

PRÉAVIS N° 184/2019

AU CONSEIL COMMUNAL

Valorisation de la parcelle N°1519

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP)
à titre onéreux sur le bien-fonds N°1519 en faveur de la
coopérative d'habitation Cité Derrière

Délégué municipal : M. Claude ULDRY

1^{ère} séance de la commission

Date	Mardi 4 février 2020 à 19h30
Lieu	Ferme du Manoir, salle de conférences N° 1

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

La coopérative d'habitation lausannoise Cité Derrière, accompagnée des architectes nyonnais du bureau bunq SA, a remporté l'appel d'offres à investisseurs avec avant-projet, en vue de valoriser la parcelle N°1519, sur laquelle se trouve actuellement l'ancienne école désaffectée du Couchant B. L'attribution du droit distinct et permanent (DDP), sous réserve de l'approbation du Conseil communal, fait suite à l'évaluation des dossiers de quatre coopératives d'habitation, invitées à participer à cet appel d'offres. La Municipalité, dans sa séance du 4 novembre 2019, a validé le choix proposé par le collège d'experts, sur la base du dossier d'évaluation.

Le présent préavis concerne donc l'octroi, par le Conseil communal, du DDP à la coopérative d'habitation précitée afin qu'elle puisse réaliser un immeuble de logements à loyers abordables et modérés, selon l'avant-projet élaboré par le bureau d'architectes bunq SA. L'objectif est de développer les aspects sociaux et culturels du projet tout en ménageant l'investissement financier de la commune. La coopérative d'habitation prend également à sa charge la démolition du bâtiment existant et la construction d'une nouvelle salle polyvalente à destination des locataires et des sociétés locales.

La possibilité de valoriser cette parcelle de 2'559 m² par des logements découle de la décision de regrouper le programme scolaire et parascolaire de l'école du Couchant sur la parcelle N°1455, côté Jura du chemin éponyme (préavis pour la demande du crédit d'étude N°172/2014). Dans le cadre de la réponse au postulat émanant de la commission du préavis N°172/2014 et du préavis pour la demande du crédit de réalisation de l'école du Couchant (préavis N°221/2015), le Conseil communal adoptait le principe de mise à disposition de ce terrain en DDP au bénéfice d'une coopérative d'habitation. Ce DDP est assorti de l'obligation de construire et de mettre sur le marché des logements comprenant 50% de loyers abordables au sens de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et 50% de loyers modérés (subventionnés) au sens du Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM).

Les conditions précitées déterminent un rendement fixe du DDP à 5% annuel, calculé par rapport à la valeur du terrain. Ce calcul, effectué par un expert en immobilier mandaté par la Ville de Nyon, fait partie des données de base de l'appel d'offres. Dès lors, ce paramètre n'a pas influencé le choix de la coopérative d'habitation, les coopératives s'étant toutes engagées à rémunérer le DDP de la même manière.



2. Appel d'offres et attribution du DDP

2.1 Contexte

La construction de la nouvelle école du Couchant, ouverte en août 2017, a permis de libérer la parcelle N°1519, puisque l'entier du programme scolaire et parascolaire de ce secteur de la ville a pris place, comme prévu, dans le nouveau bâtiment. L'ancienne école du Couchant B est ainsi désaffectée et peut être démolie au profit de la construction, par une coopérative d'habitation, d'un immeuble d'habitations à loyers abordables et modérés.

Parallèlement, le changement d'affectation de la parcelle a pu être effectué en passant de la zone d'utilité publique à la zone de l'ordre non contigu du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE). Ce bien-fonds se trouve ainsi intégré dans un quartier d'habitations de moyenne densité, idéalement situé en face de l'école du Couchant, à la fois proche du centre-ville, de la gare et de la sortie d'autoroute.

L'objectif est de promouvoir la construction de logements à loyers abordables et modérés qui sont encore en nombre insuffisant sur le territoire communal. La mise à disposition de terrains communaux en DDP auprès de coopératives d'habitation est l'une des manières de procéder pour tendre à une certaine régulation du marché du logement et permettre ainsi à des personnes ou des familles à revenu modeste de résider sur le territoire communal. Par ailleurs, la mise en place d'une salle polyvalente au rez-de-chaussée, pour des activités sociales et culturelles, permettra d'apporter de l'animation dans le quartier.

Ce type de démarche participe également aux objectifs du développement durable en influant sur les aspects sociaux, écologiques et économiques. Le cadre de vie est aussi amélioré par l'attention particulière portée sur les aspects urbanistiques, architecturaux et fonctionnels du projet. Une grande influence est attendue sur la mixité sociale et intergénérationnelle, notamment par les activités proposées dans la salle polyvalente. La proximité immédiate de la nouvelle école du Couchant, l'École de Musique de Nyon, la place de jeux et le réaménagement prévu du chemin du Couchant en zone de rencontre sécurisée sont également à prendre en considération dans les éléments qui pourraient fonctionner en synergie avec ce projet de logements.

2.2 Appel d'offres à investisseurs

Conformément à la Loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD Art.7 b bis), l'adjudicateur doit, pour un appel d'offres en procédure sur invitation, demander au minimum trois offres dont au moins l'un des soumissionnaires invités doit être domicilié à l'extérieur du lieu d'exécution. C'est pourquoi cet appel d'offres a été lancé le 12 juin 2019 auprès de trois coopératives d'habitation nyonnaises ainsi qu'une lausannoise, accompagnés des architectes de leur choix. Les coopératives suivantes ont été invitées et ont répondu à l'appel d'offres :

- Société coopérative Gai-Logis, Nyon et A. Cornaz + Associés architecte, Nyon ;
- Société coopérative d'habitation La Paix, Nyon et Mangeat-Wahlen architecte, Nyon ;
- Coopérative d'habitation Les Plantaz, Nyon et O. RoCHAT architecte, Lausanne ;
- Coopérative d'utilité publique Cité Derrière, Lausanne et bunq SA architecte, Nyon.

Les quatre offres ont été rendues dans le délai imparti et contenaient chacune un avant-projet d'architecture, deux références relatives à des projets similaires et une offre financière.

Les offres ont été évaluées par le collège d'experts sur les trois critères susmentionnés pondérés à 50% pour l'avant-projet d'architecture, 20% pour les références et 30% pour l'offre financière, selon l'énoncé du cahier d'appel d'offres.

Le DDP est adjugé, sous réserve de l'approbation du Conseil communal, à la coopérative qui obtient la meilleure évaluation, sachant qu'elles se sont toutes engagées à le rémunérer de la même manière.

Le collège d'experts était composé principalement de représentants de la Ville de Nyon et d'un expert immobilier.

2.3 Descriptif du projet lauréat

Le projet lauréat retenu par le collège d'experts présente un bon équilibre des valeurs architecturales, économiques, écologiques et sociales.

L'immeuble d'habitations comprenant 23 appartements et une salle polyvalente est implanté à 45° par rapport aux chemins du Couchant et de la Dôle. Le bâtiment offre ainsi plusieurs orientations aux appartements comme à la salle polyvalente, tout en préservant l'intimité des habitants par son architecture à redents. Le mode de construction écologique en bois et de la structure avec toiture plate végétalisée couverte de panneaux solaires complètent le dispositif et permettent une bonne intégration tout en distinguant l'immeuble du contexte bâti environnant.

Les espaces collectifs du projet avec l'entrée de l'immeuble, la place de jeux, la salle polyvalente, les jardins potagers, le local vélos et la liaison piétonne sont intelligemment traités en continuité spatiale et paysagère avec l'école et le futur espace de rencontre du chemin du Couchant. Les espaces privatifs sont protégés de l'espace collectif par des plantations. Le garage souterrain et les places visiteurs en surface sont accessibles depuis le chemin de la Dôle, ce qui permet de libérer du trafic au chemin du Couchant.

Les appartements de deux, trois et quatre pièces se déclinent dans une structure modulaire qui offre une grande diversité de combinaisons jusqu'à des « cluster » partageant un espace commun. Les appartements sont tous orientés sur deux ou trois côtés et bénéficient de généreux prolongements extérieurs. Les espaces de distribution intérieure sont articulés et éclairés par les lanterneaux de la toiture.

Ce projet est économiquement dans la moyenne des quatre projets remis avec un investissement de CHF 8'650'000.- et un coût de revient au m² net d'appartements de CHF 5'538.-.

Le collège d'experts a apprécié l'originalité du parti architectural et le fait qu'il permettra d'atteindre facilement le label « Minergie Eco » avec un potentiel qui tend vers le label « Minergie-P Eco ». Il retient également la séparation entre les espaces collectifs et privatifs, la grande qualité et générosité des typologies d'appartements, ainsi que l'équilibre du plan financier.

2.4 Droit distinct et permanent (DDP)

Comme déjà mentionné, le DDP est assorti de l'obligation de construire et de mettre sur le marché des logements comprenant des loyers abordables et modérés. De plus, la démolition du bâtiment existant est à la charge de l'investisseur. La valeur estimée du terrain en rapport aux conditions susmentionnées est de CHF 1'465'000.- pour un rendement annuel fixe de 5% au bénéfice de la Ville de Nyon, soit un montant de CHF 73'250.-.

Le premier versement, *au prorata temporis*, interviendra dès l'occupation par le huitième pourcent des locataires des appartements, mais au plus tard un an après la fin de la construction.

La rente sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation. L'indice de référence est celui correspondant à la date de mise en service de l'immeuble d'habitations.

La coopérative d'habitation Cité Derrière prendra à sa charge tous les frais relatifs à l'élaboration de l'acte notarié du droit de superficie.

En cas de retour anticipé du bien-fonds, de la construction et des aménagements à la Ville de Nyon, une indemnité tenant compte de la valeur résiduelle fixée à dire d'expert est due au superficiaire. Une pénalité pour retour anticipé, équivalente à 10% de la valeur de la construction, sera en principe déduite de cette indemnité.

En cas de retour des constructions à l'échéance du droit, la construction et les aménagements seront repris par la Ville de Nyon. Une indemnité fixée à dire d'expert est alors due au superficiaire.

3.Aspects du développement durable

Les aspects du développement durable sont développés dans le chapitre 2.1 Contexte. Seuls les aspects les plus déterminants sont rappelés ci-après.

3.1 Dimension économique

Le projet est financé par un investisseur privé, ce qui soulage les finances communales, tout en générant une rente annuelle pour la mise à disposition du terrain, sous la forme d'un DDP.

3.2 Dimension sociale

Un mode de vie plus communautaire et participatif est encouragé au travers de ce projet et grâce notamment aux activités proposées dans la salle polyvalente, ainsi que sur la promotion d'une mobilité durable (partagée et douce).

3.3 Dimension environnementale

Dans le cadre de sa politique énergétique, la Municipalité a décidé d'adopter le standard Bâtiments 2011 comme standard minimum pour toutes ses constructions, y compris pour celles réalisées sur les parcelles faisant l'objet d'un DDP.

4. Conclusion

L'octroi du DDP à la coopérative d'habitation Cité Derrière accompagnée par les architectes du bureau bunq SA concrétise la valorisation de la parcelle N°1519 par la construction d'un immeuble de logements.

La Municipalité est convaincue par ce projet d'architecture traité dans la continuité spatiale et paysagère avec l'école du Couchant. Ce bâtiment réalisé en bois abrite 23 appartements de deux, trois et quatre pièces se déclinant dans des typologies généreuses et flexibles, ainsi qu'une salle polyvalente d'au minimum 160 m² au rez-de-chaussée mise en rapport avec l'espace public.

La Municipalité poursuit ainsi sa politique de maîtrise foncière favorisant l'accueil des personnes et des familles des classes les plus modestes de la population tout en valorisant le patrimoine privé communal.

Elle répond également aux souhaits exprimés, d'une part dans le postulat de la commission du préavis N°172/2014 - Complexe scolaire du Couchant, et d'autre part, dans le préavis N°208/2015 – Objectif logement, ainsi que dans le préavis N°221/2015 – Construction du complexe scolaire du Couchant et valorisation de la parcelle N°1519.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N°184/2019 - Valorisation de la parcelle N°1519, octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) à titre onéreux sur le bien-fonds N°1519 en faveur de la coopérative d'habitation Cité Derrière,

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 à la coopérative d'habitation Cité Derrière un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 90 ans sur le bien-fonds N°1519, assorti d'une redevance annuelle de CHF 73'250.- indexable tous les 5 ans, pour la construction d'un immeuble d'habitation à loyers abordables et modérés avec salle polyvalente ;
2. d'autoriser la démolition du bâtiment ECA 2443 sis sur le bien-fonds N°1519 ;
3. de porter les montants encaissés au titre de droit de superficie au compte N°310.4232.00 - Redevance droit de superficie.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 décembre 2019 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

Annexes :

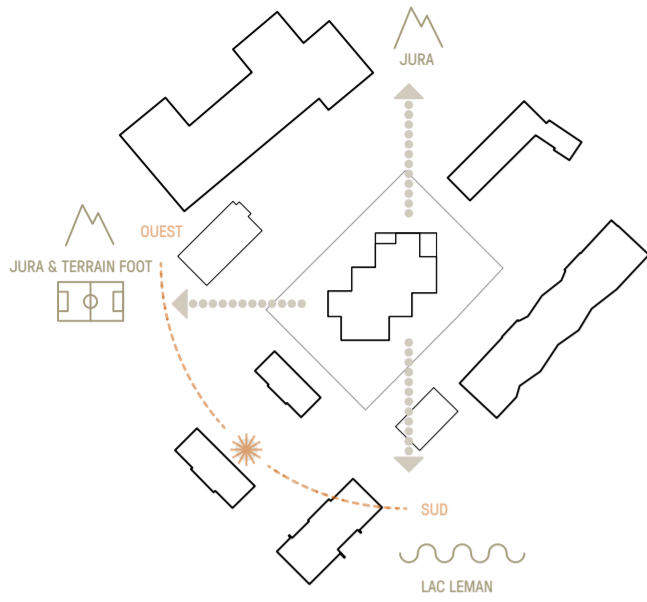
- Projet du bureau d'architectes bunq SA
- Projet de convention pour le DDP



• ensoleillement & rapport au grand paysage •

• promouvoir la mobilité durable •

• plan • rez-de-chaussée • 1:200 •



Si la parcelle profite d'une **localisation exceptionnelle**, proche du centre-ville et de toutes les commodités, le projet cherche à **révéler les qualités du contexte proche et lointain**.

Son **volume à redents** tire parti des **dégagements existants** ouvrant les vues vers le vide urbain du terrain de football de l'école du Couchant, au sud-ouest, et vers le **grand paysage du Jura** au nord-ouest. La façade sud offre quant à elle des **percées obliques entre les constructions existantes**.

Grâce à ce dispositif, chaque séjour jouit d'une **double orientation**, d'une **vue dégagée** et les loggias profitent d'une **meilleure qualité d'ensoleillement**.



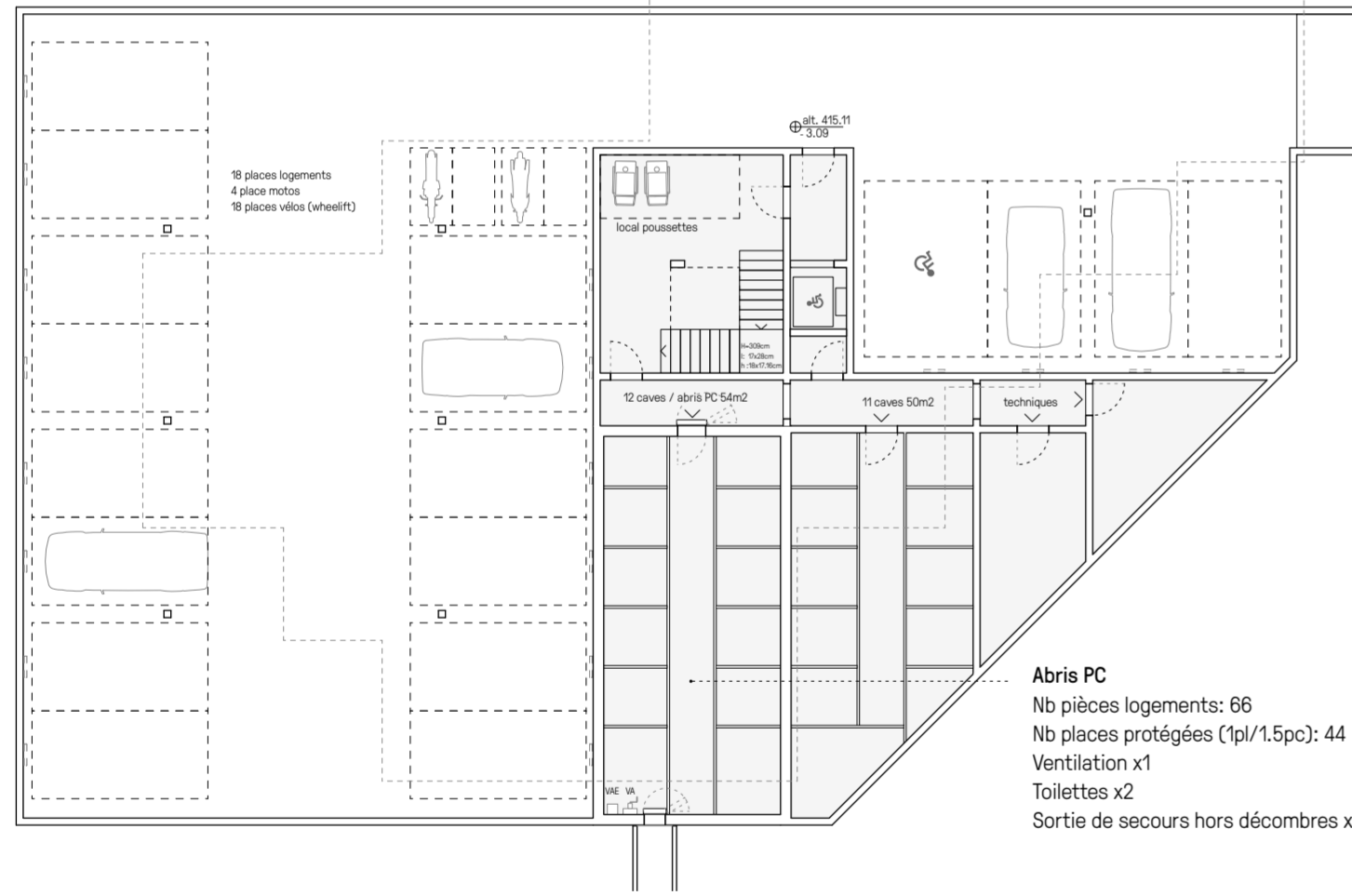
Le projet renforce le **réseau urbain de mobilité douce** par l'ajout d'un passage à pied longeant la future **salle polyvalente**.

Le passage est activé par une **place de jeux** et un **jardin collectif** en relation directe avec la **salle polyvalente**.

L'accès des véhicules motorisés est exclusivement concentré sur le chemin de la Dôle. Une rampe d'accès à un **parking souterrain** ainsi que des **places extérieures** y sont projetées.

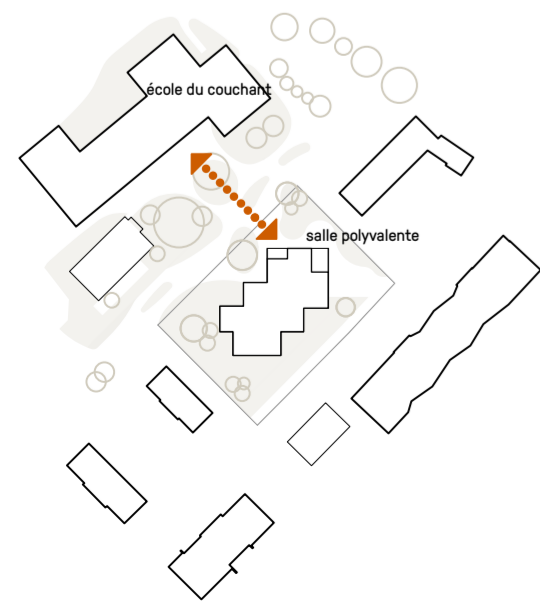
Côté **Chemin du Couchant**, le projet, libéré de tout véhicule, offre un **environnement verdoyant** propice aux déplacements à pied et à vélo.

• plan • sous-sol • 1:200 •



• dans la continuité des aménagements du **Chemin du Couchant** •

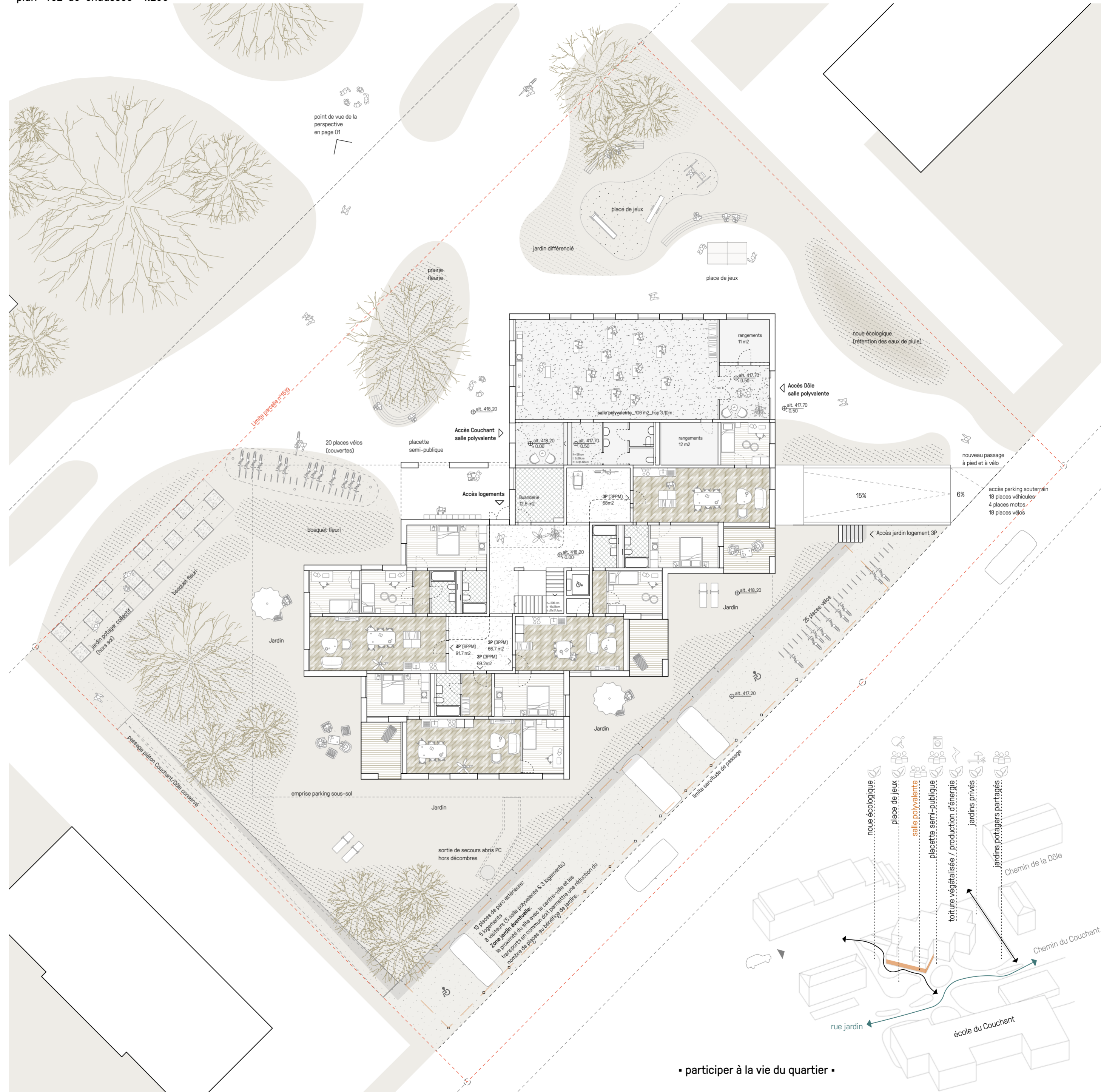
• promouvoir la **biodiversité** •



Le projet cherche à se mettre en relation avec l'**infrastructure scolaire du Couchant** en étendant les qualités de la **zone de rencontre paysagée** jusqu'au pied de la façade Nord du bâtiment (salle polyvalente).

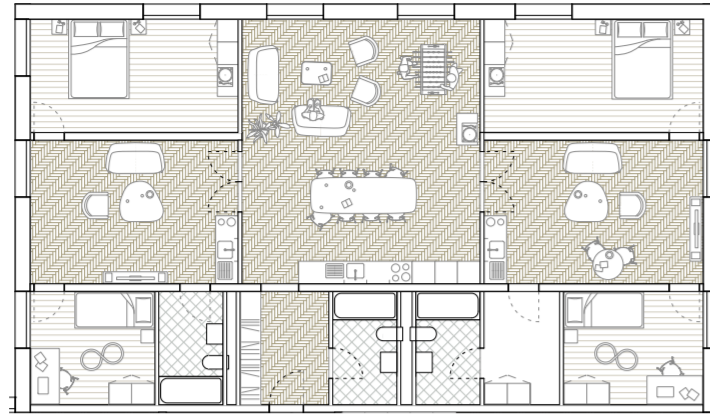
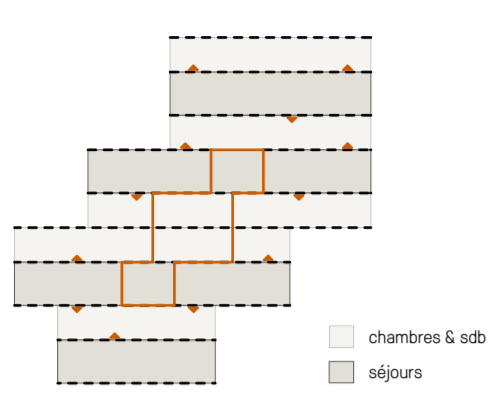
Le traitement des abords, volontairement tissés dans la continuité du futur **aménagement du chemin du couchant**, offre des **espaces semi-publics** destinés à l'ensemble des habitants du quartier.

Une **place de jeux**, autour de laquelle s'articule des **jardins potagers partagés**, une **placette d'entrée** pour la salle polyvalente, des **jardins différenciés** et une **noue écologique** complètent ce dispositif.



• participer à la **vie du quartier** •

• des typologies flexibles •



• plan • R+1 • exemple de flexibilité du plan (ici un cluster) • 1:200 •

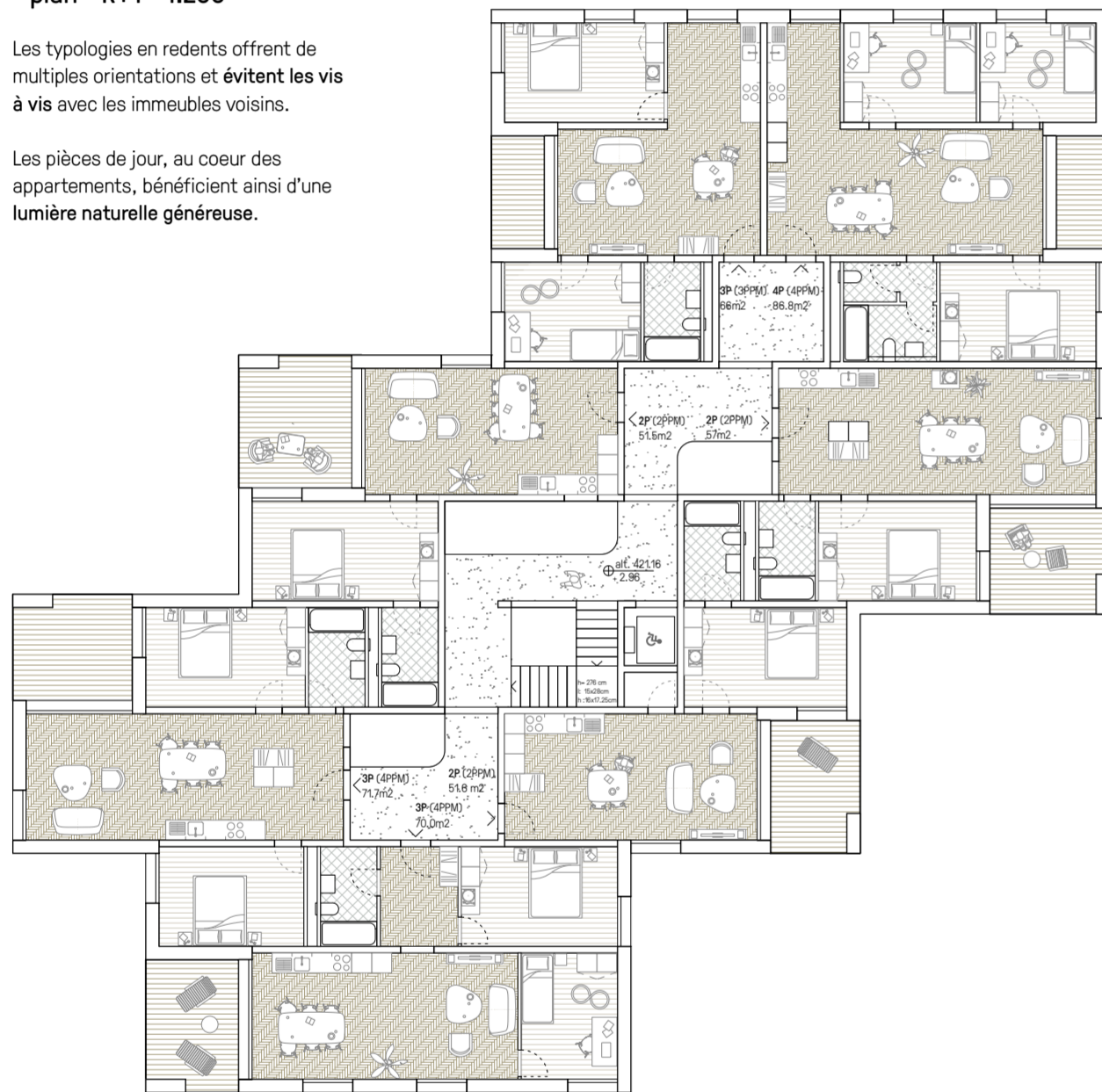
Dans un esprit d'innovation, deux appartements seraient facilement commutables en un « cluster ». Il s'agit d'un appartement adapté à la collocation où les espaces nuit seraient privatisés, avec de petits espaces de dégagement, et la partie jour serait commune.

La trame structurelle permet des typologies flexibles. Différentes combinaisons peuvent être envisagées, les pièces pouvant être données à un appartement ou à un autre.

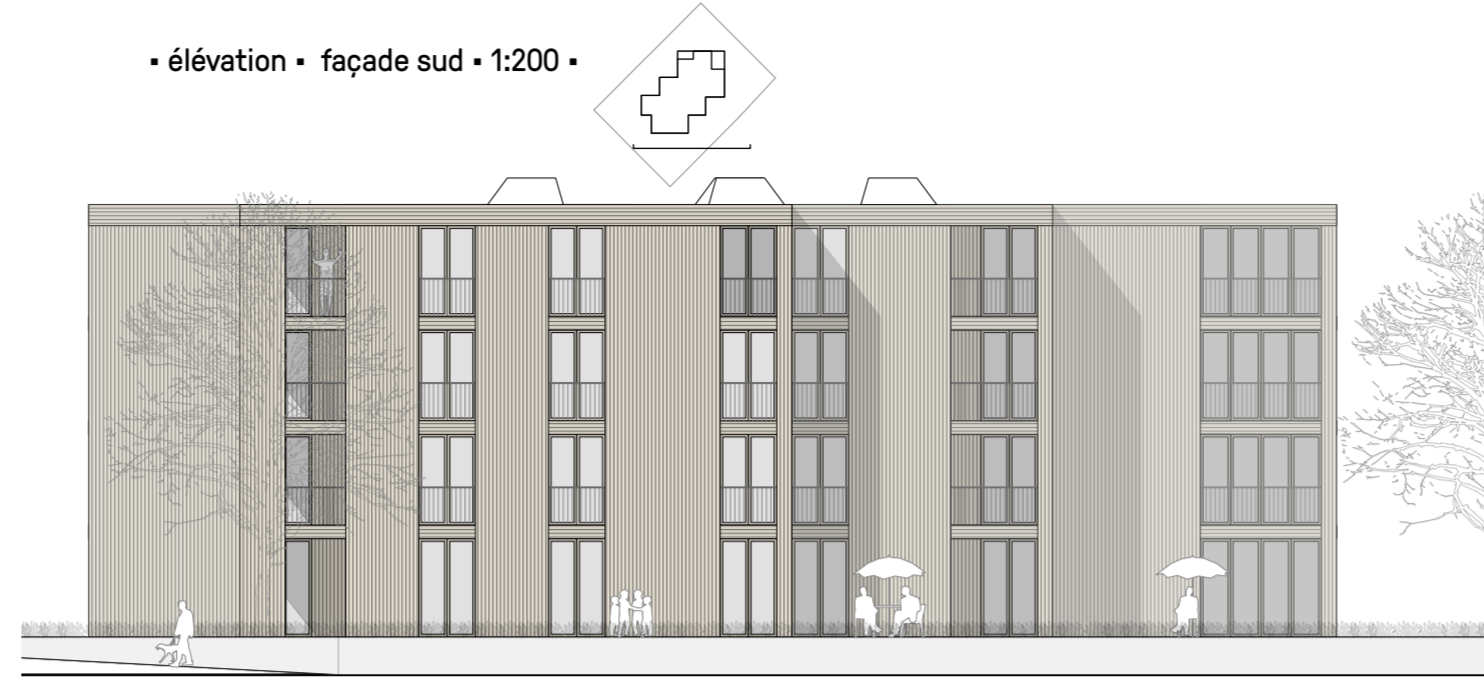
• plan • R+1 • 1:200 •

Les typologies en redents offrent de multiples orientations et évitent les vis à vis avec les immeubles voisins.

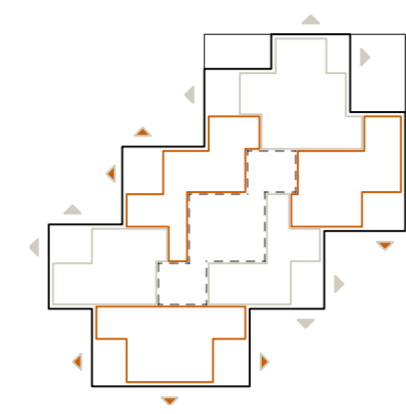
Les pièces de jour, au cœur des appartements, bénéficient ainsi d'une lumière naturelle généreuse.



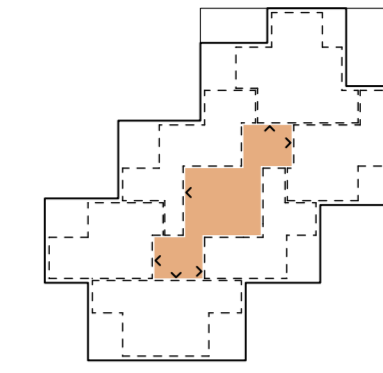
• élévation • façade sud • 1:200 •



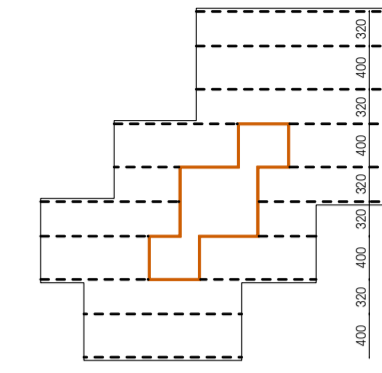
• double / triple orientation • • une distribution efficace & partagée • • un système constructif rationnel •



Chaque séjour jouit d'une double orientation, d'une vue dégagée et d'un prolongement extérieur (loggias).



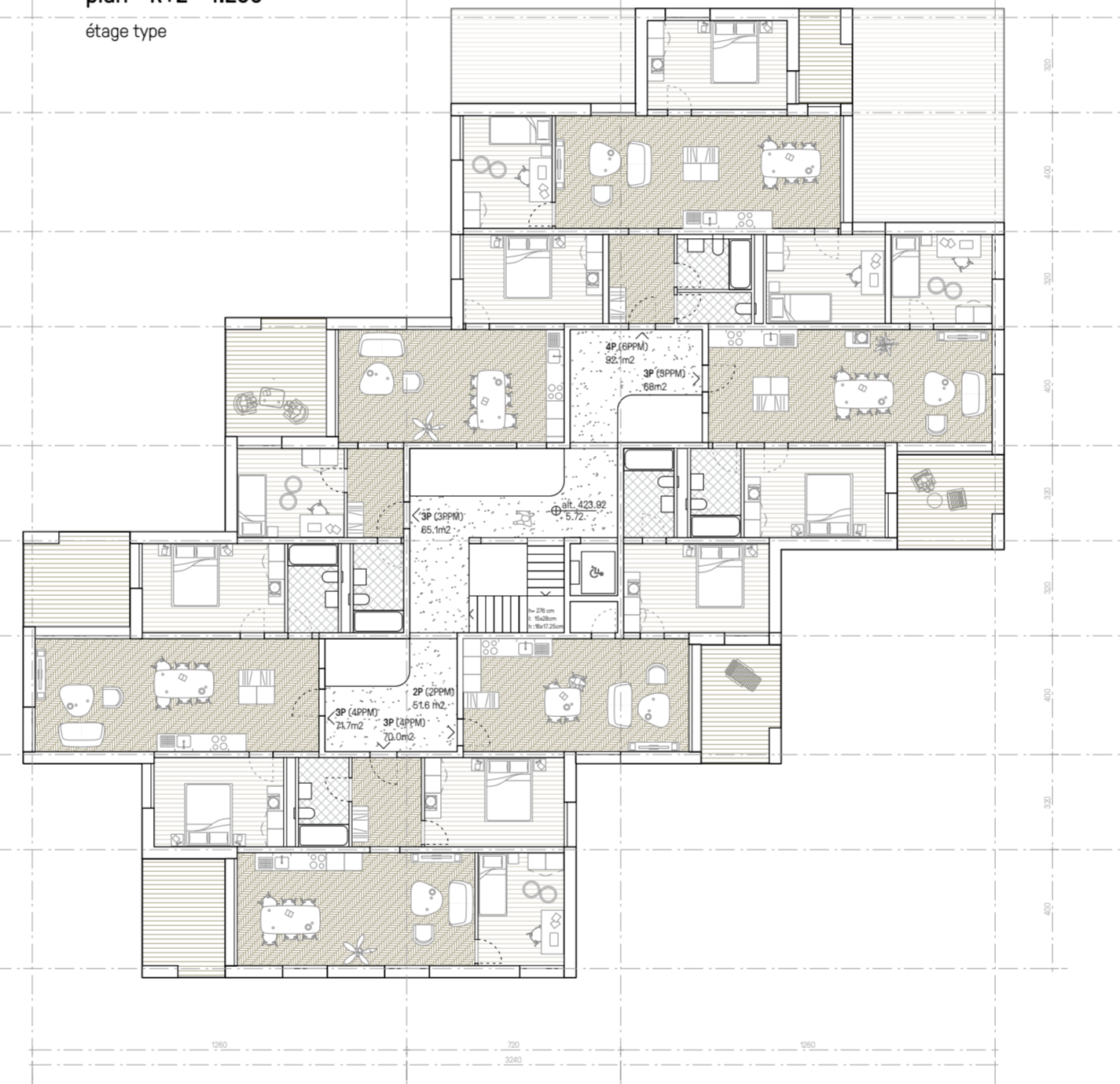
Une cage d'escalier unique, éclairée naturellement par des puits de lumière, dessert l'ensemble des logements, favorisant les rencontres entre habitants.



Au cœur, la cage d'escalier en béton armé contrevente la structure bois périphérique. Les portées régulières et modestes permettent de proposer une construction rationnelle avec une large mise en œuvre du bois.

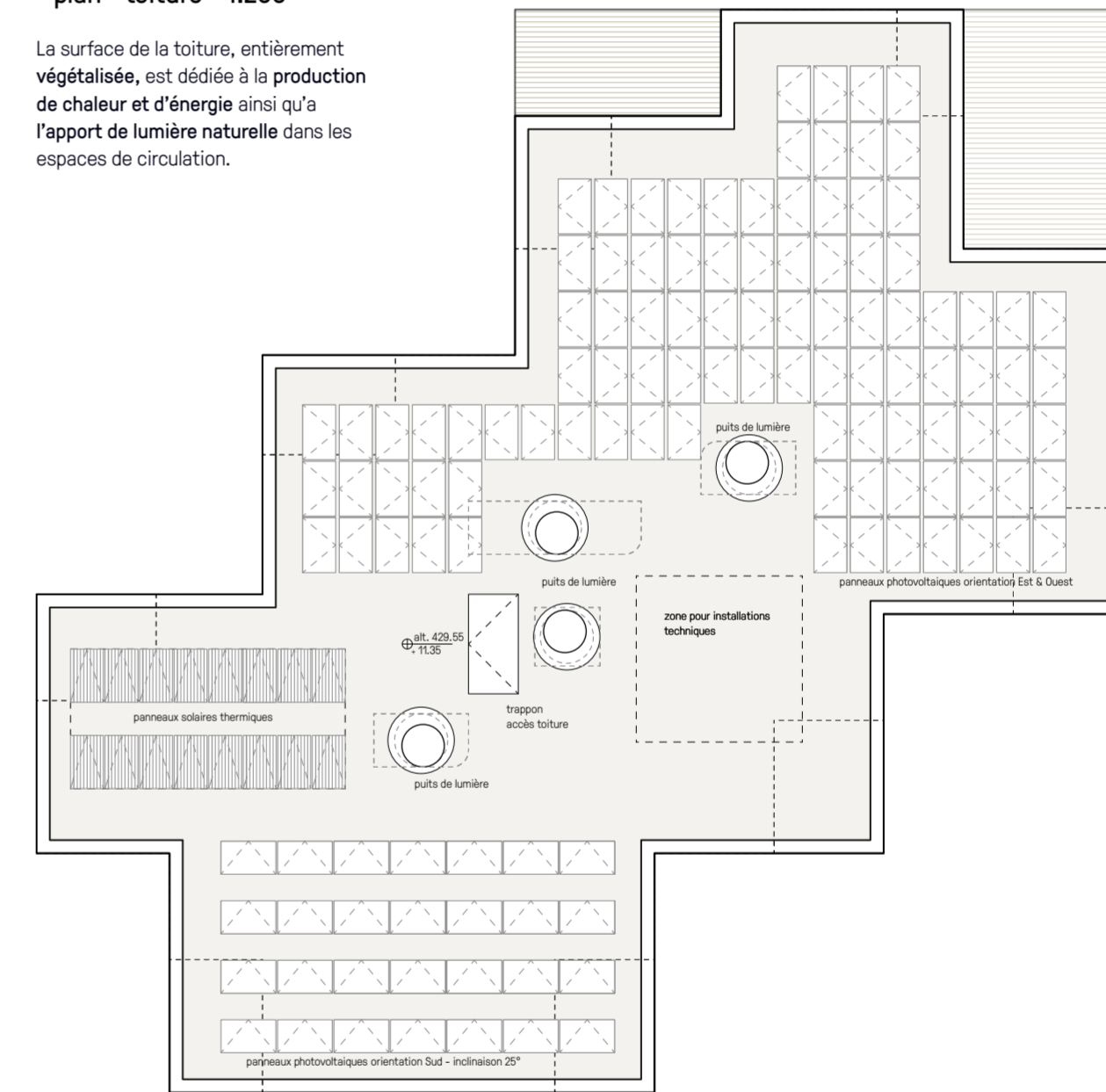
• plan • R+2 • 1:200 •

étage type



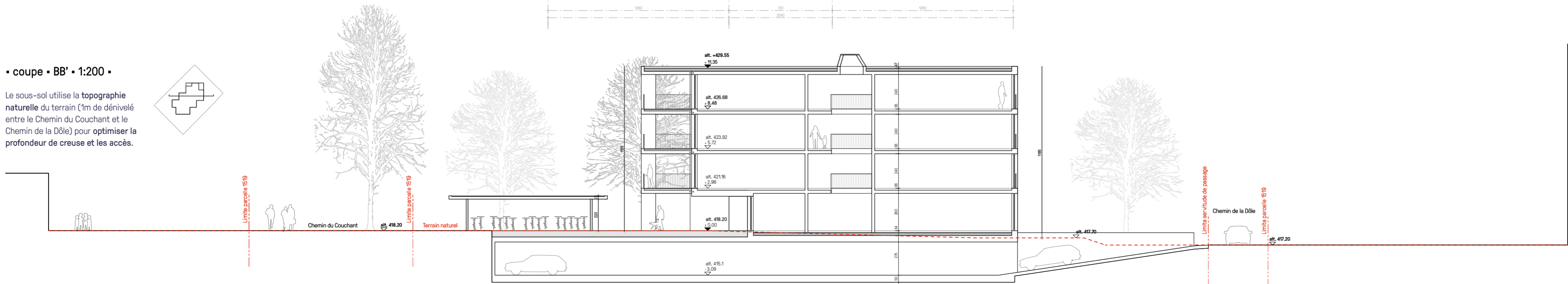
• plan • toiture • 1:200 •

La surface de la toiture, entièrement végétalisée, est dédiée à la production de chaleur et d'énergie ainsi qu'à l'apport de lumière naturelle dans les espaces de circulation.

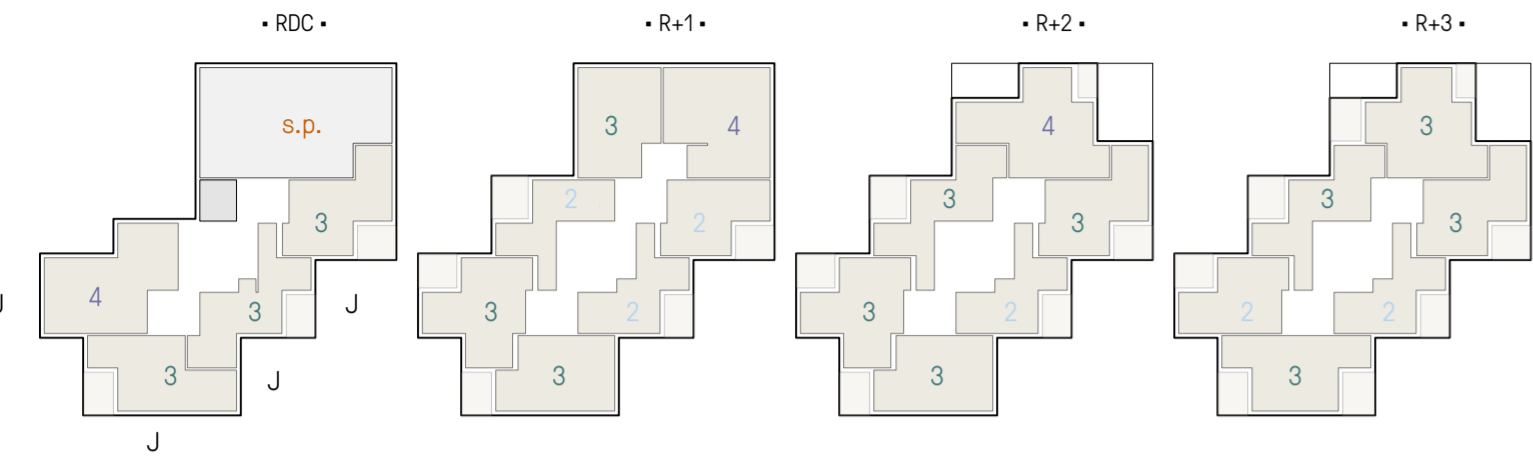


• coupe • BB' • 1:200 •

Le sous-sol utilise la topographie naturelle du terrain (1m de dénivelé entre le Chemin du Couchant et le Chemin de la Dôle) pour optimiser la profondeur de creuse et les accès.



• typologies •



Typologies, nombres de logement (T) et nombre de pièces (NP)

	2P	3P	4P	T	SBP	programme supplémentaire
4	-	-	-	-	-	-
3	2	4	-	6	536.5	-
2	1	4	1	6	560.1	-
1	3	3	1	6	611.5	option cluster (c)
R	-	3	1	4	611.7	salle polyvalente / buanderie
T	6	14	3	23	2'319.8	98.5% SBP
NP	12	42	12	66	-	-

Rappel du calcul des surfaces brutes de plancher

Parcelle 1519 : 2'559m²
 SBP max (CUS x (100%+5%+10%)) → 0.8 x 115% = 0.92) = 2'354m²
 Surface bâtie max 1/4 surface parcelle: 2'559/4 = 639.75m²

• développement durable • standard bâtiment 2011 •

• énergie •

Les énergies renouvelables couvrent 100% des besoins en chaleur (eau chaude sanitaire) du bâtiment. Une pompe à chaleur sur des sondes géothermiques en assure l'approvisionnement.

Le nombre de sondes géothermiques est optimisé par la pose de panneaux solaires thermiques en toiture qui produisent une grande partie de l'ECS et permettent de recharger les sondes en été.

Les forages pour les sondes géothermiques des bâtiments voisins indiquent une absence d'eau dans le sol ce qui permettrait un bon effet de stockage saisonnier.

Une sonde de température par appartement sera mise en place ainsi qu'un système d'anticipation météorologique afin d'optimiser les courbes de chauffe des appartements.

• économies •

- rationalité de la construction
 - faible portée constructive
 - pas d'attique
 - un seul niveau de sous-sol et une profondeur de creuse réduite
 - éléments standardisés: menuiseries extérieures, portes d'entrée, salles de bain...

- durée des travaux réduite (construction préfabriquée)
 - la production de chaleur par géothermie est un investissement pour le constructeur, mais une garantie d'obtenir des loyers bon marché en réduisant les charges des futurs locataires.

• construction bois •

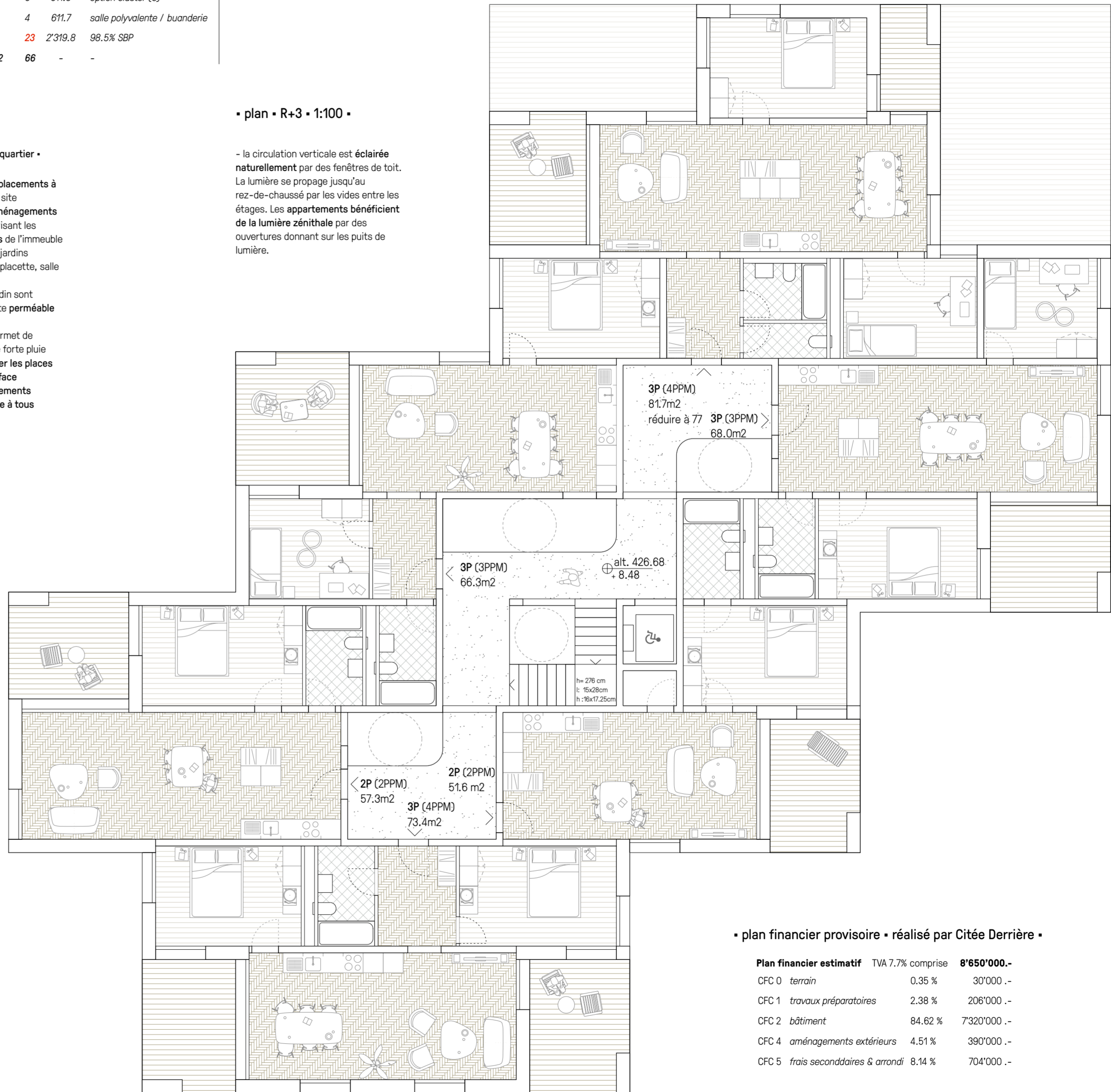
- le bois est une ressource durable et local
 - il permet de réduire l'énergie grise du bâtiment
 - il permet de fixer le CO2
 - il peut être réutilisé à la démolition (transformation en produits dérivés: panneaux, fibre de papier...)
 - il réduit les nuisances durant le chantier (moins de bruit, de poussière,...)
 - il offre un coût d'exploitation plus bas: les pièces abîmées se laissent remplacer facilement
 - il est une matière chaleureuse propice à un environnement domestique sain (régulation de l'humidité)
 - il est une alternative à la construction en béton armé

• favoriser la vie du quartier •

- le projet favorise les déplacements à pied et à vélo à travers le site
 - le projet propose des aménagements extérieurs partagés favorisant les échanges entre habitants de l'immeuble et du quartier (rue jardin, jardins potagers, places de jeux, placette, salle polyvalente)
 - de grandes zones de jardin sont aménagées, laissant le site perméable aux eaux de pluie
 - une noue écologique permet de réguler les eaux en cas de forte pluie
 - le projet cherche à limiter les places de stationnement en surface
 - la majorité des aménagements extérieurs sont accessibles à tous

• plan • R+3 • 1:100 •

- la circulation verticale est éclairée naturellement par des fenêtres de toit. La lumière se propage jusqu'au rez-de-chaussée par les vides entre les étages. Les appartements bénéficient de la lumière zénithale par des ouvertures donnant sur les puits de lumière.

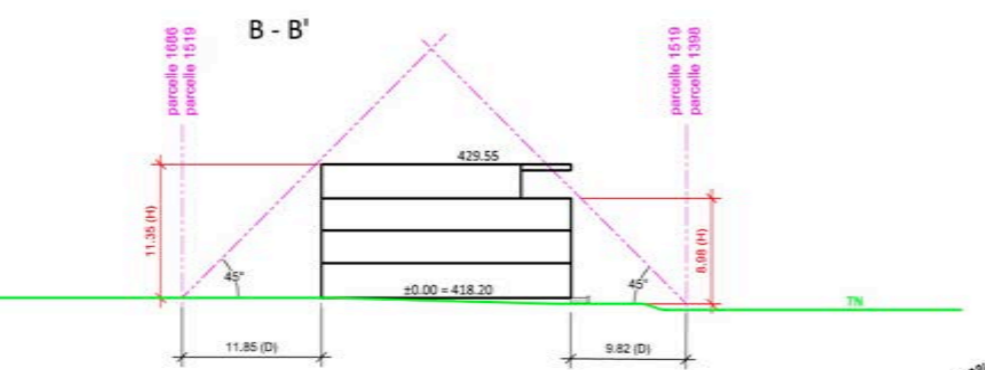
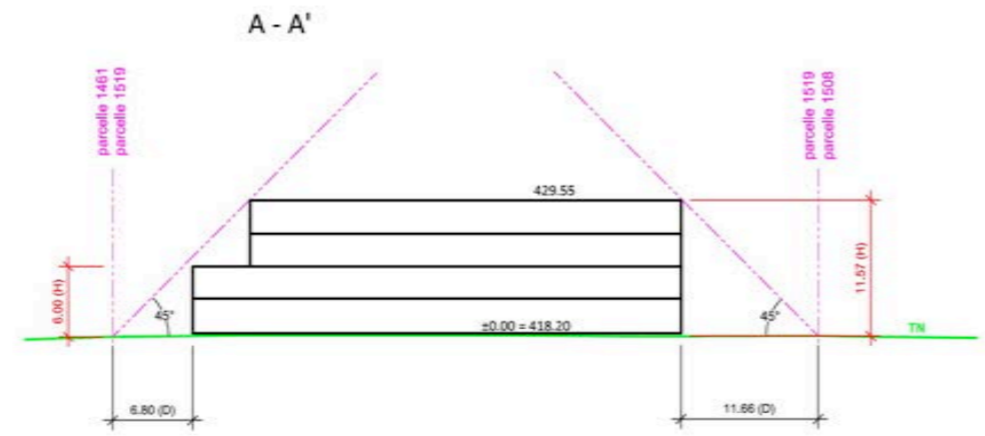
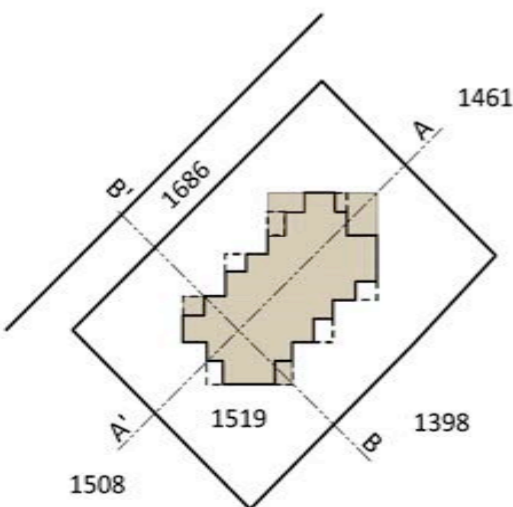


• Coupes et plan gabarit géométrique • réalisé par Bernard Schenk SA • réduction sans échelle •

COMMUNE DE NYON
 PARCELLE N°1519

Application de l'art. 30 du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions
 (D = H mais au minimum 6m)

ECHELLE 1:500



J-F. ROLLE
 Ing.-géomètre breveté

Nyon, le 20 septembre 2019

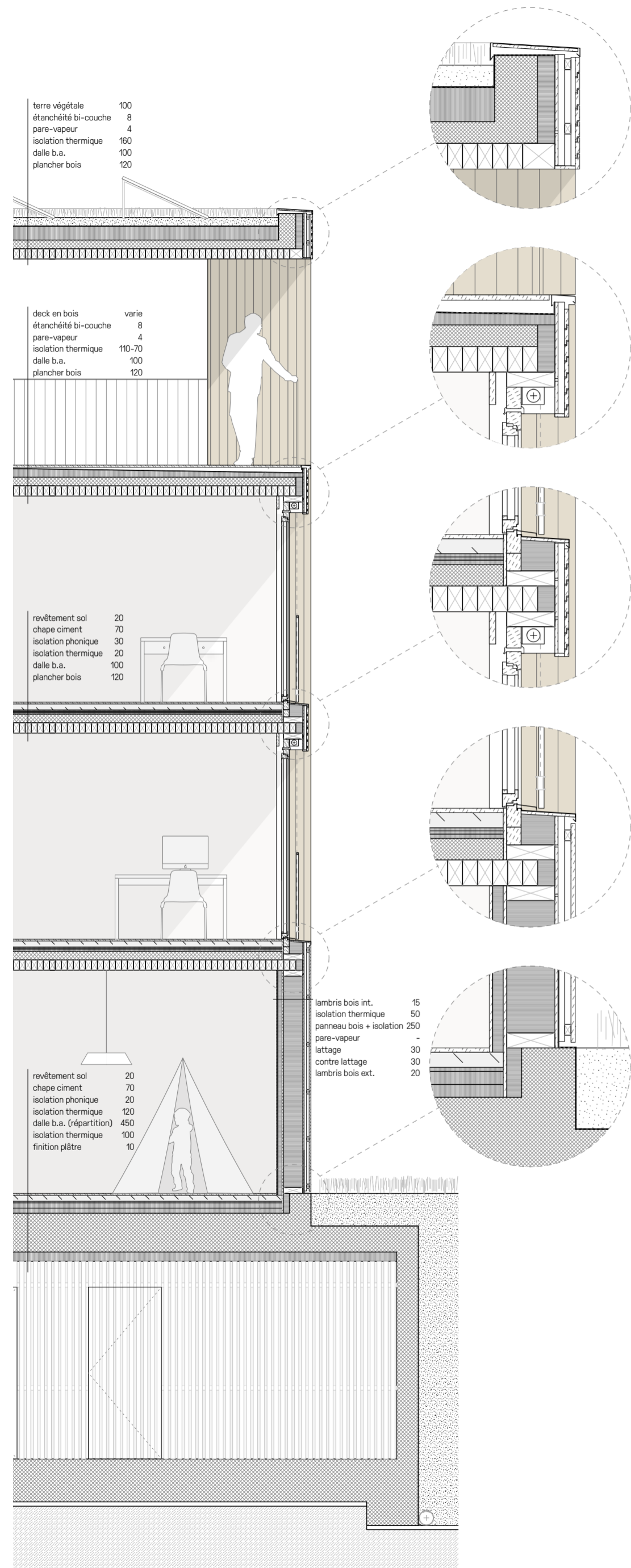
Route de Clémenty 60
 1260 NYON
 Tél. 022 3638840
 Fax. 022 3638849
 Info@bsr-Ing.ch
 www.bsr-Ing.ch



• plan financier provisoire • réalisé par Citée Derrière •

Plan financier estimatif	TVA 7.7% comprise	8'650'000.-
CFC 0 terrain	0.35 %	30'000.-
CFC 1 travaux préparatoires	2.38 %	206'000.-
CFC 2 bâtiment	84.62 %	7'320'000.-
CFC 4 aménagements extérieurs	4.51 %	390'000.-
CFC 5 frais secondaires & arrondi	8.14 %	704'000.-

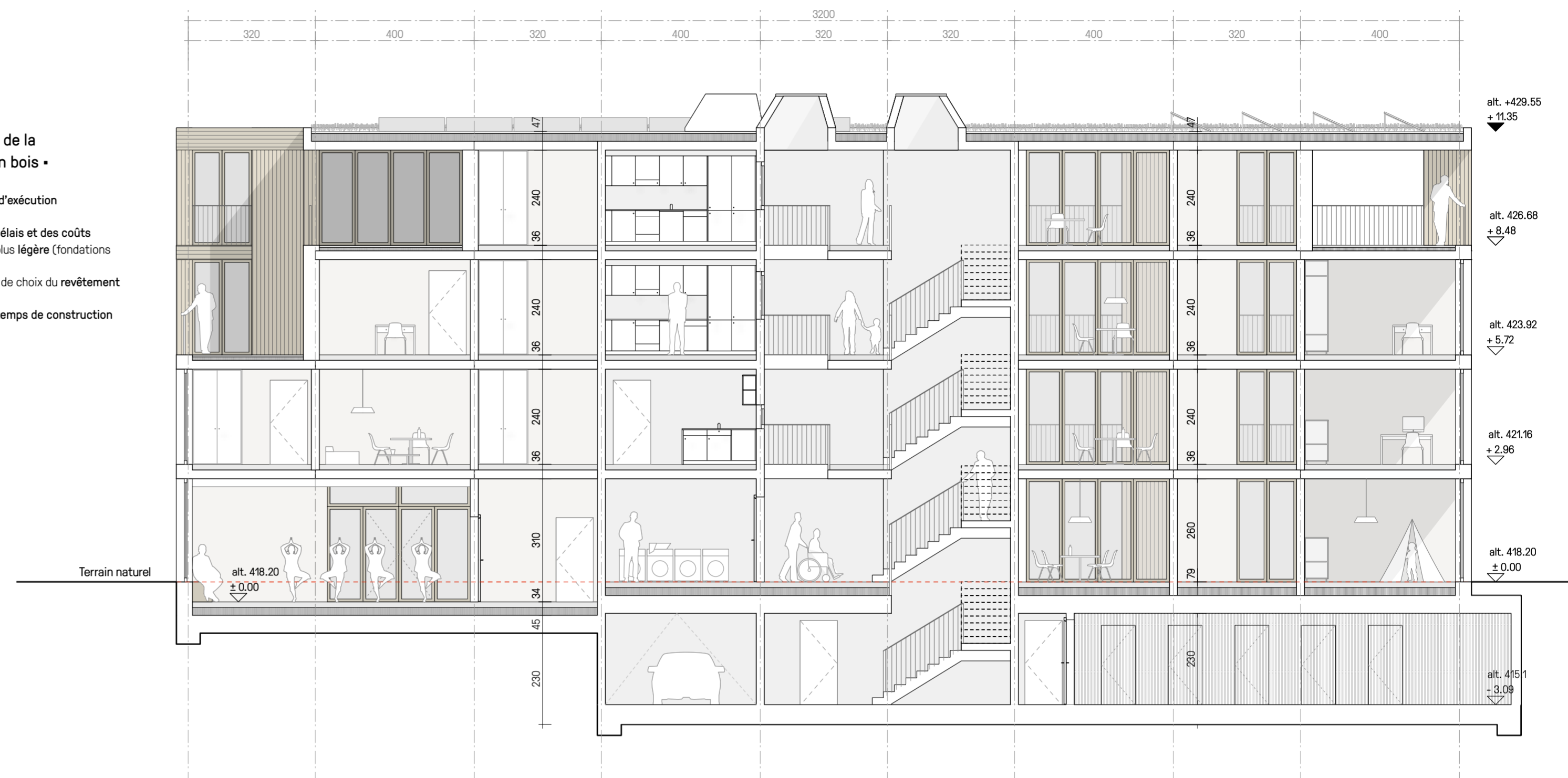
• coupe détaillée 1:50 • zoom 1:20 •



• avantages de la construction bois •

- haute qualité d'exécution (préfabrication)
- sécurité des délais et des coûts
- construction plus légère (fondations plus petites)
- grande liberté de choix du revêtement de façade
- réduction du temps de construction

• coupe • AA' • 1:100 •



• élévation • façade Ouest • 1:100 •



CONVENTION

Entre d'une part,

La **Commune de Nyon**, représentée par son Syndic, Monsieur Daniel Rossellat, et son Secrétaire municipal, Monsieur Pierre-François Umiglia, place du Château 3 à Nyon, qui engagent ladite Commune par leur signature,

ci-après la Commune,

et d'autre part,

la **Coopérative Cité Derrière**, représentée par son Président, Monsieur Philippe Diesbach, et son Directeur, Monsieur Joël Cornuz, avenue de la Gare 29 à 1003 Lausanne,

ci-après la Coopérative.

Préambule

La Ville de Nyon a lancé en juin 2019 un appel d'offres à investisseurs avec avant-projet afin de valoriser la parcelle n°1519 sise au chemin du Couchant 6 à Nyon. Elle projette la réalisation d'un immeuble comprenant 50% de logements à loyers abordables (LLA) au sens de la LPPPL et 50% de logements à loyers modérés (LLM) au sens de la RCOLLM, ainsi qu'une salle polyvalente d'au minimum 160 m² à disposition des locataires, ainsi que des groupes et sociétés locales. L'ancienne école, qui se trouve actuellement sur ladite parcelle, devra être démolie aux frais de l'investisseur.

Par décision du 4 novembre 2019, la Municipalité a retenu l'offre et l'avant-projet de la Coopérative et a décidé de lui attribuer un droit distinct et permanent de superficie (DDP), sous réserve de l'approbation de son octroi par le Conseil communal.

La présente convention fixe les modalités d'usage et d'octroi.

1. Engagement de la Commune

- 1.1. La Commune s'engage à octroyer à la Coopérative un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 2'559 m² sur la parcelle n°1519 pour une durée de 90 ans, selon le tracé figurant sur le plan en annexe.

2. Engagement de la Coopérative

- 2.1. La Coopérative s'engage à démolir à ses frais l'ancienne école actuellement présente sur la parcelle n°1519.
- 2.2. La Coopérative s'engage à construire sur ladite parcelle, conformément à l'avant-projet produit en annexe, un bâtiment d'habitation comprenant 23 appartements d'utilité publique, soit 50% de logements à loyers abordables et 50% de logements à loyers modérés, ainsi qu'une salle polyvalente d'au minimum 160 m² (110 m² + 50 m² pour l'entrée, les sanitaires et le rangement). La construction sera réalisée dans les deux ans qui suivent l'obtention du permis de construire.
- 2.3. Tant que durera le DDP, la Coopérative devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pourcent (5%) de la valeur du terrain arrêlée à un million quatre cent soixante-cinq mille francs (CHF 1'465'000.-), soit une rente de septante-trois mille deux cent cinquante francs (CHF 73'250.-).

La redevance sera due trimestriellement à la Commune, le premier janvier, le premier avril, le premier juillet et le premier octobre de chaque année. Le premier versement, au *pro rata temporis*, interviendra dès l'occupation par le huitante pourcent (80%) des locataires des appartements, mais au plus tard un an après la fin de la construction.

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui correspondant au premier janvier de la première année. Les indexations pourront être prises en considération à raison de septante-cinq pourcent (75%) de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

2.4. En matière de construction et d'aménagement, la Coopérative s'engage à :

- a) atteindre les objectifs énergétiques et écologiques du standard bâtiment 2011 et atteindre le label Minergie Eco, voire de tendre vers le label Minergie-P Eco.
- b) construire avec un noyau béton et une ossature en bois en privilégiant l'usage du bois suisse certifié. Des mesures seront prises pour s'assurer de l'aspect du vieillissement des façades en bois.
- c) créer des espaces extérieurs semi-publics favorisant la vie de quartier, notamment en aménageant des potagers communs et une place de jeux en continuité des aménagements de l'école et du chemin du Couchant en zone de rencontre.
- d) créer une voie de circulation piétonne entre le chemin de la Dôle et le chemin du Couchant.

La Coopérative louera la salle polyvalente à un prix modéré aux groupes et sociétés nyonnaises. La salle polyvalente sera en revanche à la disposition des locataires de l'immeuble gratuitement, sous réserve d'un éventuel paiement des charges.

3. Attribution

3.1. Les demandes de logement (propositions de logement) doivent être adressées auprès de la Coopérative ; elles seront transmises au Service enfance, logement et cohésion sociale (SELOC) pour examen afin de vérifier si les candidats répondent aux exigences du *Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordables*. Suite à cette vérification, c'est la Coopérative qui attribuera le logement.

3.2. Conditions personnelles

¹ Un logement peut être loué à une personne physique majeure satisfaisant cumulativement les conditions personnelles suivantes :

- a. être domiciliée depuis trois ans au moins sur le territoire de la Commune de Nyon ou y avoir été domiciliée pendant trois ans au cours des cinq années précédant la demande ;
- b. être de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour ou d'établissement B ou C.

² Lorsque la condition de domicile n'est pas respectée, l'office peut retenir la candidature de celle qui exerce elle-même ou son conjoint (ou partenaire enregistré ou concubin) une activité professionnelle principale et stable sur le territoire de la Commune de Nyon depuis cinq ans au moins.

³ Le candidat de moins de 25 ans ne peut être retenu que s'il a exercé la majorité de ses études obligatoires à Nyon.

⁴ Le logement doit constituer la résidence principale du locataire ainsi que des autres occupants faisant ménage commun avec lui.

3.3. Degré d'occupation

¹ Le nombre d'occupants minimal par logement est fixé comme suit :

- a. logement 1 ou 2 pièces : 1 personne
- b. logement 3 pièces : 2 personnes
- c. logement 4 pièces : 4 personnes
- d. logement 5 pièces : 5 personnes

² S'agissant de familles monoparentales, le nombre d'occupants minimal admis est de 3 personnes dans un logement 4 pièces et 4 personnes dans un logement 5 pièces.

³ Lorsque la garde d'un enfant est partagée, ce dernier est pris en considération dans chaque logement pour déterminer le taux d'occupation.

3.4. La Commune garde un droit de regard sur la fixation des loyers des logements après expiration du délai de subventionnement cantonal et communal des loyers, qui doivent rester conformes aux barèmes de LUP.

3.5. Ces règles peuvent être modifiées en accord avec la Commune, la Division Logement du Canton de Vaud et la Coopérative.

4. Dispositions finales

4.1. La présente convention sera annexée à l'acte de droit de superficie pour en faire partie intégrante.

4.2. La présente convention entrera en vigueur, sous réserve de l'accord du Conseil communal, le jour de sa signature.

4.3. 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.

Ainsi fait en 2 exemplaires à Nyon, le

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :



D. Rossellat

Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

COOPERATIVE CITE DERRIERE

Le Président :

P. Diesbach

Le Directeur :

J. Cornuz

Annexes : Plan
Avant-projet