentionné sont modifiés comme suit :

• Page 3 : « **Assiette de la servitude** »

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface totale de 17'850 m² conformément au plan et au tableau de mutation établis par le bureau de géomètres Bovard & Fritsché SA, à Nyon, en date du 4 juillet 2022, dont un jeu, signé des parties en date de ce jour, sera produit au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

La suppression des plan et tableau de mutation établis le 24 mai 2013 par le géomètre officiel Etienne Bovard, à Nyon, est ici requise.

• Chapitre I. « Objet du droit de superficie »

L'étendue du droit de superficie fait l'objet du feuillet (5174) de Nyon.

• Chapitre XI. Entrée en possession

L'alinéa 2 est modifié en ce sens que la totalité du coût de démolition des bâtiments édifiés sur les parcelles 1914, 1915 et 1916 de Nyon, soit après réunion sur la parcelle 1914 de Nyon nouvelle teneur, sont à la charge exclusive du superficiaire.

II - Prolongation

La Commune de Nyon déclare prolonger de **nonante-neuf (99) ans à partir de ce jour** la durée du droit de superficie accordé à Hublot SA fixée au chapitre III. de l'acte de constitution de droit de superficie susmentionné, en sorte que l'échéance du droit de superficie est désormais fixée au

III - Convention

Ensuite de ce qui précède, la Commune de Nyon et Hublot SA ont passé une nouvelle convention annulant et remplaçant la convention signée le 28 mai 2013 annexée à l'acte constitutif de droit de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro 012-2013/2883 (ID.012-2016/3207), nouvelle convention dont un exemplaire signé des comparantes en date de ce jour est ici produit pour être annexé (annexe 3).

LFAIE

Le superficiaire déclare que les immeubles à construire serviront d'établissement stable au sens de l'article 2 al.2 1.a LFAIE.

Il sera produit au Registre foncier de Nyon, à l'appui de la copie du présent acte, une attestation de la Commune de Nyon relative à la superficie de réserve constructible.

Condition - Caducité

L'entrée en force du présent acte est conditionnée à l'obtention par le superficiaire d'un permis définitif et exécutoire de construire les bâtiments H3 et H4 figurés sur le plan dont un exemplaire signé des comparantes en date de ce jour est ici produit pour être annexé (annexe 4).

Le notaire soussigné reçoit tous pouvoirs pour déposer la copie du présent acte au Registre foncier dans les quatorze jours suivant l'avis qui lui aura été donné de réalisation de la condition susmentionnée.

Le superficiaire aura un délai de deux (2) ans pour déposer la demande du permis de construire dès la décision du Conseil communal de Nyon d'autoriser la Municipalité à signer le présent acte.

Si ce délai n'était pas respecté, le droit de superficie sera caduc, sans indemnité de part, ni d'autre, étant ici précisé que cette caducité n'invaliderait pas le droit de superficie déjà existant.

Pour le surplus, les autres clauses et conditions du droit de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro 012-2013/2883 (ID.012-2016/3207) subsistent sans changement.

Frais

Les frais du présent acte, les émoluments du Registre foncier, les droits de mutation et les frais accessoires seront supportés par le superficiaire.

Réquisitions pour le Registre foncier

- 1.- Extension de l'assiette de la servitude numéro 012-2013/2883 (ID.012-2016/3207).
- 2.- Suppression des plan et tableau de mutation du 24 mai 2013.
- 3.- Prolongation de l'échéance du droit de superficie numéro 012-2013/2883 (ID.012-2016/3207).
- 4.- Remplacement de la convention présentée sous numéro 012-2013/2883 (ID.012-2016/3207).

DONT ACTE,

lu par le notaire aux représentants des comparantes qui l'approuvent et le signent, avec lui, séance tenante, à Nyon, le.....

PROCES-VERBAL

Contrôle de la mutation

| Parcelles anciennes | | | | | | | | | | Parcelles nouvelles | |
|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------|---------|
| | | | | | | | | | | | |
| Agrand. d'un DDP | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | Balance |

Lieu et date: Nyon, le 4 juillet 2022

Calcul des surfaces:

Le géomètre officiel:

E. BOVARD
Ing. géomètre breveté
1260 NYON



Inscription faite au registre foncier sous n°

Le conservateur du registre foncier: