

PRÉAVIS N° 180

AU CONSEIL COMMUNAL

Parcelle N° 762

Octroi d'un droit de superficie onéreux sur la parcelle 762 à la route des Tattes d'Oie en faveur de la Société coopérative d'utilité publique « PrimaVesta » pour la construction d'un immeuble d'appartements protégés

**Délégués municipaux : Monsieur Claude Uldry
Monsieur Olivier Mayor**

Nyon, le 22 septembre 2010

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

Depuis de nombreuses années, la pénurie de logements à Nyon et dans le district croît fortement pour atteindre aujourd'hui un niveau inquiétant. Le taux de vacances des logements est aujourd'hui très faible (0.2%), ce qui provoque une hausse des prix de l'immobilier pénalisant les ménages à ressources limitées.

Les jeunes ménages peinent à trouver des logements à prix abordables, mais la situation des aînés est tout aussi préoccupante, surtout si l'on tient compte des prévisions démographiques qui annoncent une forte augmentation pour les deux prochaines décennies¹.

Pour ces derniers, la Commune dispose aujourd'hui de deux immeubles – Bourgogne et Bel Automne – dont le fort degré de vétusté et les typologies inadaptées les rendent peu accueillants et ne répondent plus aux besoins et normes actuels. Le développement de ce type de logements, et plus particulièrement, la rénovation de ces deux immeubles, fait partie des priorités de législature de la Municipalité². Cette demande est encore renforcée par la démarche participative COMPANYON, menée entre 2007 et 2008³.

L'été dernier, la Municipalité décide de réorienter son projet initial et annonce son intention de réaliser, en partenariat public-privé, un nouvel immeuble d'appartements protégés destinés, en priorité, aux résidents de ces deux immeubles⁴. L'affectation future de ces derniers est encore à l'étude. Celui de Bourgogne pourrait être vendu à La Fondation du Midi. Quant à celui de Bel Automne, il pourrait être affecté à un but d'intérêt public.

Par le présent préavis, la Municipalité souhaite apporter une réponse concrète à la question des appartements protégés, dont il s'agit surtout ici d'améliorer les conditions de vie des résidents. Elle demande donc au Conseil communal d'octroyer un droit de superficie onéreux à la Société coopérative d'utilité publique « PrimaVesta » – spécialisée dans ce type de logements – qui se chargera de réaliser, puis d'exploiter, ce nouvel immeuble prévu sur la parcelle privée communale 762 à la route des Tattes d'Oie.

2. Description du projet

2.1. Pourquoi construire des appartements protégés

La population de la Ville de Nyon, à l'image de celle du Canton, augmente régulièrement. Cela est dû aux phénomènes suivants :

1. le nombre de décès est nettement inférieur au nombre de naissances,
2. le flux migratoire est positif.

L'augmentation de la population est nettement plus marquée chez les personnes de plus de 65 ans, dès lors que l'espérance de vie augmente régulièrement. Elle est actuellement de 84 ans pour les femmes et de 78 ans pour les hommes.

Aujourd'hui, les 65 ans et plus constituent le 15 % de la population du Canton, alors qu'en 2025, ils en représenteront le 20 %, compte tenu d'une croissance de leur nombre de plus de 50 % d'ici là.

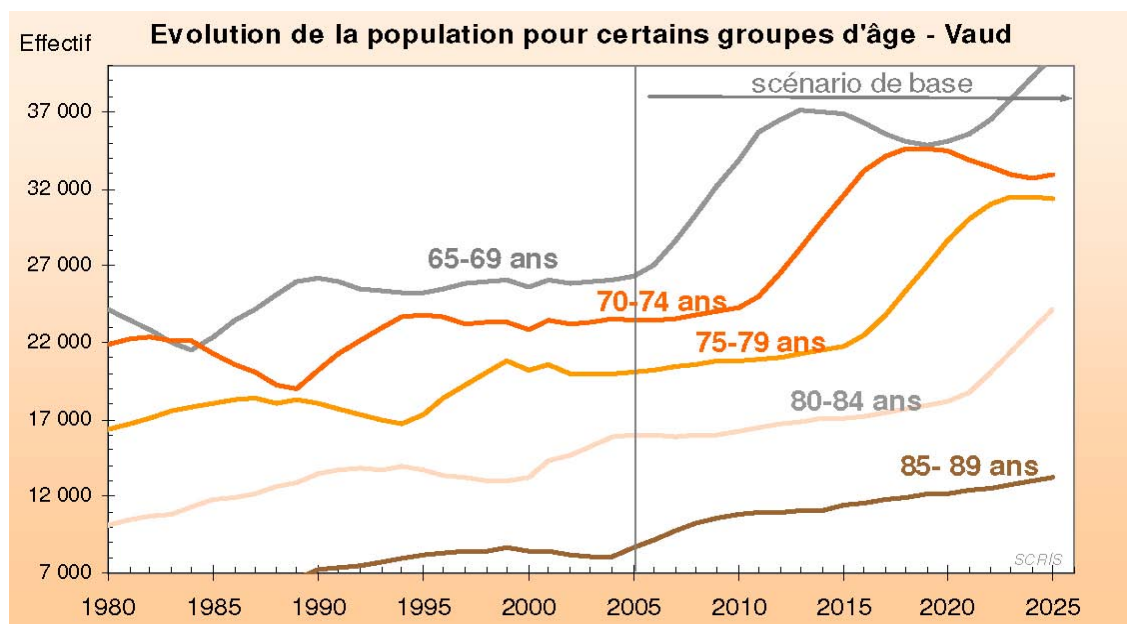
¹ Préavis 169/2010 – Objectif logement - La part des personnes âgées de plus de 65 ans aura doublé entre 2005 (11%) et 2030 (20 et 22%)

² Préavis 38/2007 – Priorités de législature 2006-2011 – point 3.2.1

³ Projet « Habitat 3D » de la démarche participative COMPANYON

⁴ Préavis 125/2009 – Immeuble de Bourgogne

Le tableau ci-dessous montre l'évolution en nombre des personnes âgées de 65 ans et plus, jusqu'en 2025.



Source : SCRIS

Dans le Canton, en nombre absolu, les effectifs de personnes de plus de 80 ans vivant seules vont augmenter de 50 % d'ici 2025, passant de 14'100 en 2005 à 21'300 en 2025, comme le montre le tableau ci-après.

Personnes de plus de 80 ans selon leur situation - Vaud								
	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2020	2025
En ménage collectif	2'463	4'169	3'711	4'497	4'806	5'299	5'627	6'294
En ménage privé (1)	13'903	19'619	22'752	25'621	28'483	31'056	33'746	41'341
Personnes seules	6'834	10'474	12'583	14'107	15'387	16'487	17'765	21'308
En couple	4'225	6'613	8'026	9'155	10'356	11'559	12'769	15'983
Autres situations	2'844	2'532	2'139	2'362	2'743	3'005	3'213	4'048
Total	16'366	23'788	26'463	30'118	33'289	36'355	39'373	47'635

(1) Personnes de référence de 80 ans ou plus.

Source : SCRIS

A noter que les personnes en ménage collectif sont celles qui vivent en EMS chez les plus de 80 ans, 68 % sont des femmes.

Concernant la Ville de Nyon, les personnes âgées de 70 ans et plus étaient au nombre de 1'400 en 2000, pour passer à 1'770 en 2009. Parmi elles, la moitié vit seules.

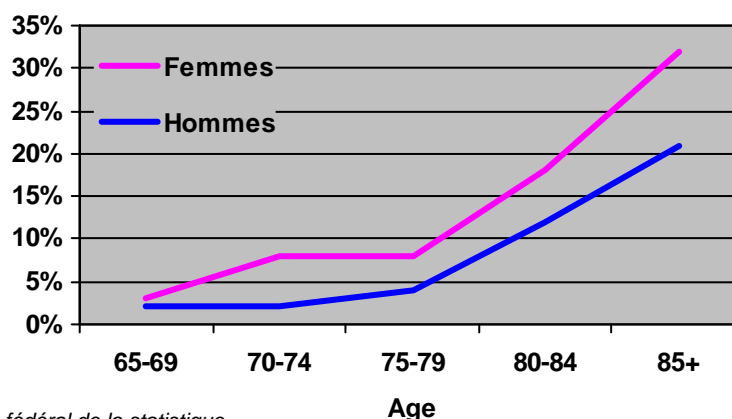
Il est important de souligner que la situation des octogénaires de demain ne sera pas comparable à celle observée aujourd'hui. En effet, l'état de santé, le niveau des revenus et la situation / présence du réseau familial, sont autant de paramètres qui se modifieront et feront évoluer les conditions de vie des personnes âgées.

« La longévité, la retraite et le bien-être économique permettent à toujours plus de gens de réaliser le rêve d'une vie longue dans la dignité ». Source : ProSenectute

Toutefois, avancer en âge, c'est aussi rencontrer tôt ou tard des problèmes de santé. Ce sont les effets négatifs du vieillissement.

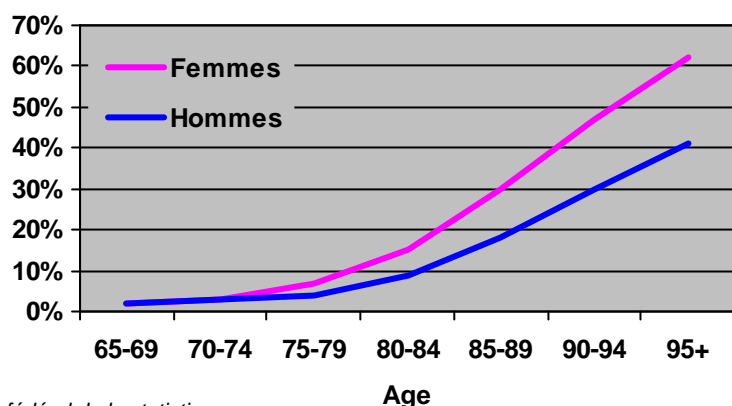
Le nombre des personnes ayant une santé moyenne à mauvaise augmente avec l'âge, surtout chez les femmes. D'ailleurs, la part des personnes recevant des soins ou une aide à domicile augmente fortement à partir de 80 ans et c'est également à partir de cet âge que la part des personnes placées dans un établissement médicosocial augmente très fortement.

Taux de personnes recevant des soins à domicile parmi les 65 ans et plus en Suisse



Source : Office fédéral de la statistique

Taux de personnes placées en EMS parmi les 65 ans et plus en Suisse



Source : Office fédéral de la statistique

Les effets conjugués de l'augmentation de l'espérance de vie et de la dégradation progressive de l'état de santé en vieillissant, vont nécessairement provoquer des besoins supplémentaires en appartements protégés avec aides et soins à domicile.

On sait aujourd'hui qu'une grande part des personnes dont la santé n'est plus bonne et qui ont perdu une certaine mobilité a besoin d'un cadre de vie non médicalisé, adapté au 3^{ème} ou 4^{ème} âge. Leur autonomie est fortement réduite, à tel point qu'elles ont besoin d'un logement qui soit démuné de barrières architecturales afin de faciliter les déplacements (seuils, ascenseurs, accès à l'immeuble, etc.); leur logement doit idéalement être situé proche du centre ville (soit à distance de „pantoufles“ des achats, de la poste, de la banque, du café, etc.); le site doit être aménagé de façon à stimuler les contacts entre voisins, pour lutter contre l'isolement (espace communautaire) et, enfin, les prestations de sécurité et de soins doivent pouvoir être à leur disposition facilement et sur demande.

2.2. Situation nyonnaise

En 2007, un « rapport d'analyse institutionnelle » commandé à M. Depelteau, économiste, dresse le bilan de la situation immobilière, financière et de l'occupation des deux établissements de la commune *Bel Automne*, au ch. des Plantaz 47, et *Bourgogne*, au ch. des Pâquerettes 17, datant respectivement de 1963 et 1974. Sur le plan des constructions, on retient que ces bâtiments où logent des personnes âgées sont vétustes et ne correspondent pas aux normes vaudoises du logement protégé ni à la norme suisse SN 521500, notamment sous l'angle des surfaces minimales des appartements, de leur accessibilité, des locaux de service, des notions élémentaires de confort, etc.

La Municipalité a décidé, en mars 2009, de bloquer les travaux de rénovation de l'immeuble de Bourgogne, dans le cadre de la stratégie suivante :

- construire un nouvel immeuble d'appartements protégés afin d'offrir aux locataires de Bel Automne et de Bourgogne des appartements conformes aux nouveaux standards en la matière,
- étudier la vente de l'immeuble de Bourgogne à la Fondation du Midi, actuellement locataire des locaux, afin de l'affecter uniquement à l'EMS,
- garder l'immeuble de Bel Automne et le réaffecter à un but d'intérêt public.

Il est en effet moins coûteux et plus judicieux à long terme de mettre à disposition une offre de 48 appartements protégés neufs avec un environnement adéquat que de rénover des logements vétustes et non adaptés.

2.3. Les logements protégés : définition

On appelle logement protégé un appartement indépendant, subventionné ou non, expressément conçu pour permettre le maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées dépendantes. Il doit donc être adapté en fonction de l'état de santé des locataires, de manière à le rendre accessible. Il offre également un encadrement de proximité dit sécuritaire.

Les logements protégés relèvent des structures intermédiaires dans la mesure où ils combinent les particularités d'un domicile privé et une disponibilité importante de services de proximité.

Tout en offrant une plus grande sécurité, ils doivent néanmoins préserver la sphère personnelle des locataires. Ils sont conçus en logements autonomes, de préférence des 2 pièces, comprenant une cuisine (même petite) et une salle de bains (douche) permettant une vie indépendante.

Les logements protégés constituent également une réponse à l'isolement social de certaines personnes. La mise à disposition d'espaces communautaires, salon, cafétéria, ... notamment, offre des possibilités de contact et d'échange. Il importe toutefois d'éviter les concentrations de personnes âgées dépendantes ou de personnes handicapées, peu propices au maintien et à la qualité de leur intégration sociale.

Cette forme de logement se distingue de celle de l'**appartement adapté**, espace de vie conçu pour les personnes fragilisées par l'âge ou le handicap (sans prestataires spécifiques organisés) ; ou encore de l'**habitat groupé sécurisé (HGS)**, soit un ensemble de logements individuels situé à proximité d'une institution de soins ; ou enfin de l'**appartement médicalisé**, qui est une véritable alternative privée à l'EMS.

2.4. Le choix du terrain

En situation semi-urbaine, en périphérie du centre ville, les Tattes d'Oies sont un quartier principalement occupé par des immeubles en tours et par quelques villas individuelles ou mitoyennes.

Le projet d'immeuble d'appartements protégés semble particulièrement idéal en terme de maintien de la qualité de vie pour les seniors, car il se situe à

- 50 m d'une école et à 100 m du bureau de poste,
- 1 km de la gare et du centre de Nyon,
- 20 m d'un arrêt de bus qui conduit à la gare et au centre ville,
- 200 m de divers commerces de proximité (restaurant, boulangerie, pharmacie, coiffeur),
- 300 m de l'hôpital de Nyon.

Relevons que les TPN sont équipés de quatre bus qui permettent de transporter des personnes à mobilité réduite.

Le terrain de football en terre, qui laissera sa place au nouvel immeuble dès le printemps 2013, est occasionnellement utilisé par le FC Italia pour les entraînements en période hivernale et en cas d'intempéries. En effet, ce terrain dispose d'un éclairage – contrairement à celui du Stade de Marens – et peut dès lors, garantir des plages d'entraînements suffisantes pour le club. Par mauvais temps, les entraînements ont aussi lieu sur ce terrain afin de préserver la qualité de la pelouse du Stade de Marens. Plusieurs solutions sont envisagées pour palier cette offre qui viendrait à manquer, notamment l'utilisation des terrains de Colovray et la pose d'un revêtement synthétique au Stade de Marens.

2.5. Description du nouvel immeuble et des aménagements extérieurs

Le projet de construction proposé s'inscrit dans le gabarit dicté par le plan de quartier « les Tattes d'Oie » légalisé en 1974. D'une surface bâtie de 814 m² environ, le bâtiment comporte 6 niveaux habitables, un rez-de-chaussée commercial et un sous-sol intégrant un garage pour les besoins de l'immeuble.

L'ensemble des logements sont orientés sud-ouest et disposent tous – hormis les studios – de loggias privatives. Les typologies et les surfaces respectent les conditions techniques applicables aux logements protégés. L'immeuble comporte 51 logements comprenant des studios (3), des 2 pièces (42), des 3 pièces (3) et des 4 pièces (3). Cette proportion de logements permettra d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle dans l'immeuble. Une buanderie et un espace de rencontre est prévu à chaque étage pour favoriser les contacts et l'aide entre les résidents.

Le rez-de-chaussée comprend plusieurs lots réservés à des commerces de proximité, l'entrée de l'immeuble et un espace de rencontre ouvert aux résidents de l'immeuble. Une loge pour le concierge social est aménagée à proximité de l'entrée.

Le sous-sol comporte les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, un garage collectif de 19 places dont 6 répondant aux normes handicapés, un espace réservé à un garde-meuble communal, un dépôt de meuble à l'usage exclusif des résidents et un espace, pour l'instant sans affectation particulière, réservé pour la Commune. Le garage est desservi par une rampe extérieure avec un accès depuis le parking communal de l'école.

En matière de construction et d'aménagement, le constructeur s'engage à respecter les mêmes standards utilisés par la Commune pour ses propres nouveaux bâtiments, à savoir :

- atteindre les valeurs du standard Minergie-ECO et obtenir le label,
- installer une production de chaleur à bois avec filtres à particules,
- aménager une toiture plate végétalisée avec un système extensif,
- mettre en œuvre les mesures de sensibilisation des locataires de la Commune en matière d'économie d'énergie et de développement durable,
- installer un système de rétention des eaux de pluie pour le bâtiment,
- installer un système d'infiltration pour les surfaces extérieures, sous réserve que la qualité du terrain le permette,
- choisir des essences indigènes pour les plantations.

La construction de cet immeuble implique un réaménagement des surfaces extérieures se trouvant à proximité immédiate. Il s'agit de remettre en état le terrain après le chantier, de créer deux cheminements piéton reliant l'immeuble à la route de Divonne et à celle des Tattes d'Oie, de créer un accès à l'immeuble avec l'aménagement de 7 places de parcs dont 3 répondant aux normes handicapés. Le préau d'école verra sa surface légèrement augmentée.

De plus, ce réaménagement permettra aussi de réserver une surface pour l'exploitation de potagers communautaires et un espace qui pourrait accueillir, à terme, une place de jeux publique. Enfin, le parking de l'école subira aussi un réaménagement afin de le rendre plus sécuritaire pour les écoliers et les passants. Ce qui impliquera une diminution du nombre de places de parcs, passant de 27 à 15.

2.6. Attribution des logements

Les appartements devront être attribués en priorité aux locataires des immeubles de Bel Automne et de Bourgogne, ainsi qu'aux habitants de Nyon.

Le choix des locataires sera fait par une commission tripartite, composée des représentants du propriétaire, du CMS et de la Commune.

Afin de déterminer si la situation de santé et de mobilité du candidat locataire est conforme avec la location d'un appartement protégé, le dossier de candidature sera soumis au BRIO (Bureau Régional d'Information et d'Orientation) qui émettra ses recommandations en la matière.

2.7. Conditions de location

Par ailleurs, comme le relève l'Association Avril, 30 % des locataires d'appartements protégés dans le reste du canton ont recours aux prestations complémentaires (PC) AVS/AI afin de financer leur loyer. Rappelons que les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI sont accordées lorsque les rentes et autres revenus ne couvrent pas les besoins vitaux. La Municipalité souhaite donc que les loyers fixés pour les appartements protégés des Tattes d'Oie soient « PC compatibles ».

La Coopérative fournira des prestations spécifiques aux logements protégés, à savoir :

- assurer la sécurité des personnes,
- leur fournir l'assistance dont elles ont besoin,
- répondre à leur isolement social,

tout en garantissant le respect de leur indépendance.

La Coopérative engagera le personnel nécessaire à la fourniture de ces prestations, ou pourra les sous-traiter. Ces différentes prestations sont décrites dans le contrat de bail, et la personne âgée a la possibilité d'en obtenir le remboursement auprès des prestations complémentaires AVS.

2.8. Droit de superficie

La Municipalité propose d'attribuer à la Société coopérative d'utilité publique « PrimaVesta » un droit de superficie onéreux de 3'200 m² environ pour une durée de 70 ans sur la parcelle 762 à la route des Tattes d'Oie. La coopérative s'engage à y construire et à exploiter l'immeuble tel que décrit au point 2.3.

Le projet de convention pour le droit de superficie ainsi que l'acte constitutif sont annexés au présent préavis.

2.9. Mise en valeur des parcelles 762 et 1260

En 2006, la Commune achète la parcelle 1260 dans la perspective d'une fusion avec la parcelle 762 afin de rassembler les droits à bâtir et réaliser un seul immeuble. Cette démarche,

impliquant obligatoirement la modification du plan de quartier en vigueur, reportera de plusieurs années la réalisation de ce bâtiment⁵.

C'est pourquoi, la Municipalité, après l'étude de plusieurs variantes, a décidé d'orienter ce projet en deux étapes distinctes.

La première, qui ne nécessite pas la modification du plan de quartier, concerne le bâtiment et les aménagements tels que proposés dans ce préavis. La deuxième, qui pourra être réalisée que lorsque le plan de quartier sera modifié, prévoit la construction d'un deuxième bâtiment, plus modeste en terme de volume et de surfaces (1'200 m² de plancher sur 8 niveaux, rez-de-chaussée compris). Le besoin en places de parcs intérieures et extérieures ainsi que les accès au deuxième bâtiment sont déjà pris en compte dans le projet.

La maison existante se trouvant sur la parcelle 1260 est maintenue. Sa démolition sera nécessaire pour la mise en œuvre de la deuxième étape du projet.

2.10. Calendrier

L'ouverture du chantier pourrait intervenir en été 2011 et l'entrée des premiers locataires au printemps 2013 (sous réserve d'éventuels oppositions).

3. Incidences financières

Le droit de superficie sera onéreux. La coopérative versera à la Commune une redevance annuelle de CHF 125'000.-. Le premier versement sera effectué lors de l'entrée des premiers locataires et calculé au prorata temporis. Cette redevance sera indexée tous les cinq ans à l'indice suisse des prix à la consommation. L'indice de référence est celui en vigueur à la date d'entrée des premiers locataires.

La coopérative prend à sa charge tous les frais relatifs au réaménagement des surfaces extérieures.

La coopérative louera à la Commune :

- dans le parking privé souterrain, une surface de 208 m² pour les besoins d'un garde-meubles communal, pour un loyer de CHF 12'000.- par année, charges comprises.
- au sous-sol de l'immeuble, un local aménagé de 242 m² dont l'affectation n'est pas encore définie, pour un loyer de CHF 29'000.- par année, charge comprises.

Les frais d'aménagements sont pris en charge par la coopérative et sont inclus dans les prix des loyers ci-dessus.

La Commune se porte caution pour le financement de l'immeuble à concurrence d'un montant maximum de CHF 4'500'000.-. Cette somme représente environ les 30 % du coût de construction estimé à CHF 15'600'000.-.

4. Aspects du développement durable

4.1. Dimension économique

Le partenariat conclu avec cette coopérative évite à la Commune d'investir elle-même dans la construction et l'exploitation d'un bâtiment de logement d'intérêt public. Cette démarche permet de réserver des fonds nécessaires à d'autres projets communaux qui ne peuvent pas faire appel à des investisseurs privés.

Ce projet va générer une nouvelle recette tout en s'inscrivant, par ailleurs, dans la politique du logement de la Ville.

⁵ Préavis 177/2006 – Achat de la parcelle 1260

4.2. Dimension sociale

La construction d'un immeuble d'appartements protégés permettra d'offrir aux aînés de notre ville un lieu de vie qui répond aux besoins d'accompagnement socio-sanitaire tout en laissant à l'individu une grande autonomie. Ce concept d'appartements protégés est largement reconnu par le Canton et par les spécialistes en la matière comme la meilleure réponse possible aux atteintes à la santé dues au vieillissement.

4.3. Dimension environnementale

Le bâtiment sera réalisé selon les mêmes standards environnementaux utilisés par la Commune pour ses propres nouvelles constructions.

5. Conclusion

Il n'y a désormais plus guère de doute. L'espérance de vie continue à augmenter et provoque notamment une croissance rapide du nombre de personnes âgées de 80 ans et plus. Malheureusement, le vieillissement s'accompagne souvent de problèmes de santé qui rendent nécessaires des adaptations des conditions de vie des aînés. Il s'agit alors de mettre à leur disposition des lieux de vie qui permettent de poursuivre une existence en toute autonomie, mais avec l'encadrement et les soins adéquats.

La Ville de Nyon est particulièrement sous-dotée en appartements protégés. En effet, Bel Automne et la Maison de Bourgogne ne remplissent plus les normes en la matière. Ainsi, la Municipalité a pris la décision de construire un immeuble d'appartements protégés en collaboration avec une coopérative d'habitation, partenaire idéal puisque conscient des contraintes environnementales et sociales à respecter dans ce type de construction.

Cette réalisation remplit un triple objectif :

- mettre à disposition des aînés de nouveaux logements répondant à leur situation socio-sanitaire,
- libérer progressivement l'immeuble de Bel Automne pour le réaffecter à un but d'intérêt public,
- permettre à la Fondation du Midi d'étendre l'EMS à l'ensemble de la Maison de Bourgogne.

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° 180 concernant :

1. l'octroi d'un droit de superficie onéreux sur la parcelle 762 à la route des Tattes d'Oie en faveur de la société coopérative d'utilité publique « PrimaVesta » pour la construction d'un immeuble d'appartements protégés,
2. un cautionnement de la Commune jusqu'à concurrence d'un montant maximum de CHF 4'500'000.-,

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. un droit de superficie onéreux sur la parcelle 762 à la route des Tattes d'Oie est accordé à la société coopérative d'utilité publique « PrimaVesta » pour la construction d'un immeuble d'appartements protégés,
2. un cautionnement de la Commune jusqu'à concurrence d'un montant maximum de CHF 4'500'000.- est accepté,
3. les montants encaissés à titre de droit de superficie par la Commune de Nyon seront affectés au compte « redevance droit de superficie » N° 310.4232.00 (compte à créer sur le budget 2011).

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 22 septembre 2010 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

La Secrétaire :

Is

Is

D. Rossellat

R. Leiggener

Annexe(s)

Convention pour droit de superficie
Plan de situation
Plan des étages types

CONVENTION

entre

La Commune de Nyon, représentée par son Syndic, Monsieur Daniel Rossellat, et sa Secrétaire municipale, Madame Régina Leiggener, place du Château 3 à Nyon, qui engagent ladite Commune par leur signature,

Ci-après, la Commune

et

La Société coopérative d'utilité publique « PrimaVesta », dont le siège est à Lausanne, représentée par son administrateur président, Monsieur Philippe Diesbach, qui engage valablement par sa signature individuelle,

Ci-après, la Coopérative

Préambule

En raison de la pénurie de logements et plus particulièrement d'appartements protégés et d'utilité publique, la Commune a décidé d'octroyer à la Coopérative un droit de superficie onéreux.

La présente convention en règle les modalités d'usage et d'octroi.

Première partie – Construction de l'immeuble de la Coopérative

1. Engagements de la Commune

- 1.1. La Commune s'engage à octroyer à la Coopérative un droit de superficie de 3'200 m² environ d'une durée de 70 ans, selon le tracé figurant sur le plan en annexe, dès l'obtention du permis de construire sur la parcelle n° 762, route des Tattes-d'Oie à Nyon, sur le domaine privé communal.
- 1.2. La Commune se porte caution pour le financement de l'immeuble à concurrence d'un montant maximum de CHF 4'500'000.— (quatre millions cinq cents mille francs). Cette somme représente environ les 30 % du coût de construction estimé à CHF 15'600'000.— (quinze millions six cent mille francs).
- 1.3. La Commune autorise, à bien plaisir, la Coopérative à aménager un chemin piétonnier au travers de la parcelle DP 20 – domaine public communal des Tattes-d'Oie – et à l'utiliser aussi longtemps que la Commune n'en aura pas l'usage. Les frais d'aménagement et d'entretien sont pris en charge par la Coopérative.

2. Engagements de la Coopérative

- 2.1 La Coopérative s'engage à construire sur la parcelle susmentionnée un immeuble comprenant 48 appartements protégés et d'utilité publique (de 2, 3 et 4 pièces) et 3 studios, respectant les normes en matière de construction en vigueur, des commerces à dimension sociale ou de proximité, ainsi qu'un parking souterrain privé de 27 places.
- 2.2 Le droit de superficie sera onéreux. La Coopérative versera à la Commune une redevance annuelle de CHF 125'000.-- (cent vingt-cinq mille francs). Le premier versement sera effectué lors de l'entrée du premier locataire et calculé au prorata temporis. Cette redevance sera indexée tous les cinq ans à l'indice suisse des prix à la consommation. L'indice de référence est celui en vigueur à la date d'entrée des premiers locataires.
- 2.3 En matière de construction et d'aménagement, la Coopérative s'engage à :
- a) atteindre des valeurs de consommation d'énergie conformes au standard Minergie-ECO et obtenir le label;
 - b) installer une production de chaleur à bois avec filtres à particules, pour le chauffage et l'eau chaude ;
 - c) aménager une toiture plate végétalisée avec un système extensif ;
 - d) mettre en œuvre les mesures de sensibilisation des locataires de la Commune en matière d'économie d'énergie et de développement durable ;
 - e) installer un système de rétention des eaux de pluie pour les bâtiments ;
 - f) installer un système d'infiltration pour les surfaces extérieures, sous réserve que le terrain le permette ;
 - g) choisir des essences indigènes pour les plantations ;
 - h) maintenir les surfaces extérieures libres de toutes clôtures et barrières.
- 2.4 L'immeuble sera réalisé selon les règles actuelles du plan de quartier « Les Tattes d'Oie » de 1974.
- 2.5 La Coopérative assurera la gérance des logements via la régie de son choix.
- 2.6 La Coopérative louera à la Commune :
- a) un local, dont l'affectation n'est pas encore définie, d'une surface de 242 m² environ, pour un loyer d'environ CHF 29'000.— par année, charges comprises. Les frais d'aménagement sont pris en charge par la Coopérative et sont inclus dans le prix du loyer ;
 - b) un parking privé souterrain de 208 m² environ pour les besoins d'un garde-meubles communal, pour un loyer de CHF 12'000.— par année, charges comprises. Les frais d'aménagement comprenant la clôture et le portail sont pris en charge par la Coopérative et sont inclus dans le prix du loyer.
- 2.7 La Coopérative étudiera et réalisera à ses frais un réaménagement du parking privé de la Commune afin de garantir la sécurité des élèves se rendant à l'Ecole primaire des Tattes-d'Oie et des passants empruntant le passage public (servitude n° 141'252). Le périmètre est défini sur le plan ci-annexé.
- 2.8 Les frais d'aménagement et de remise en état après le chantier des surfaces extérieures figurant sur le plan en annexe sont à la charge de la Coopérative.

3. Attribution des logements et contrats de bail

- 3.1 Les appartements – tant protégés que d'utilité publique – devront être attribués en priorité aux locataires des immeubles de Bel Automne (au chemin des Plantaz 47 à Nyon) et de Bourgogne (au chemin des Pâquerettes 17 à Nyon), ainsi qu'aux habitants de Nyon, avec un état à la date d'entrée du premier locataire.
- 3.2 Les règles suivantes ont été définies pour l'attribution des logements :
- l'attribution des logements sera faite par une commission d'attribution composée d'un membre désigné par la Commune, d'un représentant du CMS régional et d'une personne désignée par la Coopérative ;
 - l'attribution sera faite en fonction du besoin de la personne évalué par le BRIO/CMS et aussi de sa capacité d'intégration dans l'immeuble ;
 - dans l'hypothèse où plusieurs demandes répondent aux critères énoncés ci-dessus, la priorité sera donnée aux personnes domiciliées sur la Commune ;
 - si aucune demande ne correspond à des personnes âgées ou à mobilité réduite, la Coopérative peut attribuer un logement à une personne qui habite ou travaille sur la Commune depuis au moins trois ans ;
 - les personnes concernées doivent être soit de nationalité Suisse, soit des ressortissants étrangers titulaires du permis B ou C ;
 - ces règles peuvent être modifiées en accord avec la Commune et la Coopérative.
- 3.3 Seuls les loyers des appartements de 2 pièces seront fixés en fonction du barème de déduction du loyer de la prestation complémentaire AVS/AI en vigueur, augmenté des charges.

La Coopérative pourra facturer aux locataires les prestations relatives à l'encadrement de proximité sécuritaire, à l'accompagnement social et à l'animation, pour autant que leurs tarifs soient reconnus par le SASH et qu'elles soient remboursables aux bénéficiaires PC domicile. Cas échéant, ces prestations peuvent être facturées directement aux régimes sociaux concernés pour autant que la Coopérative ait passé une convention avec le SASH.

- 3.4 Les autres logements – de 3 et 4 pièces – également réalisés selon les directives sur les appartements protégés et les studios, sont considérés comme des appartements d'utilité publique, dont le but est de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle dans l'immeuble. Le prix de leurs loyers, charges non comprises, sera fixé en fonction du plan financier approuvé par la Commune.

4. Attribution des baux commerciaux

- 4.1. La Commune demande à ce que les locaux commerciaux soient attribués à des commerces à dimension sociale (ou de proximité) dont l'affectation est compatible avec le plan de quartier en vigueur. L'attribution des commerces sera faite par la même commission qui attribue les logements (voir art. 3.2).

Deuxième partie – Construction de l'immeuble de la Commune

5. Projets

- 5.1 A l'avenir, la Commune a l'intention de réaliser un nouvel immeuble sur les parcelles n° 762 et 1260, qui devront être fusionnées. L'affectation de cette construction n'est pas encore connue mais son principe d'implantation est d'ores et déjà défini sur le plan en annexe. Pour réaliser cet immeuble, une modification du plan de quartier actuel sera nécessaire.
- 5.2 La Coopérative ne s'opposera pas au remaniement parcellaire visant à la fusion des parcelles n° 762 et 1260 et à la réalisation du bâtiment.
- 5.3 Dans le cadre de cette nouvelle construction, et afin de répondre aux besoins de places de parc, la Coopérative s'engage à louer à la Commune, en lieu et place du garde-meubles communal prévu, et aux mêmes loyers que ceux pratiqués pour les locataires de la Coopérative, 8 places de parc dans son parking privé souterrain.
- 5.4 La Coopérative mettra à disposition de la Commune, gratuitement, sur la parcelle faisant l'objet du droit de superficie le terrain nécessaire pour l'aménagement de 7 places de parc, selon le périmètre défini sur le plan en annexe. Les frais d'aménagement seront à la charge de la Commune.
- 5.5 La Coopérative est d'accord avec l'aménagement de plusieurs potagers communautaires destinés aux habitants de l'immeuble et du quartier.
- 5.6 Enfin, la Coopérative accepte d'inscrire une servitude sur son droit de superficie en faveur de la parcelle fusionnée pour garantir le passage à pied et de tout véhicule. Le tracé est défini sur le plan en annexe.

6. Dispositions finales

- 6.1 La présente convention sera annexée à l'acte de droit de superficie pour en faire partie intégrante.
- 6.2 La présente convention entrera en vigueur, sous réserve de l'accord du Conseil communal, le jour de sa signature.
- 6.3 En cas de litige au sujet de l'exercice du droit de superficie et/ou de l'application de l'une ou l'autre des clauses de la présente convention, les parties conviennent que les tribunaux ordinaires sont compétents.

Le for juridique est à Nyon et le droit suisse est le seul applicable.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Is

D. Rossellat

La Secrétaire :

Is

R. Leiggener

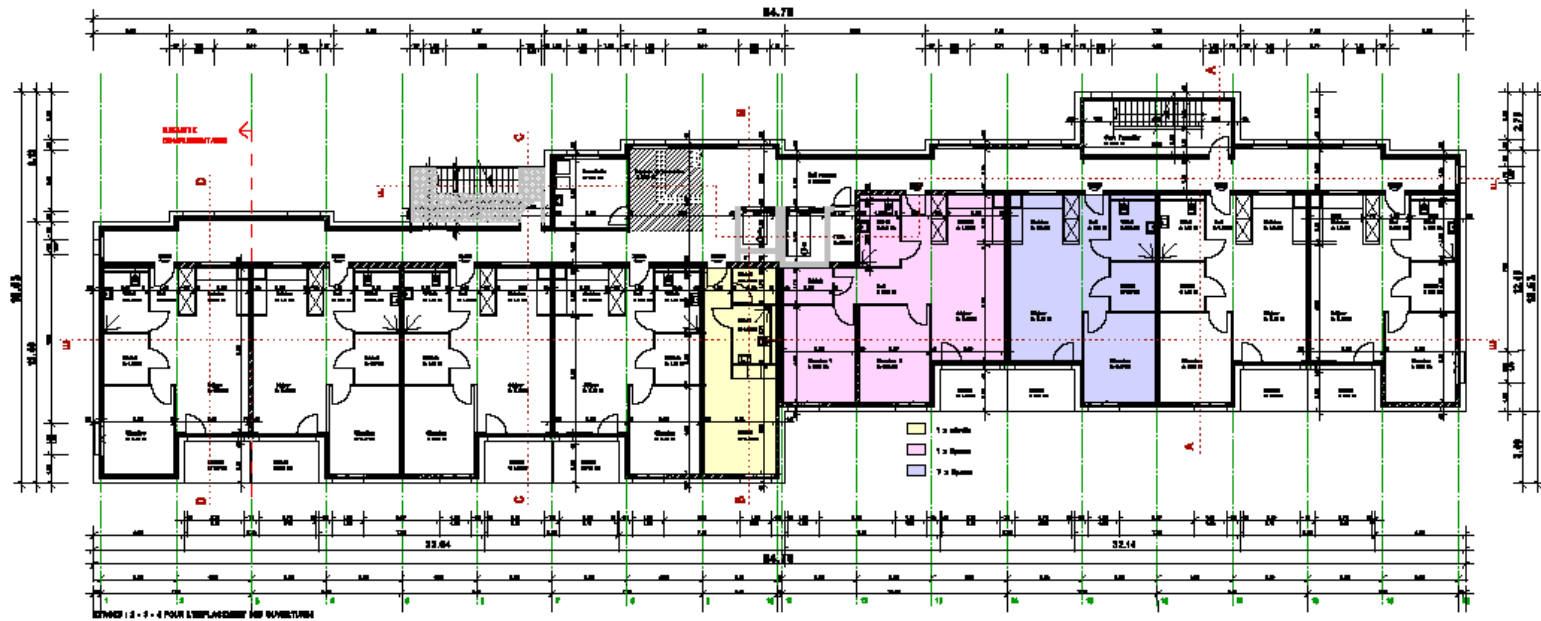
**La société coopérative d'utilité
publique « PrimaVesta »**

L'Administrateur - Président

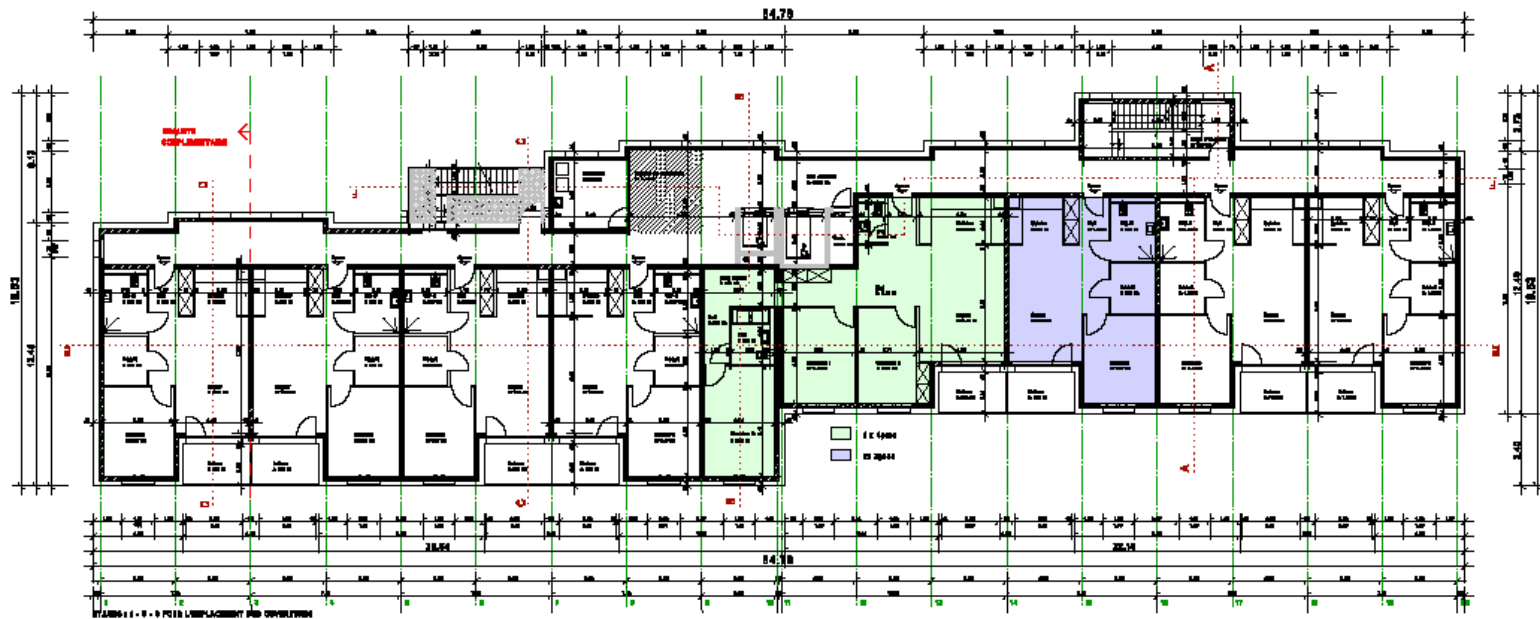
Ph. Diesbach

Ainsi fait à Nyon, le 1^{er} novembre 2010

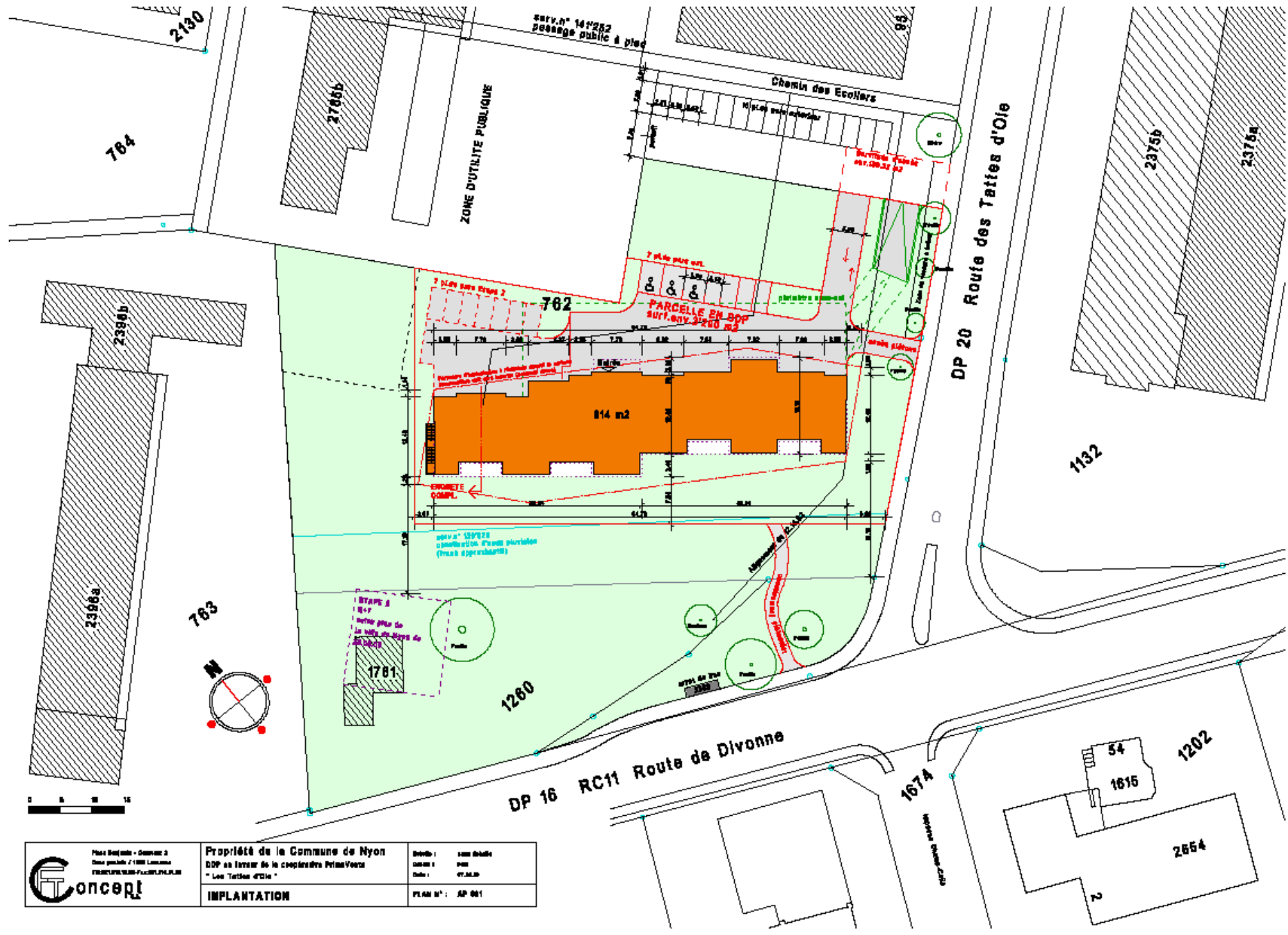
Annexe : plan de situation à l'échelle du 1/500



	Plans Projets - Niveau 0 Date projet : 04/01/2018 TRANSMISSION PROJET 04/01/18	Propriété de la Ville de Nyon DDP au service de la copropriété PRIMAVERA " Les Tables d'Or "	Echelle : 1/500 Dessin : PDS Date : 02/07/18
	ETAGE 1-2-3	PLAN N° 1	



	Plans Projets - Niveau 4 Date projet : 04/10/2018 TRANSMISSION PROJET 04/10/18	Propriété de la Ville de Nyon DDP au service de la copropriété PRIMAVERA " Les Tables d'Or "	Echelle : 1/500 Dessin : PDS Date : 04/10/18
	ETAGE 4-5-6	PLAN 001	



Propriété de la Commune de Nyon DDP en faveur de la copropriété PrimaVoies " Les Tattes d'Ole "	Niveau : 1000 mds Contenu : PDS Date : 07.04.20
IMPLANTATION	PLAN N° : AP 001