

## Rapport 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

---

Nyon, le 11 février 2020

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission en charge du présent rapport s'est réunie le mardi 4 février 2020 à 19h30, en présence de Monsieur Claude Uldry, Municipal en charge des services Architecture & Bâtiments (AB) et des finances (FI) et de Monsieur Claudio Di Lello, Chef de service AB. Elle tient à les remercier pour leurs explications concrètes et détaillées. Cette commission était composée de Mesdames Charlotte Fossatti et Edyta Graf et de Messieurs Maurice Frei, Robert Jenefsky, Juan Lopez-Martinez, Olivier Stalder en remplacement de Madame Chloé Besse et Olivier Monge (président et rapporteur). Madame Michèle Miéville était excusée.

#### **Contexte**

La construction de la nouvelle école du Couchant, ouverte en août 2017, a permis de libérer la parcelle N°1519. 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.

Cela concrétise aussi 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* (rapport municipal N 210 mars 2015 et rapport N°210 de septembre 2015).

#### **Présentation de la Municipalité**

Sur le site du Couchant, suite à la mise en service de l'école et de différents services sur l'emplacement de l'ancien Couchant A, il reste le Couchant B où se trouvait entre autres, les classes enfantines.

L'option de construire par la Ville elle-même pour engendrer des revenus non soumis à la péréquation avait été envisagée dans un premier temps. Cette option n'a finalement pas été retenue, principalement en raison de la situation financière actuelle de la ville (de plus les coûts relatifs à la démolition du bâtiment auraient été à la charge de la commune, alors qu'avec la variante choisie, ils sont à la charge de la société coopérative).

La solution du DDP présentée dans ce préavis comprend la déconstruction, la reconstruction, la mise à disposition d'une salle polyvalente et l'exploitation du bâtiment.

Le rapport du jury a été transmis aux commissaires et commenté en séance.

Un appel d'offre avait été lancé selon les critères et les pondérations décrits dans le préavis pour permettre une notation finale.

Un rendement conventionnel de 5% ayant été exigé pour toutes les soumissions, le choix s'est porté sur l'architecture, les références fournies par la coopérative et le coût final ainsi que le rapport entre investissement et nombre + type de logements.

La méthode d'évaluation comprenait les critères suivants :

- Valeurs sociales : espaces intérieurs et extérieurs communs ou partagés, disposition des appartements, type de distribution, gestion participative, convivialité, mixité et cohésion sociale.
- Valeurs écologiques : capacité d'atteindre les objectifs énergétiques et écologiques du Standard Bâtiment 2011, promotion de la mobilité durable (partagée, douce), promotion de la biodiversité.
- Économie du projet : conception rationnelle pour limiter les coûts de construction et d'exploitation.
- Qualités urbanistiques : cohérence d'ensemble, qualité des accès et des dessertes, rapport entre les bâtiments existants et nouveaux sur le site, rapport à l'espace public de la salle polyvalente avec le chemin du Couchant, zone 20 de « rencontre » ainsi que des appartements et des jardins avec celui de la Dôle.
- Valeurs architecturales : qualité du concept architectural, qualité des espaces, volumétrie, éclairage naturel.
- Qualités fonctionnelles : organisation des appartements et de la salle polyvalente, fonctionnalité des espaces, qualité des accès, parcage des voitures en ouvrage et/ou à l'extérieur ainsi que des circulations intérieures, adaptation aux utilisateurs adultes, personnes âgées et enfants.

L'appel d'offre a été remporté par *Cité Derrière* avec un taux d'efficacité de 84% et un bon équilibre économique, écologique et social.

### ***Aperçu de l'avant-projet***



*Projet vu de dessus, côté chemin de la Dôle et en regardant direction Jura.*

Il s'agit d'une construction en bois sur ossature béton avec plusieurs orientations par type de logement, une toiture végétalisée et des panneaux solaires. Le jury a apprécié le fait que le projet atteindra facilement le label « Minergie ECO » avec un potentiel qui tend vers le label « Minergie-P Eco ».

Un jeu de typologie est possible avec une grande flexibilité entre chambre et séjour. Des dégagements extérieurs de bonnes dimensions et une cage d'escalier lumineuse, favorisent les rencontres.

La salle polyvalente est orientée côté chemin du Couchant pour une intégration parfaite avec le Couchant A existant.

La desserte du bâtiment est assurée par le chemin de La Dôle avec un léger flux de voitures supplémentaires, mais les places visiteurs sont prévues à l'intérieur du bâtiment.

L'accès pour la mobilité réduite est garanti pour le bâtiment, le parking et les logements.

La circulation dans le quartier prévoit une séparation des flux entre véhicules et piétons.

### **Points de discussion – Complément d'information fourni par la Municipalité**

- La production de chaleur de l'école du Couchant B peut-elle être récupérée par la ville, remise en service ailleurs à Nyon ou vendue à une autre commune ? Ou réutilisée dans une exploitation agricole ?

*L'article 2.1 de la convention stipule que la coopérative s'engage à démolir à ses frais l'ancienne école actuellement présente sur la parcelle n°1519. Par conséquent, la responsabilité de la mise en valeur des matériaux de démolition afin de respecter les normes environnementales et des installations ainsi que les éventuels bénéfices qui s'y rapportent lui reviennent.*

- Peut-on introduire une clause qui éviterait une sous-occupation des logements selon les critères définis par l'article 3.3 de la convention ? Quel est **le mode de gestion des appartements en cours de location, pour s'assurer que la modalité d'attribution initiale et le degré d'occupation soient respectés** ?

*On ne peut pas insérer cette clause. Le nouveau règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements abordables, adopté par le Conseil communal dans sa séance du 27 janvier 2020, régit ces conditions d'occupation. De plus pour les logements à loyer modéré (LLM), il y a un contrôle qui est effectué tous les 2 ans, et il y a la possibilité de résilier les baux si les conditions ne sont plus remplies.*

*Précisons que les locataires ont aussi l'obligation d'avertir le SELOC de tout changement de composition du ménage ou de revenus.*

(Voir aussi le préavis et rapport 170/2019 « Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordables »).

- Peut-on introduire une clause dans l'attribution des logements définis par les articles du chapitre n°3 de la convention qui prioriserait les jeunes nyonnais.e.s, enfants de Nyon et/ou ayant suivi leur scolarité à Nyon ?

*Non, en tous les cas pour les LLM (règlement mentionné ci-dessus qui a été validé par le Canton et qui doit s'inscrire dans la LPPPL – Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif). Si des jeunes nyonnais rentrent dans les critères de notre règlement, nous pourrions demander à la Régie de favoriser certaines candidatures de ce type, après avoir analysé l'offre et la demande et les différentes candidatures. Précisons aussi que le futur projet de la parcelle 307 prévoit des logements pour étudiants/jeunes/personnes seules.*

- Même question pour les pompiers nyonnais et plus généralement pour une priorité aux nyonnais ?

*Non, mais si ces personnes rentrent dans les critères d'octroi, l'office du logement pourra demander à la Régie d'être attentive à ces demandes, si le besoin est avéré. Il est important aussi d'assurer une équité de traitement dans les demandes.*

## **Conclusion**

La Commission unanime salue ce projet de la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière, Lausanne et Architecte bunq SA, Nyon.

L'immeuble d'habitation comprenant 23 appartements et une salle polyvalente présente un bon équilibre économique, écologique, urbanistique et social.

C'est un bon projet pour les personnes à revenu modeste et un beau projet pour son intégration sur cette parcelle N°1519, qui répond à la demande du Conseil communal quant à la valorisation de celle-ci.

La proximité de l'école du Couchant et de l'UAPE promet aussi une mixité intergénérationnelle.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et 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** les conclusions du 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.

La Commission :

Mesdames  
Fossati Charlotte  
Graf Edyta  
Miéville Michelle

Messieurs  
Frei Maurice  
Jenefsky Robert  
Monge Olivier (président et rapporteur)  
Lopez-Martinez Juan  
Stalder Olivier