

Ecoquartier Stand NYON - Immeuble de logements



Ecoquartier Stand NYON - Immeuble de logements



DROIT DE SUPERFICIE ECOQUARTIER DU STAND

Ville de Nyon – CODHA (coopérative de l’habitat associatif)

sommaire

- 1) situation logement de la commune
- 2) collaboration / DDP : commune - MOUP
- 3) données clés du projet
- 4) avantages / défis et obstacles
- 5) recommandations

Nyon

ville de 22'100 habitants au bord
du lac Léman, idéalement située
entre Lausanne et Genève

6.8 km²

d'ici 2030, 28'000 habitants
ville de festivals, de musées,
du vivre ensemble

www.nyon.ch

Photo: © Michel Perret



1) situation logement à Nyon (quelques chiffres)

en 2010

total logements : 9'492 logements

- logements vacants : 21 (taux vacance: 0.23%)
- logements d'utilité publique (LUP) existants : 256 (soit 2.7% du parc)

En 2022

total logements : 11'315 logements

- logements vacants : 112 (taux vacance: 0.99%)
- LUP existants : 575 (soit 5.1 % du parc)

situation logement à Nyon

les logements d'utilité publique:

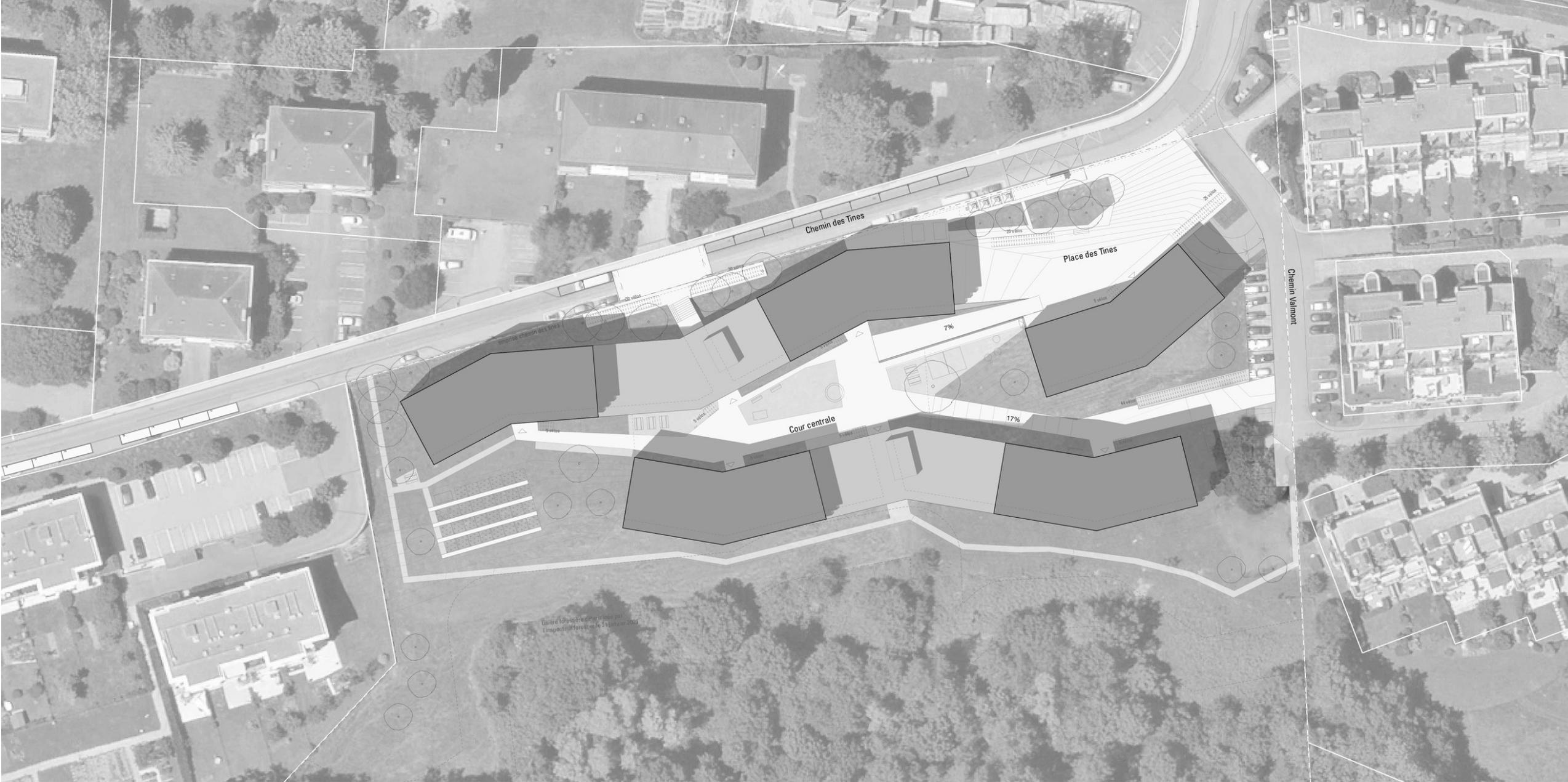
Logements à loyer modéré (LLM)	370
Logements à loyer abordable (LLA)	118
Logements protégés (LP)	87
TOTAL LUP	575

logement communaux: 108

logements des coopératives d'habitation hors LUP : 358

logements à loyer pouvant être défini comme abordable : 1041 (env. 9.2 % de l'ensemble du parc de logements)

240 nouveaux logements par année (en moyenne) à Nyon depuis 2015 -- marché tendu malgré cela.



Chemin des Tines

Place des Tines

Chemin Veinmont

Cour centrale

7%

17%

Dossier foras 2008 enregistré par l'inspecteur foras le 24 janvier 2009

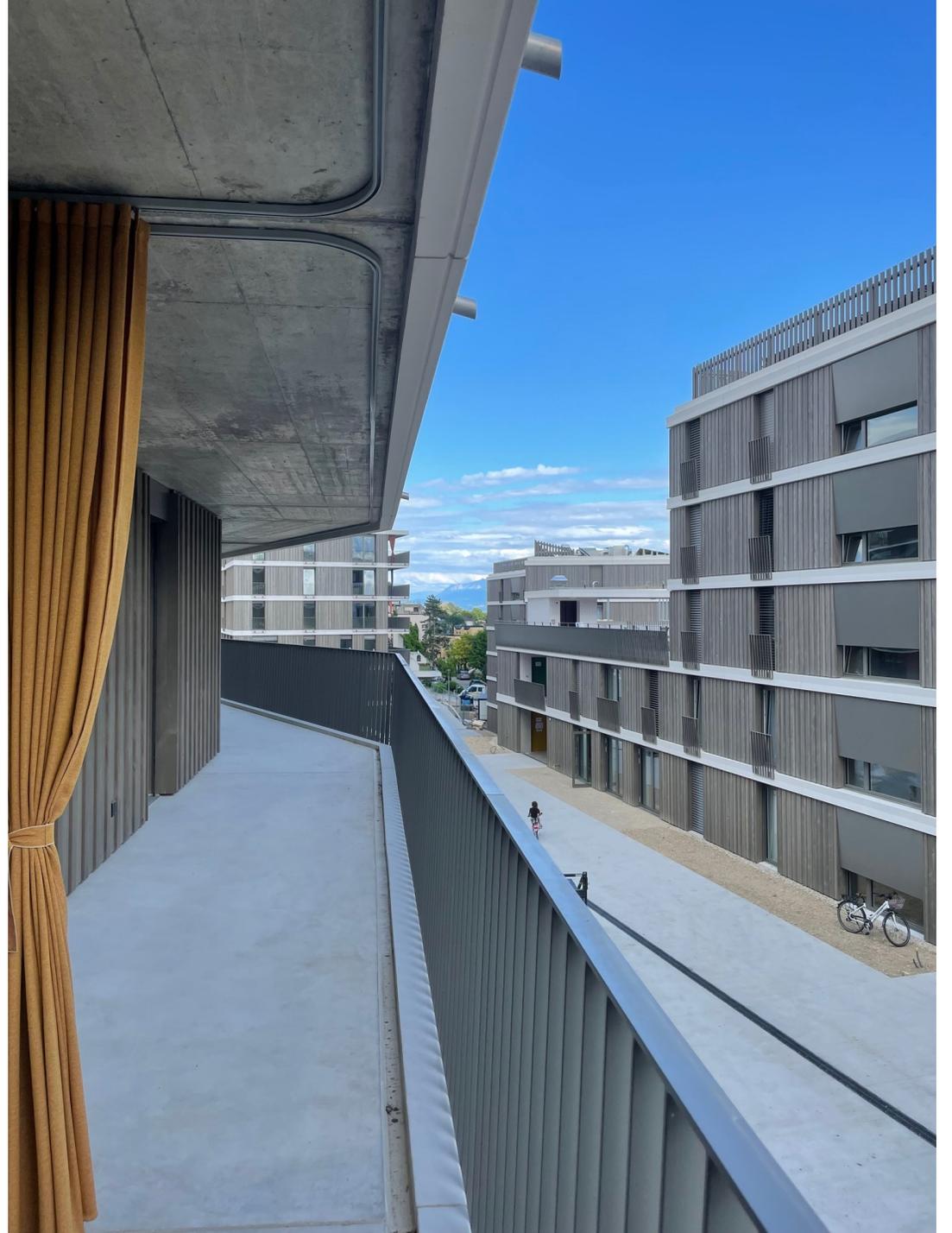


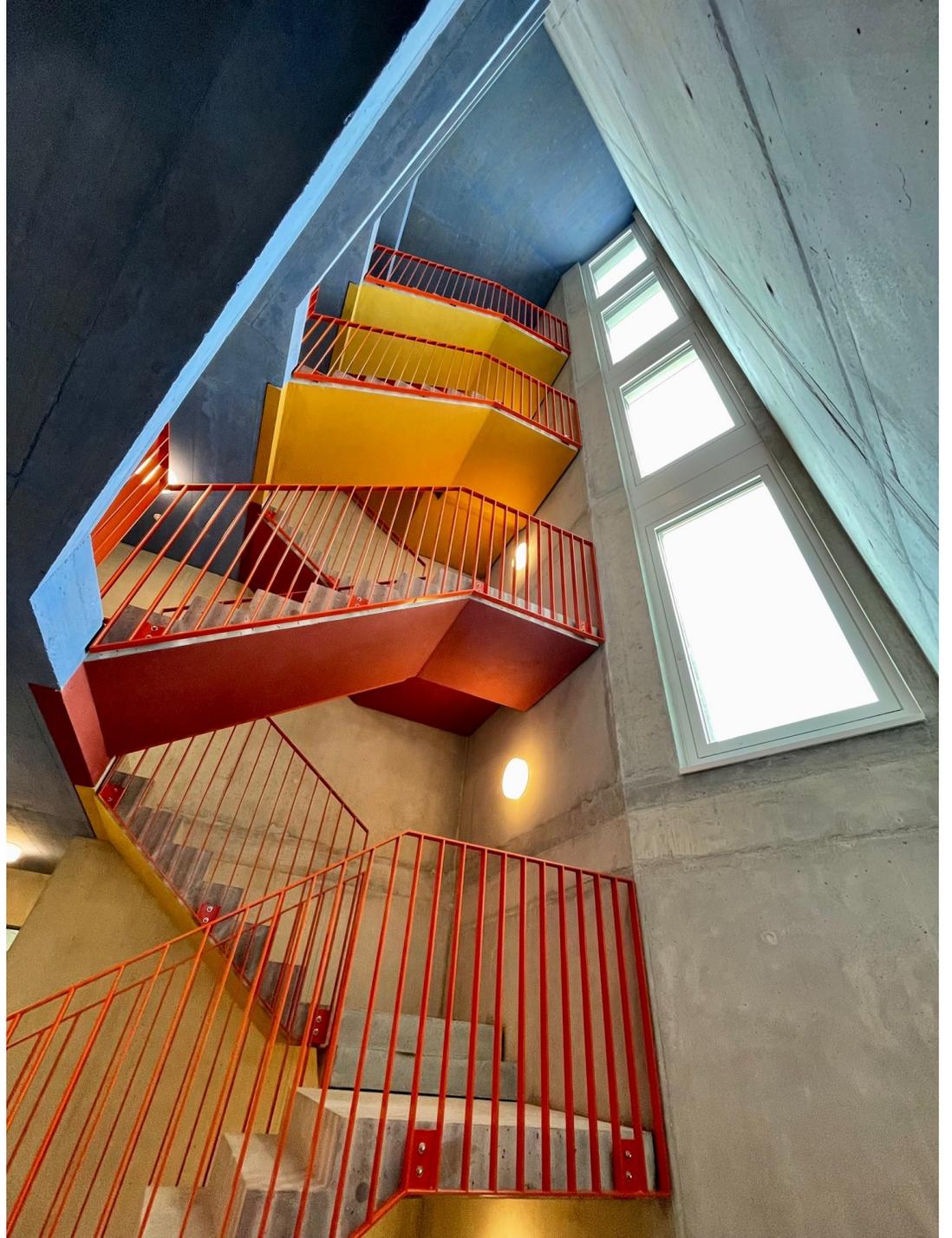


2) collaboration DDP : Commune- MOUP

- **PPA** – Quartier du Stand
- **appel d'offre** aux investisseurs (coopératives) : 2010
 - choix porté sur la Codha
- **concours d'architecture** : 2013
 - choix porté sur Farra Zoumboulakis
- **conventions signées** : 2015 et 2016
 - répartitions des LUP et marché libre
 - local de quartier
- **DDP**: 2019
 - durée : 99 ans
 - rente: CHF 400'000 / année









3) données clés du projet : logements

- **logements : 131** (dont 70% LUP et 30% marché libre)

- 40 LLM *

- 52 LLA *

- 39 LML

5.5p (16); 4.5p (38); 3.5p (54); 2.5p (23)

*Attribution des logements (LLM et LLA) : Règlement communal 2020









3) données clés du projet : espaces communs

Inventaires des espaces partagés

- Local de musique
- Local Economat (congélateurs)
- Locaux vélos / Atelier vélo
- Local Ados / Enfants
- Locaux Buanderies
- Local de bricolage (bois)
- Terrasses en toiture
- 4 Chambres d'amis
- 2 Salles communes
- Potager







4) avantages / défis et obstacles

avantages commune:

- définition du programme des LUP
- conditions d'attribution des LUP
- label énergétique
- rente annuelle
- maîtrise du sol à long terme

avantages MOUP:

- allègement de l'investissement initial (non achat du terrain)
- subventions en cas de LLM
- accompagnement cantonal et communal

défis et obstacles :

- calcul de la rente annuelle et de son indexation
- définition du programme des logements (en termes de tailles)
- quota part des LUP
- les oppositions potentielles
- modifications du cadre légal
- changements de personnes
- chocs et crises externes

5) recommandations

- intégrer dès le départ la Direction du logement cantonale (DIL)
- définir un cahier des charges (ensemble du programme , quota part des LUP - pas forcément leur déclinaison, remise en état du terrain, etc.)
- organiser un appel d'offres
- porter le choix de l'investisseur sur des coopératives
- porter la durée du DDP au maximum (99 ans)
- définir une logique ou réglementation pour l'attribution des LUP

