

Rapport 210

Complexe scolaire du Couchant et intitulé de : la valorisation de la parcelle N° 1519

Réponse au postulat du 10 octobre 2014 déposé par la Commission chargée de l'étude du préavis N° 172/2014

Nyon, le 22 septembre 2015

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée d'examiner le préavis No 210, *la valorisation de la parcelle N° 1519*, était composée de :

Mme Danièle SCHWERZMANN ; MM. Philippe BEURET ; Olivier MONGE (remplaçant de Yves GAUTHIER-JAQUES) ; Christos KORAROS ; Sacha SOLDINI ; Joël TAWIL ; Alexandre BRAUNWALDER ; (remplaçant de David VOGEL) et Victor ALLAMAND, président rapporteur.

La Commission s'est réunie mercredi 10 juin 2015 à la Ferme du Manoir en présence de Messieurs Claude Uldry, municipal et Patrick Troesch, chef de service. La Commission les remercie pour leur présence, leurs explications et la clarté du préavis.

Historique et objectif

Le 6 octobre 2014, la commission ad hoc chargée de l'étude du préavis No 172/2014 – *Complexe scolaire du Couchant*, en lien avec son rapport, avait déposé un postulat demandant de compenser financièrement la reconstruction totale de l'école par la valorisation de la parcelle N° 1519 qu'il est prévu de libérer. Voici les termes du postulat :

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.

Différents éléments

Le Service architecture et bâtiments (AetB) a fourni à la Commission un synopsis de quatre propositions (variantes 1 à 4 dans le préavis).

Une minorité de commissaires aurait souhaité voir la Ville construire elle-même sur la parcelle 1519, tant pour la satisfaction des collaborateurs du Service de pouvoir aussi construire du logement et ainsi d'en conserver le savoir-faire. Pour aller au bout de cette démarche, le service AetB passablement chargé par les projets en cours et en devenir aurait dû être renforcé ou alors la valorisation de la parcelle 1519 aurait été remise à beaucoup plus tard. Ceci n'étant pas admissible en pénurie de logements à loyers modérés.

Depuis environ 10 ans, la Ville a décidé de ne pas aliéner ses terrains, mais de les céder en droit de superficie, DDP, à un partenaire qualifié, tel une coopérative. Ce choix a plusieurs avantages non négligeables : les revenus d'un DDP ne sont, pour l'instant, pas soumis à la péréquation. Il permet d'éviter les marchés publics ce que la Ville ne peut pas faire lorsqu'elle construit directement. Il s'agit là d'économies en temps et en argent.

Néanmoins en accordant un DDP, la Ville a des exigences au niveau énergétique, architectural, elle peut, le cas échéant, exiger un concours.

La valeur exigible pour le droit de superficie étant dépendante de ce qu'il est possible de construire sur le terrain, le Service de l'urbanisme devra revoir le plan de quartier sous forme d'un plan partiel d'affectation, PPA. Ceci permet à terme d'augmenter le coefficient d'utilisation du sol.

Par ailleurs une demande afin de changer l'affectation de la parcelle, actuellement en utilité publique, pour du logement est en cours auprès des instances cantonales, cela pourrait durer deux ans.

De toute manière la démolition des bâtiments du Couchant A et B est subordonnée à l'entrée en service de toutes les écoles.

Les commissaires sont favorables à ce qu'une petite partie des appartements soit mise en location en faveur de l'EVAM. Cela irait dans le sens du postulat déposé par le Conseiller communal Sacha Soldini et consorts : « Nyon, ville pilote en matière d'accueil des requérants d'asile ».

Conclusion

La Commission exprime fermement le désir que le DDP pour la construction d'un immeuble de logements sur la parcelle 1519 soit accordé à une coopérative établie à Nyon.

Lors de l'établissement du DDP il serait nécessaire que soit négocié avec la coopérative choisie, la condition d'être résident à Nyon pour devenir locataire de l'immeuble de la parcelle 1519.

A travers les éléments précités, la Commission confirme le choix de la Municipalité pour la variante quatre :

mise en DDP de la parcelle 1519 au profit d'une coopérative pour un rendement de 5% sur la valeur du terrain calculée sur la base de 50% de logements à loyer subventionné et 50% à loyer abordable.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, 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*.

La Commission :

Mme SCHWERZMANN Danièle

MM. BEURET Philippe

MONGE Olivier

KORNAROS Christos

SOLDINI Sacha

TAWIL Joël

BRAUNWALDER Alexandre

ALLAMAND Victor, président rapporteur