

PRÉAVIS N° 270

AU CONSEIL COMMUNAL

Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) grevant la parcelle N° 1071 en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

Le 21 janvier 2013 votre Autorité décidait de « donner un accord de principe pour l'inscription au Registre foncier d'un droit de superficie en faveur de la CODHA », suite au préavis N° 76/2012 intitulé : « Quartier du Stand, mise en valeur de la parcelle N°1071, demande de crédit de CHF 546'000.- pour l'organisation d'un concours d'architecture et l'élaboration d'un PPA. »

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (ci-après DDP) à la Coopérative d'habitat associatif (ci-après CODHA), sur la parcelle N° 1071, pour une surface de 15'203 m², afin de permettre la réalisation d'environ 125 logements à loyers contrôlés (dont au moins 70% destinés aux Nyonnais), de surfaces commerciales, de la maison de quartier et d'un parking d'environ 170 places.

Le présent préavis est présenté en parallèle au préavis N° 269/2016 portant sur l'adoption du plan partiel d'affectation « Le Stand » (ci-après PPA), les deux objets étant liés.

La Municipalité vous propose d'octroyer le droit distinct et permanent de superficie, à titre onéreux, à la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), confirmant ainsi l'accord de principe du 21 janvier 2013.

2. Historique

La crise du logement à Nyon est au cœur des débats. Le besoin en logements abordables pour la population de Nyon est avéré.

En 2005, par voie du préavis N° 136/2005, votre Autorité décidait de l'établissement d'un plan de quartier de manière à y autoriser des logements destinés à la location, en prenant cependant soin que les loyers ne soient pas la résultante du marché spéculatif.

En 2010, votre Autorité a également pris acte de la politique municipale sur le logement (rapport N° 169), dont le projet du Stand se fait valeur d'exemple.

Sélection de l'investisseur

De manière à poursuivre la concrétisation de ce projet, la Municipalité a organisé en 2010 un appel d'offres à investisseurs proposant un DDP sur la parcelle N° 1071, dite du Stand.

La CODHA a remporté cet appel d'offres et s'est donc vu adresser une promesse municipale d'octroi de DDP, conditionnée à la décision finale du Conseil communal, seul compétent en la matière. Tant ses précédentes réalisations que son fonctionnement participatif ont donné les meilleures garanties sur le sérieux et la compétence de cette coopérative quant à l'atteinte des objectifs fixés.

Concours d'architecture

En 2013, votre Autorité décidait de lancer un concours et des études sur la base d'un programme précis de construction annoncé dans le préavis N° 76/2012. Le 8 mai 2014, la Municipalité présentait au Conseil communal et au public le résultat du concours d'architecture, lançant ainsi la procédure de plan partiel d'affectation (PPA).

Par voie de convention, la CODHA en tant que futur maître d'ouvrage du projet a désigné le bureau lauréat comme mandataire pour la réalisation de l'avant-projet, du projet architectural et la direction des travaux.

Le présent préavis se réfère au préavis N° 269 déposé le 25 avril 2016, ainsi qu'au préavis N° 76/2012, décrivant le projet.

3. Le superficiaire

La CODHA est une société coopérative à but non lucratif active depuis vingt-deux ans. Elle compte aujourd'hui plus de 2'200 membres, dont 280 logés par la coopérative ; elle a rénové cinq immeubles et en a construit trois dans le Canton de Genève et, plus récemment, un en France voisine. La CODHA a aujourd'hui plusieurs projets de développement qui produiront à terme 600 logements. L'ensemble des immeubles construits par cette coopérative répond aux labels Minergie[®], Minergie-Eco[®], ou Minergie-P-Eco[®].

La démarche de la CODHA s'articule notamment autour des points suivants :

- Impliquer de manière participative les coopérateurs – futurs habitants – dans les choix constructifs des projets ;
- Responsabiliser et faire participer les coopérateurs à la vie de l'immeuble sous la forme d'une association des habitants ;
- Développer des projets économes du point de vue énergétique et ayant recours à des matériaux sains ;
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Lutter contre la spéculation immobilière et garantir aux habitants des loyers correspondant au prix de revient des immeubles.

Depuis 2010, année de l'appel à coopérateurs lancé par la CODHA, 100 ménages nyonnais se sont inscrits. Ceci démontre la pertinence des choix d'une coopérative telle que la CODHA pour construire ce programme immobilier exemplaire et l'attrait ou la nécessité pour des ménages nyonnais d'habiter dans ces futurs logements.

Contrôle des loyers et des coopérateurs

Sont ici récapitulés les différents types de contrôles qui sont convenus dans les conventions signées entre la Municipalité et la CODHA :

La CODHA répartit la surface totale de plancher déterminante aux différents types de logement de la manière suivante :

- Logements subventionnés : 30 % ;
- Logements à loyer abordable : 40 % ;
- Logements à loyer libre : 30 %.

Chaque type de logement doit en principe être subdivisé de la manière suivante :

- 15 % d'appartements de 5,5 pièces ;
- 35 % d'appartements de 4,5 pièces ;
- 35 % d'appartements de 3,5 pièces ;
- 15 % d'appartements de 2,5 pièces.

La CODHA s'engage à pratiquer les loyers indicatifs suivants :

- Pour les logements subventionnés : CHF 200.-/m²/an ;
- Pour les logements à loyer abordable : CHF 250.-/m²/an ;
- Pour les logements à loyer libre : CHF 300.-/m²/an.

Une variation de +/- 15 % est autorisée.

La CODHA réserve les parts de logement suivantes aux ayants droits (Nyonnais) définis selon le règlement communal et la directive municipale sur l'accession aux logements de la Commune :

- Logements subventionnés : 100 % ;
- Logements à loyer abordable : 70 % ;
- Logements à loyer libre : 50 %.

NYON · PRÉAVIS N° 270 AU CONSEIL COMMUNAL

La vérification de l'attribution des logements sera placée sous la responsabilité administrative du Service des affaires sociales, de l'éducation et de la jeunesse (SASEJ).

Ainsi, la CODHA s'est engagée au travers des conventions à répondre à l'ensemble des principes admis dans le préavis N° 76/2012.

Cautionnement solidaire et parts sociales

La Municipalité n'a pas souhaité entrer en matière concernant un possible cautionnement du projet ; ceci afin de ne pas dépasser le plafonnement de l'endettement communal décidé par votre Autorité. De plus, la Municipalité souhaitait un partenaire fiable économiquement qui puisse trouver par ses propres moyens les fonds nécessaires à la construction du projet.

Cette politique change des coutumes passées. En effet, il était d'usage depuis les années 50 en Ville de Nyon de cautionner, voire octroyer des prêts aux coopératives qui construisaient du logement d'utilité publique.

La CODHA est une coopérative dont le capital repose pour partie sur le financement des futurs habitants. Par conséquent, les banques n'octroient pas de crédits pour la phase des études avant l'obtention d'un droit de superficie et d'un permis de construire. Sans cautionnements publics de la Commune ou du Canton ces coopératives peuvent difficilement lancer leurs études sans avoir au minimum obtenu un droit de superficie.

Par ailleurs, la Municipalité a imposé à la CODHA de ne pas demander de parts sociales plus hautes que l'équivalent de 3 mois de loyer pour les logements en catégorie subventionnés et à loyers abordables.

En effet, usuellement, il est admis que le coopérateur s'enquière d'une part sociale équivalente à 5% de la valeur de l'appartement. Soucieuse de pouvoir loger les Nyonnais, la Municipalité a donc imposé à la CODHA de trouver une autre source de financement.

Pour assumer ces charges financières, la CODHA a contracté un partenariat avec l'Entreprise Générale Construction Perret SA, dans le but de financer les parts sociales manquantes, l'Entreprise Générale Construction Perret SA s'assurant d'obtenir le marché de construction.

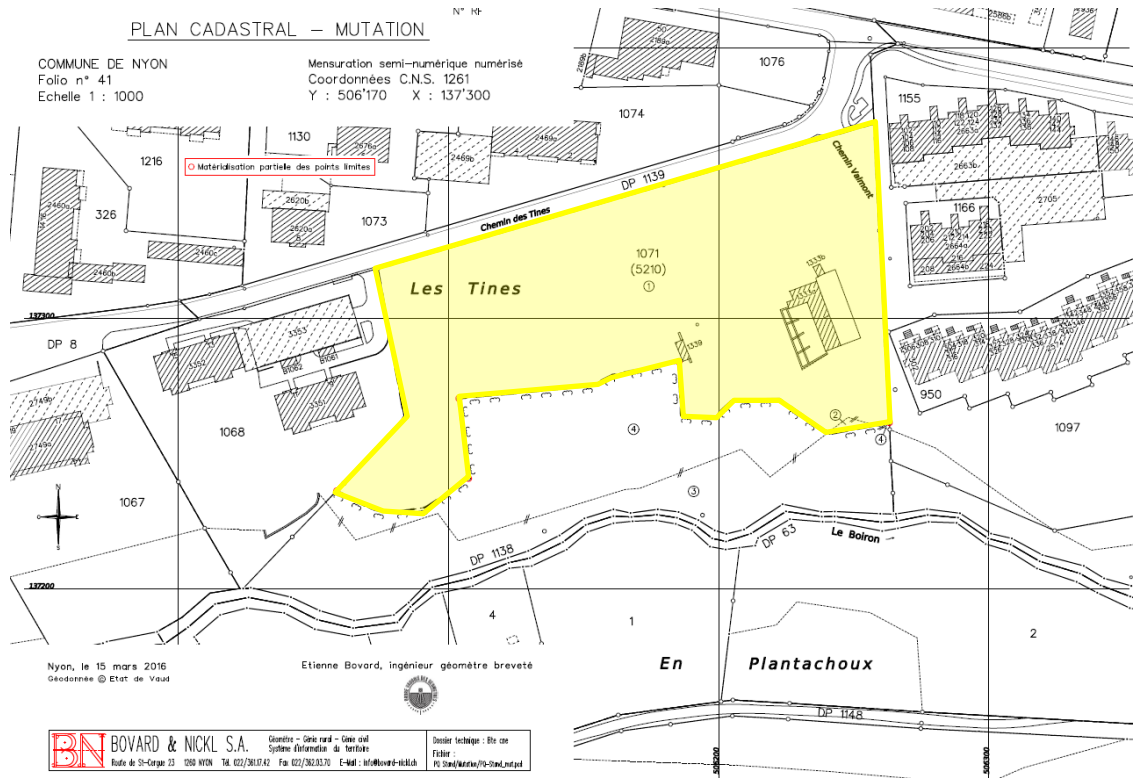
Un plan financier complet a été présenté en 2015 à la Municipalité qui l'a validé au travers d'une convention.

L'avantage pour la CODHA et la Municipalité du partenariat avec l'Entreprise Générale Construction Perret SA réside dans le fait que cette entreprise générale va garantir le coût de réalisation.

Par les preuves financières qu'elle a apportées, la CODHA a su démontrer son sérieux pour construire le programme voulu par la Municipalité, selon les principes énoncés dans le préavis N° 76/2012.

4. Le DDP

Périmètre



Extrait du plan cadastral, mis en vigueur en 1984

Le périmètre du DDP est contenu exclusivement sur la parcelle N° 1071, d'une surface de 15'203 m² et dont 11'733 m² se situent en zone constructible. Ce périmètre exclut l'aire forestière du plan partiel d'affectation, de manière à la laisser en gestion communale.

Conditions de mise à disposition de la parcelle communale

La mise à disposition de la parcelle N° 1071 par le biais d'un DDP permet de conserver le patrimoine foncier communal et d'assurer un rendement à la collectivité évalué à CHF 39.6 millions¹.

De plus, la Municipalité conserve la maîtrise du développement en réglant les conditions particulières de la réalisation du programme immobilier, par le biais de la signature de conventions avec le futur superficiaire.

L'acte de DDP vise à :

- Déterminer les droits et devoirs de la CODHA, future superficiaire, pour l'usage de la parcelle ;
- Déterminer la durée du droit ;
- Déterminer le montant de la rente et son indexation dans le temps ;
- Déterminer les cas de retour à la Ville, soit anticipés, soit à l'échéance du droit ;
- Déterminer les possibilités de cession partielle ou totale à un tiers.

Le projet d'acte de DDP est annexé au présent préavis.

La durée du droit, fixée à 99 ans, sera renouvelable sur demande du superficiaire, 20 ans avant son échéance. Le droit de superficie est cessible et transmissible. Le superficiaire (la Commune)

¹ Référence de CHF 400'000.- de rente annuelle multipliée par 99 ans, hors indexation des prix.

doit être informé préalablement et peut s'y opposer. Au terme du droit, la Commune reprendra le terrain nu.

En cas de faute grave du superficiaire ou de résiliation anticipée du droit, les bâtiments existants seront repris par la Commune moyennant une indemnité fixée à dire d'expert mandaté d'un commun accord entre les parties.

La radiation du droit de superficie pourra être demandée si les travaux n'ont pas débuté dans les deux ans après la délivrance du permis de construire.

La rente annuelle du DDP est de CHF 400'000.-, indexée à l'indice suisse des prix de la construction, région lémanique.

Le droit de superficie n'étant valable que sous la forme authentique, il a été fait appel à un notaire pour établir le projet d'acte constitutif ci-joint.

5. Procédures liées

Plan partiel d'affectation « Le Stand »

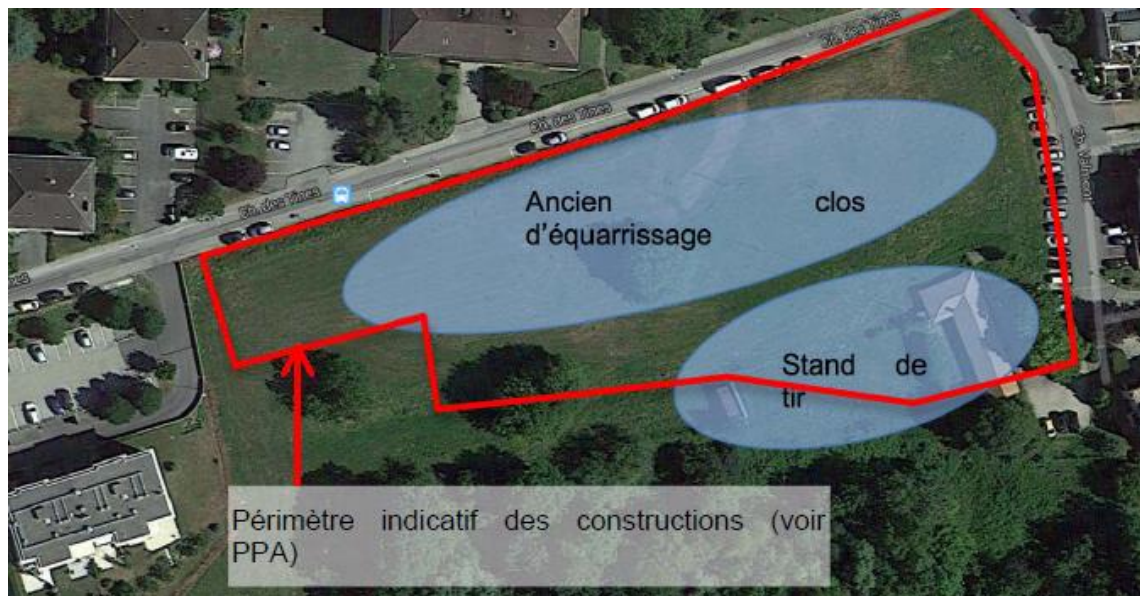
Directement en lien avec l'octroi du DDP, il est proposé à votre Autorité de traiter de l'adoption du PPA « Le Stand » en parallèle au présent préavis, de manière à permettre à la CODHA de déposer sans tarder une demande d'autorisation de construire.

Dépollution du site

La parcelle N° 1071 étant polluée, il revient au propriétaire, soit la Ville de Nyon, de prendre en charge les coûts liés à cette dépollution.

La parcelle N° 1071 comprend deux installations inventoriées au cadastre cantonal des sites pollués :

- Cibles du stand de tir 50 m du Boiron, mis hors service en 2000 ;
- Clos d'équarrissage, exploité de 1859 à 1973.



La butte du stand de tir contient des résidus de métaux provenant des balles, essentiellement du plomb. Elle sera assainie dans le cadre des travaux préparatoires conformément aux directives en vigueur.

NYON · PRÉAVIS N° 270 AU CONSEIL COMMUNAL

Le clos d'équarrissage servait au dépeçage des animaux morts qui étaient ensuite enfouis dans des fosses disséminées sur la parcelle. Il a été mis hors service en 1973 sans que des mesures d'assainissement du sol n'aient été envisagées. Suite à une évaluation de spécialistes, il a été conclu que l'extension des fosses n'est pas connue, mais qu'il s'agirait de fosses longitudinales profondes de 1.5 à 2 m, de longueur inconnue et probablement parallèles au chemin des Tines.

L'analyse des documents disponibles montre que la quasi-totalité de la zone d'habitation de forte densité du PPA doit être considérée comme polluée dans la perspective de l'occupation du site par de futures habitations au sens de l'article 11 de l'Ordonnance sur les sites contaminés (OSites).

La présence de déchets carnés dans le sous-sol a pour effet que toute intervention dans le sous-sol ou mouvement de terres doit respecter des directives très strictes. La problématique principale liée aux fosses d'équarrissage est l'incertitude quant à leur nombre et leur position. La réalisation d'investigations de terrain (géophysique, sondages rétro-pelle) serait coûteuse et d'une durée relativement longue pour des résultats incertains.

Etant donné l'incertitude quant à la position des fosses d'équarrissage, il a été décidé, en accord avec la Direction générale de l'environnement et le Médecin cantonal, de procéder à un tri des terres lors des travaux d'excavation avec un Plan Hygiène et Sécurité. L'assainissement sera, par conséquent, étroitement lié au début du chantier de construction des bâtiments, prévu sans doute en 2017.

Par conséquent, un préavis de demande de crédits sera déposé, une fois l'appel d'offres aux entreprises pour la dépollution réalisé. Ce qui permettra de demander les crédits à votre Autorité sur la base d'un devis précis.

Réaménagement du chemin des Tines

Dans le cadre de l'établissement du PPA, la Municipalité a relevé l'intérêt de réaliser une étude préliminaire sur le chemin des Tines de manière à améliorer la qualité de vie du quartier, en coordination avec le projet architectural du Stand. Cette démarche, conduite par le Service travaux et environnement, permet de mener les deux étapes suivantes :

- synthèse et analyse des données actuelles ;
- principes d'aménagement (assimilables à un avant-projet sommaire).

Les réflexions sont menées en étroite collaboration avec le Service architecture et bâtiments, la CODHA, les architectes du projet du Stand, ainsi que les Services concernés ; ceci tout en tenant compte du projet lauréat du concours de l'EMS des Tines mené par la Fondation du Midi.

Suite à cette étude préliminaire, un nouveau préavis sera déposé auprès de votre Conseil en vue d'obtenir le crédit d'études permettant de procéder à une demande d'autorisation de construire ainsi qu'à la conduite de l'appel d'offres public (travaux de réalisation).

Servitude de passage public

Des servitudes de passage public seront inscrites au Registre foncier de manière à garantir à l'ensemble de la population l'accès aux aménagements extérieurs du projet (place de quartier, aire de jeux, etc.). Elles seront inscrites avant toute délivrance du permis de construire. Ces servitudes ne font pas partie du présent acte de DDP.

Déplacement du local des scouts

La Municipalité est en pourparlers avec un locataire d'une parcelle propriété de la Ville de Nyon, située à proximité d'un cordon boisé, propice au déplacement des scouts de Nyon. Le Président de l'association des Scouts de Nyon a adhéré au principe. Les pourparlers devraient se poursuivre durant l'année 2016, afin de trouver une solution pérenne de déplacement du locataire actuel.

6. Conventions

Deux conventions ont été signées pour la mise en œuvre du projet. Elles portent sur la collaboration de la CODHA avec la Commune et également sur l'ensemble des points traitant la construction et l'accèsion des futurs coopérateurs. Ces deux conventions seront remises aux membres de la ou des Commission(s) de votre Autorité traitant de ce préavis.

Ces conventions sont incluses dans l'acte de DDP.

7. Planning prévisionnel

Le projet architectural est au stade d'avant-projet. La convention, signée entre la Municipalité et la CODHA, indique que le dépôt d'un permis de construire doit intervenir dans un délai de 6 mois après la mise en vigueur du PPA.

Dans l'hypothèse de la mise en vigueur du PPA d'ici début 2017, le chantier pourrait s'ouvrir en 2018 et les immeubles pourraient être livrés par étapes à l'horizon 2021.

8. Incidences financières

Surface du DDP	15'203 m ²
Durée du DDP	99 ans
Rente annuelle	400'000.- CHF
Rente annuelle au m ² de surface au sol constructible	682.- CHF
Rente annuelle au m ² de surface brute de plancher	23.- CHF
Rente totale perçue, hors indexation	39'600'000.- CHF

Tableau récapitulatif

La Commune encaissera, au titre du DDP octroyé à la CODHA, une rente annuelle de CHF 400'000.-². Ce montant sera porté au compte N° 310.4232.00 - *Redevance droits de superficie*. Au terme du DDP, la Commune aura encaissé un montant minimum (sans indexation) de CHF 39.6 millions.

La CODHA sera soumise, 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.).

Par ailleurs, la CODHA, en tant que coopérative sans but lucratif et promoteur de logements d'utilité publique, sera exonérée du paiement de la taxe communautaire.

Valeur de rendement après travaux avec loyers partiellement « modérés » en construction de type Minergie-P-Eco®

La Municipalité a mandaté le bureau IConsulting en 2014, à l'issue du Concours d'architecture, pour vérifier le montant du DDP selon les options de plafonnement de loyers indiquées dans le préavis N° 76/2012 et selon le projet architectural lauréat.

Il s'avère que la valeur de la rente indiquée de CHF 400'000.- peut garantir deux choses :

- le respect d'une construction écologiquement ambitieuse, de type Minergie-P-Eco® ;
- le financement de la maison de quartier, par la CODHA, sans frais pour la Commune, équivalent à une économie d'investissement d'environ CHF 465'000.- TTC.

Les conventions signées entre la Municipalité et la CODHA valident ces deux éléments.

² 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.

9. Aspects du développement durable

Dimension économique

D'un point de vue économique, la réalisation de ce quartier permettra de dégager une rente annuelle pour une parcelle qui ne rapporte actuellement qu'un faible montant, sans compromettre à plus long terme l'avenir de ce précieux bien communal. Ainsi, la Commune n'investit pas directement, n'est pas l'organe opérationnel mais garde son influence sur le projet : elle conserve la maîtrise du terrain et des loyers, en bénéficiant d'un rendement à long terme.

Grâce au partenariat public-privé entre la Commune - qui met le terrain à disposition - et la coopérative - qui se charge de la réalisation du projet de construction, la Commune n'assumera aucun coût pour leur création.

Le principe de l'utilité publique préserve l'urbanisation de ce secteur de la spéculation immobilière et garantit pendant toute la durée du projet des loyers moins chers que ceux observés sur le marché libre.

Grâce à un fonds de rénovation constamment réalimenté, les quartiers de coopératives sont entretenus de manière exemplaire et participent au maintien de la valeur à long terme du patrimoine immobilier.

Un plafonnement du loyer des commerces est conventionné de manière à favoriser une implantation commerciale pérenne dans le quartier, tenant compte des difficultés économiques pour ce genre d'activités dans des quartiers décentrés.

Le coût de la dépollution est optimisé car réalisé durant les travaux de terrassement, ceci permettant de ne pas avoir à intervenir avant le démarrage du chantier, mais bien en synergie avec celui-ci.

Les aspects environnementaux sont très importants et sont admissibles économiquement dans le cadre du développement du projet.

Dimension sociale

La dimension sociale est l'une des forces de ce projet. Elle consiste à :

- contribuer à combler le besoin urgent de logements diversifiés et notamment à offrir aux Nyonnais plus d'une centaine de logements à prix abordables ;
- viser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- entreprendre une démarche participative auprès des futurs habitants, accompagnée d'experts dans le domaine.

Grâce à l'implication d'une coopérative, la responsabilité sociétale et le renforcement de la société civile sont assurés. Le recours à une telle institution promeut des idéaux comme la solidarité, l'entraide, la responsabilité individuelle et la codécision.

Le projet est parfaitement en accord avec la volonté politique communale, notamment avec « l'Objectif logement » approuvé par le Conseil communal (rapport N° 169/2010).

La coopérative inclut aussi la participation des habitants aux projets de construction, grâce à un processus qui est précisé et codifié dans une charte.

Dimension environnementale

D'un point de vue environnemental, le projet du Stand vise l'exemplarité écologique avec des exigences énergétiques élevées ainsi qu'une valorisation de la mobilité douce. Il s'agit de privilégier les matériaux sains et écologiques, locaux, inoffensifs pour la santé, ayant une empreinte écologique minimale et permettant des rénovations aisées et des recyclages, conformément au label Minergie-P-Eco®. L'agent énergétique sera décidé au moment du permis de construire.

Tous les éléments environnementaux ont été expertisés dans le cadre de la légalisation du PPA « Le Stand » à travers la notice d'impact sur l'environnement. La construction d'immeubles sur la parcelle représente une opportunité pour procéder à la dépollution du site.

Les mesures de dépollution préconisées permettent de respecter l'Ordonnance sur les sites contaminés.

Le choix d'un partenariat avec une coopérative possédant déjà de l'expérience en la matière assure la réalisation de standards élevés en termes environnementaux.

Les commerces prévus sur le site ont une vocation locale, qui correspond aux objectifs de la mobilité douce du quartier, et qui ne généreront que peu de trafic.

10. Conclusion

Ce projet emblématique de la Municipalité entre dans une priorité conjoncturelle de mise à disposition d'appartements à loyers abordables. Aujourd'hui, avec le savoir-faire de la CODHA et de l'Entreprise Générale Construction Perret SA, la réalisation de logements diversifiés au Stand et reposant sur les principes de développement durable est pratiquement à bout touchant.

Par l'octroi d'un DDP, la Commune maintient la maîtrise foncière du terrain et peut influencer à long terme les loyers pratiqués tout en bénéficiant d'un revenu régulier.

Il s'agit également d'une opportunité de dépolluer l'une des parcelles polluées de la Commune (ancien clos d'équarrissage et stand de tir).

Les pourparlers actuels pour la relocalisation des scouts permettront de garantir durablement à leurs activités un lieu adapté dans un cadre privilégié.

Les délais importants pour la construction de ces logements s'inscrivent dans une moyenne cantonale générale. En général, 10 ans sont nécessaires pour mettre en place un projet d'une telle complexité et d'une telle envergure entre la première décision politique et l'arrivée des habitants dans les logements.

NYON · PRÉAVIS N° 270 AU CONSEIL COMMUNAL

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° 270 concernant l'adoption du plan partiel d'affectation « Le Stand »,
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 un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface de 15'203 m² de la parcelle N° 1071, en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA).

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 4 avril 2016 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 de DDP
- Projet de plan et situation

1^{ère} séance de la commission

Municipale déléguée	Mme Fabienne Freymond Cantone
Date	Lundi 2 mai 2016 à 19h00
Lieu	Ferme du Manoir, Salle de Municipalité

**CONSTITUTION
DE
DROIT DE SUPERFICIE**

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

_____ comparassent : _____

d'une part : _____

La **COMMUNE DE NYON**, _____

ici représentée par son syndic **Daniel Rossellat**, domicilié à Nyon, et son secrétaire municipal **Pierre-François Umiglia**, domicilié à Dully, 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 : _____

CODHA Coopérative de l'habitat associatif, société coopérative dont le siège est à Genève (CHE-103.837.555), _____

ici représentée par **Eric Rossiaud**, président du conseil d'administration, et , du conseil d'administration, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux. _____

Les comparantes conviennent de ce qui suit : _____

La Commune de Nyon, ci-après nommée "le propriétaire du sol" ou "le superficiel", constitue en faveur de CODHA Coopérative de l'habitat associatif, ci-après nommée "le

superficiaire", qui acquiert, une servitude personnelle de _____

DROIT DE SUPERFICIE

ayant le caractère de droit distinct et permanent au sens des articles 779 à 779 lettre l du Code civil (CC) sur l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble :

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique

Commune politique : 246 Nyon
Tenue du registre foncier : fédérale
No immeuble : 1071
Forme de registre foncier : fédérale
E-GRID : CH 44458 38173 75
Surface : 25'058 m2, numérisé
Mutation :
Autre(s) plan(s) :
No plan : 42
Désignation de la situation : Chemin des Tines No 1
Couverture du sol :
Bâtiment(s), 225 m2
Pré-champ, 20'018 m2
Forêt, 4'815 m2
Bâtiments/Constructions :
Bâtiment public, (ciblerie pour pistolets), 22 m2,
No d'assurance : 1339 A
Bâtiment, (stand de tir), 192 m2,
No d'assurance : 1333 A
Bâtiment, (dépendance), 11 m2,
No d'assurance : 1333 B
Mention de la mens. officielle :
Observations :
Feuillet de dépendance :
Estimation fiscale : Fr. 51'000.--, 1983

Propriété :

Propriété individuelle

Nyon la Commune, Nyon

Mentions :

Aucune

Servitudes :

11.06.1969 012-125095 (C) Canalisation(s) d'égouts, ID.012-2004/008586
en faveur de Nyon, la Commune, Nyon

17.12.1971	012-134546	(C) Canalisation(s) d'égouts, ID.012-2004/007471 en faveur de Nyon, la Commune, Nyon
31.03.1982	012-183784	(D et C) Passage pour tous véhicules, ID.012-2004/7724
31.03.1982	012-183785	(C) Usage de place, ID.012-2002/4628

Charges foncières :

29.06.1912	012-192998	(C) Plantations, clôtures : Obligation de clôturer, ID.012-2004/006861
------------	------------	---

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

Aucune

Droits de gages immobiliers :

Aucun

Note : L'immeuble ci-dessus désigné demeure assujetti aux restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire ainsi que des lois sur les routes, les forêts, la protection des eaux, le code rural et foncier et la loi fédérale sur le droit foncier rural._____

A cet égard, la Commune de Nyon fait ici préciser que la parcelle sus-désignée est comprise dans le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) Le Stand._____

Le superficiaire déclare avoir parfaite connaissance la réglementation de ce plan partiel d'affectation._____

Assiette de la servitude

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de quinze mille deux cent trois mètres carrés (15'203 m²) faisant l'objet des numéros ad hoc 1 et 2 des plan et tableau de mutation établis le 15 mars 2016 par le géomètre officiel Etienne Bovard, à Nyon, plan et tableau de mutation qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte._____

Les clauses et conditions du droit de superficie sont les suivantes :_____

I

Objet du droit de superficie

L'étendue du droit de superficie fait l'objet des numéros ad hoc 1 et 2 figurés sur les plan et tableau de mutation dont il est question ci-dessus._____

II

Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779 al.3 et 943 CC, les comparantes requièrent

l'immatriculation au Registre foncier de la servitude de droit de superficie précitée, à titre de droit distinct et permanent.

Cet immeuble portera le numéro de feuillet (5210) du cadastre de la Commune de Nyon.

III

Durée

Le droit de superficie objet des présentes est accordé pour une durée de nonante-neuf ans (99) dès ce jour.

Il pourra être prolongé.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le propriétaire du sol ou par le superficiaire vingt ans (20) avant l'échéance.

La partie interpellée devra se prononcer dans l'année qui suit la demande.

Le droit de superficie s'éteindra à son échéance ou à celle de sa prorogation, faute de prolongation entrée en force.

IV

Constructions autorisées

Les constructions autorisées seront celles résultant du permis de construire délivré par les autorités compétentes ensuite de mise à l'enquête d'un projet élaboré sur la base de la réglementation du plan partiel d'affectation (PPA) Le Stand.

Le superficiaire ne pourra pas exécuter d'autres ouvrages ou modifications d'ouvrages sans l'autorisation expresse du superficiant et sans les autorisations légales nécessaires.

Tout changement d'affectation nécessitera l'autorisation expresse du superficiant et les autorisations légales nécessaires.

V

Coût de construction et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues en cas de retour de la ou des constructions au superficiant, le superficiaire fera connaître au superficiant, pièces justificatives à l'appui, dans un délai de 12 mois après l'achèvement des travaux de constructions, le coût réel de la ou des constructions, des aménagements et des parties intégrantes.

Sont considérées comme parties intégrantes, les objets qui sont unis de façon durable au sol et à la construction et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces aménagements et constructions ne soient détériorés ou altérés, conformément à l'article 642 CC.

Il en ira de même pour ce qui est des impenses d'amélioration.

Par impenses d'amélioration, les parties entendent toutes les sources de plus-values

pour l'immeuble grevé et les constructions, à l'exception des frais d'entretien. _____

VI

Obligations du superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à : _____

- a) entretenir régulièrement les bâtiments, constructions et installations objet du droit de superficie, leurs parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie. Pour ce faire, le superficiaire se dotera d'un fonds d'entretien qu'il alimentera annuellement d'une somme équivalente au moins à 0.5% de la valeur ECA. Le plan d'entretien annuel sera soumis au superficiant pour validation; _____
- b) payer ponctuellement la redevance stipulée sous chiffre X ci-dessous; _____
- c) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire; _____
- d) disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. _____

VII

Retour anticipé des constructions

en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention ou de toute autre convention y relative, le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier et provoquer le retour anticipé de la ou des constructions au sens de l'article 779 l.f CC. _____

Si le superficiant exerce ce droit de résilier le droit de superficie pour l'une des causes ci-dessus, une indemnité sera due au superficiaire pour la reprise de la ou des constructions et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée à dire d'expert désigné conformément au chiffre XIV ci-après. _____

Il est toutefois précisé que cette indemnité ne sera en aucun cas supérieure à la valeur de la ou des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens du chiffre IV, diminué, d'une part, d'une indemnité de dix pour cent (10 %) de la valeur précitée à titre de pénalité et, d'autre part, d'une moins-value de vétusté fixée à 0,9 % (zéro virgule neuf pour cent) l'an calculée sur la valeur avant déduction de la pénalité, ceci dès la date de l'achèvement des travaux. _____

Si des impenses d'amélioration sont réalisées, l'indemnité due sera majorée du coût des impenses et diminuée de la moins-value de vétusté calculée à compter de leur

réalisation. Pour faciliter le calcul d'une indemnisation éventuelle, le superficiaire devra faire connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût total de la ou des constructions et de toutes impenses d'amélioration, soit des impenses apportant une plus-value à l'immeuble, à l'exclusion de tous frais d'entretien.

Il est précisé que l'indemnité précitée ne portera que sur la valeur de la ou des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tous biens ou aménagement de nature mobilière.

Le superficiaire pourra s'opposer à la demande de retour anticipé du superficiant dans les 6 mois suivant la demande de retour anticipé de la ou des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites au chiffre IX ci-dessous.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre la ou les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.

Les comparants conviennent encore que le superficiant pourra faire application de la clause de retour anticipé pour le cas où les travaux de construction du projet du superficiaire n'auraient pas débuté dans les 2 ans après l'entrée en force du permis de construire toutes procédures éteintes, étant ici précisé que la superficiante exercera son droit à la lumière d'un examen approfondi des circonstances du retard, sur le principe de la bonne foi.

Dans ce cas, le retour anticipé ne donnerait droit à aucune indemnité en faveur du superficiaire.

VIII

Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire de la ou des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, y compris les parties intégrantes, contre une indemnisation fixée à dire d'expert désigné conformément au chiffre XIV ci-après.

Les constructions mobilières et les accessoires pourront être enlevés par le superficiaire. S'il ne les enlève pas, ces constructions mobilières et accessoires seront acquis au superficiant, sans indemnité.

La notion de parties intégrantes est celle de l'article 642 CC.

IX

Cession, transmission

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

Le superficiant devra être informé, préalablement et par écrit, de toute cession ou de toute transmission projetée par le superficiaire; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :_____

a) si le superficiaire cède le droit de superficie à titre onéreux avant toute construction;—

b) si le cessionnaire n'offre pas de garanties suffisantes de solvabilité;_____

c) si le cessionnaire ne poursuit pas un but analogue à celui du superficiaire;_____

d) si le cessionnaire ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes._____

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou la transmission, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu au chiffre XXIII du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus._____

L'acte de cession ou de transmission du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants ne le signent._____

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie._____

X

Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle de—

QUATRE CENT MILLE FRANCS

(CHF 400'000.--).

La redevance sera indexée annuellement en fonction de la valeur de l'indice suisse des prix à la construction, région lémanique (base 100 = octobre 2010), la première fois en (mois) (année), l'indice de référence étant (..... (mois) (année))._____

La redevance sera payable fin juin et fin décembre de chaque année, à l'avance. Elle sera mentionnée au Registre foncier._____

En cas de retard de paiement, il est dû un intérêt de retard calculé au taux de cinq pour cent (5 %) l'an sur les rentes échues._____

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités, afin de garantir le paiement de la redevance._____

De son côté, le superficiant consent à ce que l'hypothèque légale soit postposée aux gages destinés à garantir le financement de la ou des constructions à venir._____

XI

Entrée en possession

Le transfert des profits, des risques et des charges aura lieu lors de l'inscription du droit de superficie objet du présent acte au Registre foncier. Le terrain est mis à disposition

dans son état actuel.

Les coûts de dépollution et d'assainissement de la surface grevée ainsi que d'éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés seront à la charge du superficiant alors que les coûts de démolition des constructions existantes sont à la charge du superficiaire.

Le terrain grevé est libre de bail et de toute occupation.

En dérogation à l'article 197 CO, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

Il est rappelé enfin que la parcelle cédée en droit de superficie reste soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé.

XII

Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, notamment il assume désormais le coût de la participation du superficiant aux frais d'entretien et de réfection des accès et places objet des servitudes ID.012-2004/7724 et ID.012-2002/4628 ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Le superficiaire répond à l'égard de tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 684 du CC.

XIII

Droit de préemption

Le superficiant et le superficiaire sont chacun au bénéfice d'un droit de préemption sur l'immeuble de l'autre conformément aux dispositions de l'article 682 al. 2 CC. Les droits de préemption du superficiant et du superficiaire ne sont pas qualifiés, à savoir que le bénéficiaire exerce son droit aux mêmes conditions que celles convenues avec le tiers acquéreur.

XIV

Expertise

Les parties chargeront un expert désigné d'un commun accord pour établir la valeur vénale des terrains et des constructions.

Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le nom d'un expert, celui-ci sera désigné par le Tribunal arbitral prévu au chiffre XXIII ci-après, sans recours possible.

L'expert communiquera le résultat de ses travaux aux parties avec indication de la date

de référence de son expertise et de l'indice suisse des prix à la construction correspondant (région lémanique).

En cas de désaccord sur le résultat de cette première expertise, chaque partie sera en droit de saisir, dans les 3 mois dès la notification de l'expertise, le Tribunal arbitral, prévu à l'article XXIII ci-après, pour que celui-ci ordonne une contre-expertise.

Sans contestation dans les 3 mois dès la notification de la contre-expertise, les parties seront liées par le résultat de celle-ci.

Les frais découlant des opérations prévues par le présent article seront à charge des deux parties par parts égales.

XV

Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les constructions seront à la charge du superficiaire.

XVI

Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes prévoient d'emblée :

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues ci-dessus, seraient immédiatement applicables à leurs rapports,
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourraient être applicables qu'avec l'accord des deux contractantes.

XVII

Annotation des charges spéciales relatives aux indemnités de retour

Les dispositions concernant les indemnités de retour prévues sous chiffres VII feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

XVIII

Divers

- 1.- Le propriétaire du sol et le superficiaire s'engagent réciproquement à constituer toutes les servitudes nécessaires au bon usage du ou des bâtiments et autres aménagements qui seront édifiés sur le droit de superficie.
- 2.- Le superficiaire supporte les frais d'assurances relatifs aux constructions et autres aménagements.

XIX

Frais

Les frais du présent acte, les émoluments du Registre foncier, les droits de mutation et tous frais en relation avec la constitution, la prolongation, la modification ou l'extinction

du droit de superficie sont à la charge du superficiaire. _____

XX

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Il sera produit au Registre foncier de Nyon, à l'appui de la copie du présent acte, soit une attestation certifiant que CODHA Coopérative de l'habitat associatif n'est pas soumise à la LFAIE, soit une décision exécutoire de la Commission foncière II. _____

Le superficiaire confirme qu'il n'agit pas à titre fiduciaire pour le compte de tiers. _____

XXI

Autres dispositions

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions du Code civil suisse font règle. _____

XXII

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 le projet qu'il souhaite implanter sur le droit de superficie objet du présent acte. _____

Le notaire soussigné reçoit tous pouvoirs pour déposer la copie du présent acte au Registre foncier dans les 14 jours suivant l'avis qui lui aura été donné de réalisation de la condition susmentionnée. _____

Si cette condition n'était pas réalisée d'ici au (2 ans dès la signature de l'acte), le présent acte sera caduc, sans indemnité de part, ni d'autre. _____

XXIII

Tribunal arbitral

Tous litiges entre parties au sujet de l'interprétation et de l'exécution de la présente convention, ainsi qu'au sujet de l'exercice du droit de superficie, seront tranchés par un tribunal arbitral. _____

Les parties s'efforceront d'abord de s'entendre sur la désignation d'un arbitre unique. A défaut d'entente entre parties et sur mise en demeure par l'une ou l'autre des parties, un tribunal arbitral de 3 (trois) membres sera constitué. Les parties désigneront chacune leur arbitre; ceux-ci désigneront à leur tour un tiers arbitre qui présidera le tribunal. _____

A défaut de désignation par l'une des parties de son arbitre ou faute d'entente sur le choix du tiers arbitre, ceux-ci seront désignés par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, à Nyon. _____

Le **for** de l'arbitrage sera à **Nyon**. _____

Réquisitions pour le Registre foncier

- 1.- Servitude de droit de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent
- 2.- Annotations : - redevance du droit de superficie
- conditions spéciales du droit de retour
- clause et for d'arbitrage

DONT ACTE

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

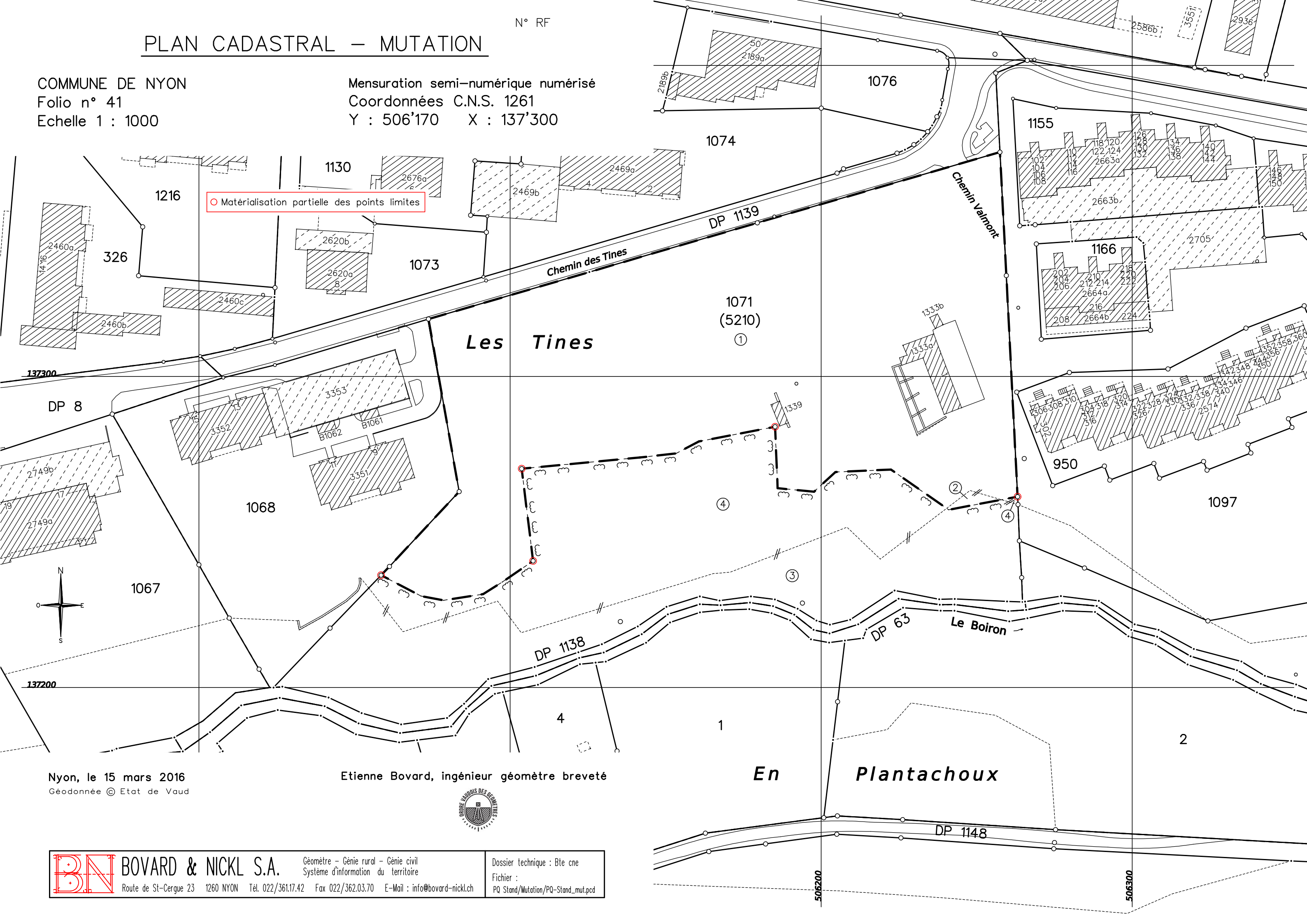
PROJET

PLAN CADASTRAL – MUTATION

N° RF

COMMUNE DE NYON
Folio n° 41
Echelle 1 : 1000

Mensuration semi-numérique numérisé
Coordonnées C.N.S. 1261
Y : 506'170 X : 137'300



○ Matérialisation partielle des points limites

Nyon, le 15 mars 2016
Géodonnée © Etat de Vaud

Etienne Bovard, ingénieur géomètre breveté



	BOVARD & NICKL S.A.	Ingénieur - Génie rural - Génie civil	Dossier technique : Bte cne
	Route de St-Cergue 23 1260 NYON Tél. 022/361.17.42 Fax 022/362.03.70 E-Mail : info@bovard-nickl.ch	Système d'information du territoire	Fichier : PQ Stand/Mutation/PQ-Stand_mut.pcd