

## Rapport N° 270

### 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)

---

Nyon, le 5 juin 2016

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'étudier le préavis n° 270 s'est réunie le 2 mai à la Salle des Maquettes. Étaient présents : Mme la Municipale Freymond-Cantone en charge de l'Urbanisme, de M. le Chef de Service Woeffray et de M. Bodin, chef de projet.

Ainsi que de Mmes Michèle Miéville et Chiara Montecchio et MM. Marco Carezza, Olivier Stadler, Pierre Girard, Gilles Grosjean, Brian Jackson et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).

La commission remercie les différents intervenants pour la précision et la qualité de leurs réponses.

En accord avec le président de la commission en charge de traiter le préavis n° 269 concernant l'adoption du plan partiel d'affectation « Le Stand », il a été convenu d'avoir les mêmes commissaires et de traiter les deux préavis durant la même séance.

#### **Introduction**

La demande d'octroi d'un droit distinct et permanent s'inscrit dans le cadre du projet de réalisation immobilier par la Coopérative d'habitat associatif (CODHA) sur la parcelle n° 1071.

Une présentation de MM. Woeffray et Bodin, avec la maquette et plan à disposition de la commission, a permis de comprendre et de discuter sur l'ensemble des éléments que la commission a souhaité aborder.

#### **Projet**

Depuis plusieurs années, la Municipalité a comme volonté de détenir le foncier tout en octroyant à des privés, caisse de prévoyance, coopérative etc. la possibilité de réaliser des projets immobiliers via l'octroi d'un DDP.

Dans le cas présent, le CODHA bénéficiera d'un droit distinct de 99 ans sur la parcelle citée en marge.

Le complexe va compter environ 125 logements (nombre de logements pas encore arrêté, il peut y avoir une variation sur le nombre précis de plus ou moins 10 appartements) à loyers contrôlés, dont au moins 70% seront destinés aux Nyonnais. A cela s'ajoute des surfaces commerciales, maison de quartier et d'environ 170 places de parking.

La partie réalisation de locaux communautaires est à la charge du superficiaire et de noter que la Ville ne va pas investir un seul franc dans ce projet.

#### **Discussion**

Certains commissaires ont entendu dire que le CODHA n'a par forcément les moyens financiers pour commencer les travaux. La Municipalité a rassuré la commission en précisant que le CODHA et l'entreprise Perret SA ont trouvé les fonds nécessaires pour commencer. Pour l'heure, les finances pour le crédit de construction ne semblent pas être un problème, mais la question viendra pour les prochaines étapes.

Comme il est fait mention dans le préavis, 70% des logements seront dédiés à des résidents Nyonnais. A ce jour, la commune a déjà enregistré plus de 100 demandes. Le service du SASEJ est en charge de la gestion et de l'attribution des logements.

La commission est soucieuse de savoir comment les scouts seront relogés.

La Municipalité va mettre à disposition des scouts les « Portakabin » situés vers l'école du centre. Cette solution est provisoire et nécessitera aux scouts à devoir déménager à nouveau dans un lieu définitif situé au bord du Boiron dans une maison d'habitation occupée actuellement par une locataire. Cette dernière sera relogée dans le nouveau complexe immobilier du Stand.

Cette solution semble être la meilleure pour permettre de réaliser leurs activités. Le coût de la location dans le nouveau complexe immobilier revenait beaucoup trop cher et n'offrait pas la possibilité de développer pleinement leurs activités.

Les nombreux sondages réalisés afin de déterminer si le site est pollué n'ont pas permis de trouver ni confirmer de la nécessité d'effectuer une dépollution de la parcelle. Malgré un travail minutieux de recherche, aucun emplacement précis n'a pu être mis à jour. Même si nous savons aujourd'hui que c'était bien le lieu de l'ancien clos d'équarrissage.

Plusieurs explications peuvent être données, la manière utilisée pour l'enfouissement (en ligne) ou encore de l'avancée de la forêt qui, depuis des décennies, a pris du volume (pas de cadastration de la forêt n'avait été faite).

Lorsque les travaux de génie civil commenceront, il reste un risque que la commune soit dans la nécessité de déposer un préavis pour traiter la/les zones concernées.

Dans tous les cas, un protocole a été mis en place avec le vétérinaire cantonal et la commune.

Un commissaire mentionne qu'il sera important au début du chantier d'être attentif et de contrôler quels travaux concernent des mesures d'assainissement et quels travaux concernent la construction proprement dite afin de ne pas surcharger le poste assainissement qui sera pris en charge par la commune

Le déroulement du projet est prévu par une enquête publique pour l'été 2017, avec un début des travaux espérés en 2018. La fin des travaux est quant à elle estimée entre 2020 et 2021, pour autant que les recours ne retardent pas le chantier.

### **Conclusions**

Comme il a été relevé dans le préavis n° 269, la commission ayant siégé pour les deux commissions le même jour, est unanime d'octroyer ce DDP. Elle offre ainsi une belle opportunité de développement de logements à loyers contrôlés tout en priorisant les Nyonnais.

Sans oublier les scouts qui seront relogés par la suite sur un site permettant de poursuivre leurs activités.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la (les) décision(s) suivante(s) :

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis N° 270 concernant l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) grevant la parcelle N° 1071,

**ouï** les conclusions du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

**attendu** que ledit objet soit régulièrement porté à l'ordre du jour,

### **décide :**

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface de 15'203 m<sup>2</sup> de la parcelle N° 1071, en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA).

La Commission :

Michèle Miéville, Chiara Montecchio, Marco Carezza, Olivier Stadler, Pierre Girard, Gilles Grosjean, Brian Jackson et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur)