

# **RAPPORT MUNICIPAL N° 210**

## **AU CONSEIL COMMUNAL**

**Réponse au postulat du 10 octobre 2014 de la Commission chargée de l'étude du préavis N° 172/2014 - *Complexe scolaire du Couchant* et intitulé *De la valorisation de la parcelle N° 1519.***

**Délégué municipal : M. Claude Uldry**

Nyon, le 30 mars 2015

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## I. Introduction

Nous vous soumettons ci-après la réponse au postulat du 10 octobre 2014 déposé par la Commission chargée de l'étude du préavis N° 172/2014 - *Complexe scolaire du Couchant* et intitulé *De la valorisation de la parcelle N° 1519*.

Le 6 octobre 2014, suite à l'évolution du projet de développement du site du Couchant et à la décision de démolir les bâtiments A et B, pour ne reconstruire qu'un seul bâtiment comprenant les activités scolaires, sportives et parascolaires ainsi que l'école de musique, le Conseil communal accordait à la Municipalité un crédit d'étude complémentaire de CHF 687'000.- (préavis N° 172/2014).

En lien avec son rapport, la Commission ad hoc déposait un postulat demandant la valorisation de la parcelle N° 1519 selon la formulation suivante :

*« Nous demandons que la mise en valeur de la parcelle 1519 soit faite en octroyant un droit de superficie à une coopérative d'habitation dont les appartements, avec des loyers accessibles, seront prioritairement destinés à des personnes habitant la commune de Nyon depuis plus de 3 ans ».*



Fig. 1 – Complexe scolaire du Couchant, Googlemaps 2012

## 2. Propositions

---

La concentration de l'ensemble du programme scolaire, sportif et parascolaire ainsi que l'école de musique sur la parcelle N° 1455 libérera la parcelle N° 1519 de toute construction. Située dans un quartier résidentiel calme, à cinq minutes à pied de la gare et à côté des infrastructures sportives et scolaires, cette parcelle d'une surface de 2'551 m<sup>2</sup> bénéficie d'une situation propice à un programme de construction de logements.

De manière à optimiser l'investissement communal consenti pour le futur complexe scolaire et garder la maîtrise foncière, la Municipalité souhaite réaliser une opération immobilière sur la parcelle N° 1519 plutôt que de la vendre à un investisseur. Sur la base de ce postulat de départ, elle a commandé à une société spécialisée une étude comparative portant sur quatre scénarios distincts. Le rapport d'expertise conclut aux résultats suivants.

### Variante 1

Mise à disposition du terrain sous forme d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) au profit d'une coopérative afin de réaliser des logements à loyer abordable et calcul de la rente y relative sur la base d'un rendement de 5% sur la valeur du terrain.

Valeur de développement : **CHF 3'350'000.-**.

Rente du DDP : CHF 180'000.- / an.

### Variante 2

Réalisation par la Ville de Nyon de logements subventionnés.

Valeur de développement : **CHF 1'700'000.-**.

### Variante 3

Construction d'un immeuble d'habitation en propriété par étages (PPE) de haut standing par la Ville de Nyon.

Valeur de développement : **CHF 6'000'000.-**.

### Variante 4

Mise en DDP du terrain au profit d'une coopérative et calcul de la rente y relative sur la base d'un rendement de 5% sur la valeur du terrain, en admettant que 50% des logements soient à loyer subventionné et 50% à loyer abordable.

Valeur de développement : **CHF 2'500'000.-**.

Rente du DDP : CHF 130'000.- / an.

Parmi ces quatre scénarios de valorisation, la Municipalité, dans sa séance du 2 février 2015, a porté son choix sur la variante 4, soit la mise à disposition du terrain en droit de superficie à une coopérative d'habitation qui réaliserait elle-même la construction de logements. Ces appartements seraient subventionnés pour moitié et à loyer abordable pour l'autre moitié. Cette clé de répartition pourrait toutefois être revue en fonction de l'évolution du marché du logement. Il s'agit d'une formule qui a déjà été pratiquée dans le cadre du projet de développement d'un éco-quartier au Stand et qui offre une bonne rentabilité pour la Commune tout en garantissant une proportion intéressante de logements sociaux.

### 3. Elaboration du plan de quartier

---

La parcelle étant actuellement située en zone d'utilité publique, il n'est pas possible d'y construire un bâtiment de logements sans en modifier l'affectation. La réalisation d'un plan partiel d'affectation (PPA) est donc impérative et permettra l'optimisation possible des droits à bâtir en faveur de ladite parcelle.

S'agissant d'une parcelle isolée dans un tissu bâti, il est nécessaire d'obtenir l'accord préliminaire du Canton pour réaliser un tel plan. Le Service de l'urbanisme a déjà engagé cette démarche préalable.

En termes de calendrier, le Service de l'urbanisme compte généralement deux ans de procédure, hors préavis de demande de crédit d'étude et hors délais de recours. Ce délai n'est pas contraignant, puisque la construction d'un immeuble d'habitation ne pourra débuter qu'après la réalisation du nouveau bâtiment scolaire sur la parcelle N° 1455 et la démolition du bâtiment Couchant B sur la parcelle N° 1519 prévue en 2018.

### 4. Conclusion

---

La Municipalité a retenu un scénario de valorisation de la parcelle N° 1519 qui, d'une part, répond aux souhaits exprimés dans le postulat déposé par la Commission chargée de l'étude du préavis N° 172/2014 – *Complexe scolaire du Couchant* intitulé *De la valorisation de la parcelle N° 1519*, et d'autre part, au préavis N° 208/2015 – *Objectif logement*, déposé lors de la séance du Conseil communal du 16 mars 2015.

Les démarches pour le changement d'affectation de la parcelle par le biais d'un PPA ont été entamées par le Service de l'urbanisme et devraient prendre environ deux ans. Un préavis sera déposé au Conseil communal fin 2016 pour financer les études qui seront mandatées à l'externe.

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

## NYON · RAPPORT N° 210 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 rapport N° 210 concernant la réponse au postulat du 10 octobre 2014 déposé par la Commission chargée de l'étude du préavis N° 172/2014 - *Complexe scolaire du Couchant* et intitulé *De la valorisation de la parcelle N° 1519* ;
- 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 :** d'accepter le rapport municipal N° 210 valant réponse au postulat du 10 octobre 2014 déposé par la Commission chargée de l'étude du préavis N° 172/2014 - *Complexe scolaire du Couchant* et intitulé *De la valorisation de la parcelle N° 1519*.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 30 mars 2015 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

## Annexe

Postulat de la Commission chargée de l'étude du préavis N° 172/2014 - *Complexe scolaire du Couchant* et intitulé *De la valorisation de la parcelle N° 1519*.

### 1<sup>ère</sup> séance de la commission

|                   |   |
|-------------------|---|
| Municipal délégué | M. Claude Uldry                           |
| Date              | Mardi 12 mai 2015, à 19h30                |
| Lieu              | Ferme du Manoir, salle de conférence n° 1 |

# POSTULAT

## De la valorisation de la parcelle N°1519

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

Dans le cadre du préavis 172, la Municipalité évoque la valorisation de la parcelle N°1519 afin de compenser, partiellement, la hausse du coût du projet. Divers scénarios visant à mettre en valeur ce terrain ont été étudiés et présentés.

Après étude, la majorité de la Commission propose à la Municipalité la chose suivante :

**« Nous demandons que la mise en valeur de la parcelle 1519 soit faite en octroyant un droit de superficie à une coopérative d'habitation dont les appartements, avec des loyers accessibles, seront prioritairement destinés à des personnes habitant la commune de Nyon depuis plus de 3 ans. »**

Nous remercions d'avance la Municipalité pour sa prise de position.

Aurélie Bodeman, Victor Allamand, Philippe Beuret, Yves Gauthier-Jaques,  
Christos Kornaros, Sacha Soldini, David Vogel