

PRÉAVIS N° 222

AU CONSEIL COMMUNAL

Création d'une auberge de jeunesse dans le bâtiment de Bel-Automne

- Octroi d'un crédit d'investissement de CHF 2'380'000.- pour les travaux d'assainissement thermique de l'enveloppe du bâtiment et de mise en conformité des installations techniques.
- Octroi d'un droit de superficie onéreux sur le bien-fonds N° 860, en faveur de Nyon Hostel SA, pour l'exploitation du bâtiment existant en auberge de jeunesse.

Délégué municipal : M. Claude Uldry

Nyon, le 18 mai 2015

Table des matières

1. Introduction	3
1.1 Historique	3
1.2 Auberge de jeunesse	4
1.3 Bâtiment actuel.....	5
1.4 Etat des lieux réglementaire.....	5
2. Description du projet	7
2.1 Objet du préavis	7
2.2 Commission de construction	7
2.3 Descriptif du projet	7
2.3.1 Bâtiment	7
2.3.2 Auberge de jeunesse	8
2.4 Exploitant.....	10
2.5 Droit de superficie (DDP)	11
2.6 Calendrier	12
2.7 Descriptif des travaux par codes de frais de la construction (CFC).....	13
3. Incidences financières	18
3.1 Coût des travaux par codes de frais de construction (CFC).....	18
3.2 Droit de superficie (DDP)	19
3.3 Coûts d'exploitation	20
3.4 Financement.....	20
3.5 Subvention	20
4. Aspects du développement durable	21
4.1 Dimension économique.....	21
4.2 Dimension sociale	21
4.3 Dimension environnementale.....	21
5. Conclusion	21
6. Annexes	23

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

I.1 Historique

Le projet de création d'une auberge de jeunesse dans le bâtiment de Bel-Automne fait partie des projets emblématiques du programme de législature 2011-2016. Il a pour objectif de renforcer l'attractivité de Nyon en tant que ville touristique.

Le souhait d'avoir une auberge de jeunesse en ville de Nyon trouve son origine dans une motion du Parti Indépendant Nyonnais du 22 février 2010. La proposition était d'offrir à une classe de voyageurs jeunes et disposant de moyens réduits une alternative aux chambres d'hôtels classiques et d'en confier la gestion à un organisme spécialisé.

La réponse à cette motion (06.09.2010) a relevé plusieurs atouts qui soutiennent l'idée d'implanter et d'exploiter une auberge de jeunesse à Nyon :

- la proximité de l'aéroport de Genève et de ses vols à bas prix ;
- l'absence d'un tel établissement entre Genève et Lausanne ;
- le développement de ce segment touristique, ouvert désormais à un public varié ;
- l'attrait touristique de Nyon et sa région.

Elle a également identifié un bâtiment communal pouvant convenir à cette affectation : Bel-Automne, ceci en raison de sa typologie et de sa localisation.

Dans un premier temps, le projet prévoyait une rénovation complète de l'immeuble, financée par la Ville de Nyon. Les locaux auraient alors été mis à disposition d'un exploitant, moyennant un loyer avec participation au chiffre d'affaires. Plusieurs scénarios d'intervention ont été explorés avec des standards énergétiques et qualitatifs de différents niveaux. Les variantes exposées portaient de la plus basique à la plus radicale, soit la démolition et la reconstruction.

Compte tenu du montant des travaux estimés (entre 6,1 et 8,3 mio) et des investissements en cours sur l'ensemble des constructions communales, la Municipalité a chargé le Service architecture et bâtiments de rencontrer les professionnels de la branche afin de rechercher des sources de financement externes.

Le montage financier proposé par la Municipalité consistait alors à octroyer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) au futur exploitant, qui déterminerait et financerait lui-même les travaux, tout en s'acquittant d'une rente annuelle de l'ordre de CHF 50'000.-.

La synthèse des investigations a été transmise le 19 janvier 2015 à la Municipalité par le Service architecture et bâtiments. Il est apparu clairement que, compte tenu du fait que la ville de Nyon n'est pas un site touristique majeur, les professionnels de la branche ne peuvent pas financer une rénovation complète du bâtiment, car le bénéfice dégagé ne permettrait pas de couvrir les charges liées d'une part à l'investissement et d'autre part à l'exploitation.

La Municipalité a retenu la candidature de M. Andreas Kappeler, qui est un professionnel de la branche depuis de très nombreuses années et qui est prêt à financer des travaux d'aménagements intérieurs à hauteur de 2,55 millions de francs. Ce projet de rénovation, modeste, sera complété par une somme équivalente, investie par la Commune, pour des travaux d'assainissement thermique de l'enveloppe du bâtiment ainsi que de mise en conformité des installations techniques, notamment la production de chaleur. Le cahier des charges de ces travaux s'appuient sur le rapport EPIQR+. Toutefois, compte tenu de la cible financière fixée tant par la Municipalité que par le futur exploitant, seules les interventions strictement nécessaires à la mise en conformité de l'immeuble seront réalisées. Ainsi, cette rénovation ne répondra pas exactement au standard « Bâtiment 2011 » habituellement visé.

Ces travaux contribueront à l'augmentation de la valeur immobilière du patrimoine de la Ville.

Lors de sa séance du 19 janvier 2015, la Municipalité a chargé le Service architecture et bâtiments de développer le projet de création d'une auberge de jeunesse avec M. Andreas Kappeler, et l'Office des affaires juridiques d'élaborer la convention de partenariat ainsi que l'acte notarié du DDP.

I.2 Auberge de jeunesse

Les structures

Il existe en Suisse deux grands acteurs : *Les Auberges de Jeunesse Suisses (AJS)* – 53 auberges – et l'association *Swiss Hostels* (successeur de *Swiss Backpackers*) – 40 établissements en Suisse, dont 5 en Romandie. Cette dernière existe depuis l'an 2000 et compte environ 2600 lits pour près de 400'000 nuitées enregistrées, dont la clientèle est aux trois quarts étrangère. L'exploitant proposé pour la future auberge de jeunesse (cf. chapitre 2.4 *Exploitant*) est son fondateur et son représentant officiel pour la Suisse romande. Il s'emploie à développer le secteur et établir des contacts avec les organisations touristiques et les instances politiques.

L'auberge

Les auberges de jeunesse ou « hostels » ont pour vocation de favoriser la découverte du monde et les échanges interculturels. Le voyageur peut louer un lit dans une chambre collective de 2 à 6 places, mais aussi une chambre individuelle ou double, équipées de sanitaires collectifs ou privés. Des espaces conviviaux sont prévus, indispensables pour favoriser la rencontre entre voyageurs : une cuisine où ils peuvent préparer des repas, une salle commune avec jeux et bibliothèque. Un « hostel » se doit d'être simple, fonctionnel et facile à exploiter, de manière à ce que ses prix restent modestes. Certaines auberges proposent également des activités : loisirs, sports ou visites par exemple. Dans le passé, les auberges de jeunesse imposaient une limite d'âge, mais aujourd'hui cette limite a été supprimée dans la majeure partie d'entre elles.

Le touriste « backpacker »

La clientèle – qualifiée habituellement par les termes « routard » ou « backpacker » – voyage de façon autonome et à peu de frais. Ce type de voyage se présente souvent comme alternative au tourisme de masse. Le voyageur, souvent jeune, est à la recherche du contact avec la population locale, privilégie les transports en commun et les logements bon marché. Autrefois marginal, ce type de tourisme représente aujourd'hui un segment à part entière du marché touristique.

Le touriste « flashpacker »

Le « flashpacker » (contraction de « flash » - sophistiqué, raffiné - et de « backpacker ») vient compléter la clientèle. C'est un voyageur raffiné et relativement aisé. Il a plus de trente ans, une vie professionnelle bien installée et raffole d'objets technologiques (iPad, iPhone, ordinateur, etc.). Il navigue sur Internet pour s'informer sur sa destination, réserver son hébergement et consulter les avis d'autres touristes. Les familles viennent également rejoindre ce segment. Ces voyageurs, de plus en plus nombreux, sont aussi plus expérimentés, plus exigeants et plus critiques que les « backpackers ». Pour répondre à leurs attentes, des auberges de qualité émergent. Des chambres privées viennent s'ajouter aux dortoirs et la salle de bains se trouve « en suite » plutôt qu'à l'étage. Ces lieux affichent une ambiance moderne et « design » et se veulent dans l'air du temps.

I.3 Bâtiment actuel

Situation locative

L'immeuble de Bel-Automne se compose de vingt-trois studios, de sept appartements de 2 pièces et d'un appartement de 4 pièces. Il a été construit en 1962, dans le but de garantir un lieu de vie peu onéreux aux personnes bénéficiant d'une rente AVS/AI et/ou aux revenus modestes. La Ville de Nyon a souhaité mettre à disposition des aînés un locatif proposant, en plus d'appartements à loyers modérés, des soins infirmiers, ainsi que des services d'intendance et de conciergerie. Ces occupants ont quitté le bâtiment en 2014 et ont été relogés, pour la plupart, dans le nouvel immeuble d'appartements protégés des Tattes d'Oie.

A ce jour, les appartements ainsi que six studios sont loués, avec des baux ou conventions à durées déterminées. Les locataires sont des étudiants de l'Ecole d'ingénieurs de Changins, l'Etablissement Vaudois d'Accueil des Migrants (EVAM) et la Fondation du Relais. Un préavis de trois mois sera donné aux occupants actuels pour libérer les locaux avant le début des travaux.

Etat des lieux

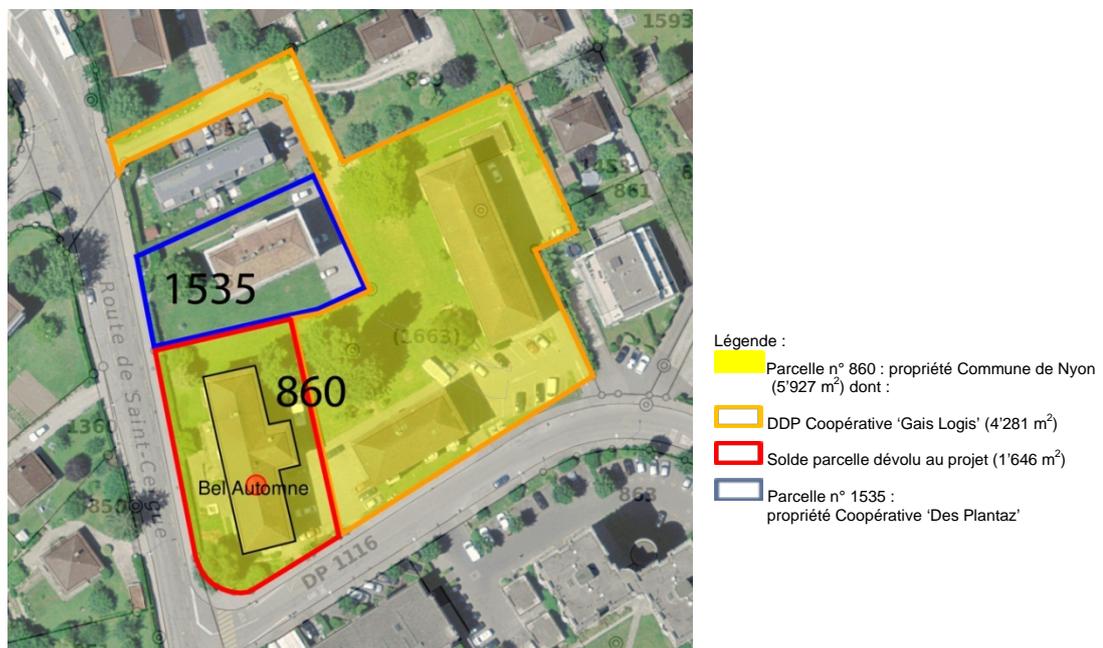
Un diagnostic du bâtiment selon la méthode EPIQR+ a été effectué. Il relève principalement :

- des traces de carbonatation dans les bétons ;
- des problèmes d'étanchéité en toiture ;
- des surfaces intérieures d'origine, dégradées ;
- des mises en conformité en matière de sécurité ;
- des installations techniques vétustes, énergivores ;
- un bâtiment thermiquement obsolète.

Un assainissement énergétique est vivement recommandé. L'enveloppe du bâtiment est en classe F, soit pratiquement la plus mauvaise. Il consomme annuellement 21'000 litres de mazout pour sa production de chaleur et d'eau chaude sanitaire. Les pertes les plus importantes sont dues aux fenêtres en simple vitrage, aux façades du bâtiment non isolées et au mauvais rendement de l'ancienne chaudière. La rénovation thermique offrirait une réduction des consommations de chauffage d'environ 65% et permettrait au bâtiment d'obtenir une classe énergétique B.

I.4 Etat des lieux réglementaire

Une vérification réglementaire de la parcelle a été faite en collaboration avec l'Office juridique et la police des constructions.



Droit de superficie (DDP) Coopérative Gais-Logis

L'immeuble de Bel-Automne est implanté sur la parcelle N° 860, propriété de la Commune de Nyon. Outre ce bâtiment, la parcelle est occupée par deux immeubles, comprenant en tout trente-six logements à loyers modérés, propriétés de la Coopérative d'habitation « Gais-Logis », construits il y a cinquante ans avec l'aide de la Commune et du Canton. La Commune a octroyé à la Coopérative un droit de superficie sur près de 4'300m².

Servitude Coopérative des Plantaz

La parcelle N° 1535, adjacente à notre terrain, est issue d'un morcellement de la parcelle N° 860 effectué en 1957. Elle est propriété de la Coopérative d'habitation « Des Plantaz » et est occupée par un immeuble d'habitation de seize appartements. Les propriétaires des deux parcelles ont fait inscrire une servitude réciproque consistant en une restriction de droit à bâtir, avec pour objectif le maintien d'une unité dans le quartier. Elle fixe des éléments contraignants comme l'affectation, l'emprise au sol, ainsi que le nombre et les gabarits des bâtiments.

Le Service architecture et bâtiments a approché la Coopérative afin de présenter le projet. Cette entrevue a été positive et la Coopérative s'est montrée favorable au projet.

Affectation

Au regard de la loi sur le logement, le Service cantonal du logement a été consulté afin de connaître sa position quant à la réaffectation du bâtiment en auberge de jeunesse. L'entrée en matière a été favorable, pour autant que la Commune de Nyon justifie d'un besoin, local ou régional en matière d'hébergement hôtelier, en particulier de type « auberge de jeunesse ».

Du point de vue du RPE (Règlement communal sur le plan d'extension), la parcelle N° 860 est située en zone d'ordre non contigu. Il n'y a pas de restriction pour y installer une auberge de jeunesse.

Par ailleurs, la notion d'affectation est mentionnée dans la servitude précitée sous la forme suivante : « *Il ne pourra être édifié que des bâtiments servant à l'habitation* ». De l'avis de l'Office juridique, la création d'une auberge de jeunesse est donc possible, car assimilée à de l'habitation dont le bail serait de courte durée.

2. Description du projet

2.1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour objets :

- L’octroi d’un crédit d’investissement de CHF 2'380'000.-, pour les travaux d’assainissement thermique de l’enveloppe et de mise en conformité des installations techniques du bâtiment de Bel-Automne. Ces travaux seront complétés par des interventions sur les aménagements intérieurs financés par l’exploitant.
- L’octroi d’un droit de superficie onéreux sur le bien-fonds N° 860, en faveur de Nyon Hostel SA, pour l’exploitation du bâtiment existant en auberge de jeunesse.

2.2 Commission de construction

Les étapes du processus de projet seront vérifiées et validées par la commission de projet composée des membres suivants:

Nom	Fonction	
Claude ULDRY	Président	Municipal en charge du Service architecture et bâtiments
Patrik TROESCH	Membre	Chef du Service architecture et bâtiments
Pierre-François UMIGLIA	Membre	Secrétaire municipal
Andreas KAPPELER	Membre	Futur exploitant – Nyon Hostel SA
Manuel ARROCHO	Membre	Futur exploitant associé – Nyon Hostel SA
Fabienne REBER	Rapporteur	Cheffe de projet du Service architecture et bâtiments
Thierry CORNAZ	Rapporteur	Architecte mandataire – A. Cornaz + Associés Sàrl

En tant que responsable de la mise en œuvre de la politique touristique, le Service de l’administration générale, représenté par M. Pierre-François Umiglia, est membre de cette commission. Son rôle est d’autant plus important que la clause du besoin devra être démontrée au Service cantonal du logement dans le cadre de la demande du changement d’affectation.

En tant que partenaire, le futur exploitant de l’auberge de jeunesse fait également partie de la commission.

2.3 Descriptif du projet

L’objectif du projet est de créer une auberge de jeunesse à Bel-Automne. La rénovation modeste du bâtiment sera financée conjointement par la Ville de Nyon, pour les travaux de mise en conformité, et par le futur exploitant pour les travaux d’aménagements intérieurs.

2.3.1 Bâtiment

Ce projet de rénovation porte sur des travaux d’assainissement thermique de l’enveloppe du bâtiment ainsi que de mise en conformité des installations techniques. Le cahier des charges, basé sur un diagnostic du bâtiment réalisé selon la méthode EPIQR+, inclut les travaux obligatoires selon les normes légales, ainsi que ceux identifiés comme étant de première priorité. Il ne comprend pas la totalité des travaux décrits dans le rapport et ne prévoit pas une intervention selon les standards habituels de la Ville de Nyon, ceci afin de contenir le projet dans une enveloppe acceptable tant pour la Ville de Nyon que pour le futur exploitant.

Les travaux peuvent être résumés comme suit :

- assainissement de la toiture et amélioration de l'enveloppe thermique du bâtiment, soit isolation des façades par l'extérieur en créant une façade ventilée, y compris remplacement des vitrages ;
- adaptation de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite (rampe d'accès, ascenseur, etc...) ;
- remplacement de la production de chaleur et pose de capteurs solaires thermiques ;
- mise en conformité des installations techniques et pose de capteurs solaires photovoltaïques.

2.3.2 Auberge de jeunesse

Locaux

Le programme de la future auberge de jeunesse prévoit des chambres de différentes typologies et des locaux communs, comme une salle de petit déjeuner / de réunion, une salle de détente / de réunion et une cuisine pour les résidents. Des surfaces d'exploitation, telles qu'une réception, un bureau, une cuisine et un appartement de fonction pour le concierge complètent le dispositif.

Le sous-sol ne recevra que peu de transformations et à moindre frais. Sa typologie permet d'y aménager, pour les résidents, un local à vélos, un espace de stockage pour les bagages et une buanderie, facilité indispensable dans le monde des auberges de jeunesse.

Le rez-de-chaussée bénéficiera des transformations les plus conséquentes, ceci afin de pouvoir y installer les locaux importants pour l'esprit et l'exploitation d'une auberge de jeunesse. L'élément charnière sera la réception. De par sa situation, elle permettra à la fois une vision sur l'entrée, mais également sur la salle de réunion et petit-déjeuner. Elle pourra également servir des boissons en dehors des heures de repas. Le bureau de la direction lui sera directement connecté. Une cuisine pour les clients, facilité caractéristique d'une auberge de jeunesse moderne, trouvera également sa place au rez-de-chaussée. Enfin, une salle polyvalente (détente et salle de réunion pour les groupes) viendra compléter la structure d'accueil.

L'auberge comptera 130 lits répartis dans 27 chambres de type dortoirs, chambres familiales, chambres doubles ou réservées aux personnes en situation de handicap. Le premier et le deuxième étage seront majoritairement occupés par des chambres à six lits (dortoirs) avec toilettes et lavabo en suite. Des douches communes seront créées en extrémité de bâtiment. Un étage, plus tranquille, sera réservé aux chambres familiales, doubles ou individuelles. Elles comprendront des douches et toilettes en suite et offriront ainsi un standard plus élevé que celles situées sur les autres étages. Cette offre complémentaire est importante pour pouvoir accueillir des groupes comme les écoles, qui exigent un autre standard d'hébergement pour les professeurs.

Chambres prévues

Etage	Type	Nbre cham-bres	Lits / cham-bres	WC	Douche cham-bre	Douche étage	Nbre lits	Remarques
rez	Chambre handicapés	1	4	✓	✓		4	utilisation comme double/quadruple/dortoir
	Dortoirs à 4 lits	1	4	✓	✓		4	
1 ^{er}	Dortoirs à 6 lits	7	6	✓		✓	42	
	Chambres familiales	1	6	✓	✓		6	utilisation comme double/quadruple/dortoir
2 ^e	Dortoirs à 6 lits	7	6	✓		✓	42	
	Chambres familiales	1	6	✓	✓		6	utilisation comme double/quadruple/dortoir
3 ^e	Chambres familiales	2	6	✓	✓		12	utilisation comme double/quadruple/dortoir
	Chambres doubles	7	2	✓	✓		14	utilisation comme individuelle/double
	Total	27					130	

Il est à préciser que dans le modèle économique du futur exploitant, il n'est pas envisageable que des chambres soient dévolues à la location à l'année, pour des étudiants par exemple. En effet, une importante fréquentation de groupes et écoles est prévue. Ainsi, pour Nyon Hostel SA, il est indispensable de maintenir les typologies de chambres et le nombre de lits susmentionnés pour une occupation et une rentabilité optimale. Toutefois, elle est favorable à la location de studios à des étudiants, mais pour l'hiver uniquement.

Prix

Le succès d'une entreprise d'hostel repose notamment sur une offre à coût avantageux. La future auberge de jeunesse de Nyon sera fidèle à ce principe.

Auberge de jeunesse : prix par catégorie de chambre (en CHF)

	Dortoir par pers.	Individuelle 1 pers.	Double 2 pers.	Familiale 4 pers.
Prix brut TTC	35.00	90.00	120.00	140.00
./. Taxe de séjour	3.00	3.00	6.00	12.00
./. TVA 3.8%	1.22	3.31	4.15	4.68
Prix net HT (avec petit-déjeuner)	30.78	83.69	109.85	123.32

NYON · PRÉAVIS N°222 AU CONSEIL COMMUNAL

A titre comparatif, le tableau ci-dessous illustre les prix pratiqués dans les différents établissements hôteliers nyonnais.

Hôtels : prix par catégorie de chambre (net en CHF)

Cat.	Nom	Individuelle	Double	Nb de lits	Divers
****	Hôtel Beau-Rivage, Nyon	290.-	330.-	100 lits	
****	Hôtel le Rive	198.-	258.-	58 lits	Prix avec petit-déjeuner
****	Hôtel Real	210.-	260.-	60 lits	
***	Hôtel des Alpes	158.-	191.-	106 lits	
***	Hôtel Ambassador	189.-	206.-	38 lits	
**	Hostellerie du XVI ^e siècle	90. -	120.-	38 lits	
	Hôtel de l'Ange	120.-	190.-	28 lits	Prix avec petit-déjeuner
	Bed & breakfast	60.- / 80.-	120.- /160.-	16 lits	Prix avec petit-déjeuner

2.4 Exploitant

Dès 2010, suite à une démarche spontanée et après validation par la Municipalité lors de sa séance du 29 novembre 2010, des contacts ont été noués avec M. Andreas Kappeler, partenaire privé intéressé à exploiter une auberge de jeunesse, qui bénéficie de plus de 20 ans d'expérience dans ce domaine et d'un réseau étoffé.

Suite à la décision de la Municipalité de retenir sa candidature, M. Andreas Kappeler a constitué une société anonyme avec M. Manuel Arrocho : Nyon Hostel SA, publiée dans le Registre du commerce de l'Office fédéral du 24 mars 2015 avec un capital-actions de CHF 100'000.- entièrement libéré. La société a pour buts « l'exploitation d'un hôtel qui s'adresse principalement, mais pas exclusivement, aux jeunes, ainsi que toutes activités liées au tourisme pour jeunes » (voir aussi les statuts en annexe).

Occupation

La future clientèle de l'auberge de jeunesse de Nyon recevra, selon l'expérience du futur exploitant :

- des routards et des familles ;
- des groupes issus d'écoles ou d'associations ;
- des visiteurs des festivals ;
- des voyageurs cyclistes ;
- des touristes itinérants suivant le chemin de Compostelle ;
- des stagiaires d'entreprises et d'organisations internationales.

MM Kappeler et Arrocho soutiennent un réel besoin sur l'arc lémanique. A titre d'exemple, les auberges de jeunesse genevoise et lausannoise, qui n'ont certes pas le même profil que la future auberge de Nyon, affichent un taux d'occupation supérieur à 70%.

NYON · PRÉAVIS N°222 AU CONSEIL COMMUNAL

Une étude de marché réalisée en collaboration avec Nyon Région Tourisme permet d'envisager le taux d'occupation suivant :

Statistiques des nuitées à Nyon

	2012	2013	2014	2017	2018
Nombre nuitées hôtels district de Nyon *	151'180	159'859	153'287	?	?
Nombre nuitées hôtels ville de Nyon *	43'733	43'528	43'020	?	?
Estimation nombre nuitées Nyon Hostel **				19'500*	21'600*

* Source : Nyon Région Tourisme 2015

** Le nombre des nuitées repose sur un mix provenant des statistiques des auberges de jeunesse de Montreux/Avenches et d'un hostel privé à Vevey.

Avec une occupation de 50%, Nyon Hostel générera environ 20'000 nuitées, ce qui entraînera une augmentation de la statistique des nuitées de la ville de Nyon de près de 50 %.

2.5 Droit de superficie (DDP)

La Municipalité propose d'octroyer à Nyon Hostel SA un droit de superficie onéreux sur le bien-fonds N° 860, pour l'exploitation d'une auberge de jeunesse. Le projet de convention de partenariat, préalable à l'établissement de l'acte notarié, est annexé au présent préavis.

La rente

Afin de soutenir ce projet qui renforce l'attractivité touristique de Nyon et, par-là, crée une valeur importante pour toute la région, la Municipalité, dans sa séance du 19 janvier 2015, a admis que la rente ne devait pas dégager un bénéfice, mais couvrir les charges de la Ville de Nyon tout en étendant l'offre touristique à des chambres au prix avantageux. Pour cette raison, la rente annuelle a été fixée à CHF 50'000.-.

La durée

Le montage financier prévu par le futur exploitant fait appel à des prêts pour un montant de 2,5 millions de francs. Les contacts pris avec plusieurs banques ont mis en évidence qu'un DDP d'une durée de 50 ans n'était financièrement pas supportable pour l'entreprise. En effet, les établissements bancaires calculent dans ce cas un amortissement sur 30 ans, ce qui occasionne des charges trop lourdes en regard du chiffre d'affaires potentiel de l'établissement.

Ainsi, les établissements bancaires ont confirmé leur intérêt à financer le projet, à condition d'obtenir un DDP d'une durée minimum de 70 ans, mais idéalement de 99 ans.

Alors que pour un DDP octroyé pour 99 ans, la durée d'amortissement considérée par les établissements bancaires est de 75 ans, l'octroi pour une durée de 70 ans doit être amorti sur 50 ans. La différence se traduirait par une charge annuelle supplémentaire de CHF 12'000.-, montant qui pourrait occasionner un problème de liquidités à l'exploitant durant les premières années de fonctionnement.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé de fixer la durée du DDP à 99 ans, permettant ainsi de viabiliser le plan financier de Nyon Hostel SA dès les premières années.

2.6 Calendrier

Le début d'année a notamment été mis à profit pour organiser l'équipe de projet, déterminer le cahier des charges des travaux, attribuer le mandat d'architecte et obtenir les offres des ingénieurs et spécialistes. Durant cette période, des contacts rapprochés ont été établis entre le futur exploitant et un établissement bancaire prêt à financer ses travaux de rénovation intérieure.

Pour obtenir son prêt bancaire, le futur exploitant doit non seulement être bénéficiaire d'un DDP, mais également avoir l'assurance que le crédit relatif aux travaux qui seront financés par la Ville de Nyon soit accordé. Par ailleurs, afin de couvrir les frais d'études, la Ville de Nyon et Nyon Hostel SA devraient chacun trouver des fonds à hauteur d'environ CHF 150'000.-. Compte tenu du montant, qui serait imputé sur les comptes du Service architecture et bâtiments uniquement, il n'est pas envisageable de le financer par voie de budget. En effet, cette approche péjorerait, pour toute l'année 2015, le développement d'autres projets dans leur phase de démarrage.

Fort de ce constat, la Municipalité propose un préavis qui porte non seulement sur l'octroi d'un droit de superficie au futur exploitant, mais également sur l'obtention d'un crédit d'étude et de réalisation pour les travaux qui seront financés par la Ville de Nyon. Ainsi, le futur exploitant prend une part de risque « raisonnable » en finançant les études relatives aux travaux qui lui incombent, sans garantie de la part de la Ville tant que le présent préavis n'est pas adopté. De plus, ses travaux pourront débuter en même temps que ceux de la Ville de Nyon, ne retardant ainsi pas l'avancement du projet.

Dans le cas d'une adoption du présent préavis, et sous réserve d'éventuelles oppositions, les prochaines étapes devraient être les suivantes :

- | | | |
|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| • Préavis | dépôt | 22 juin 2015 |
| | octroi (2 séances) | 5 octobre 2015 |
| • Etudes (suite) | appel d'offres | octobre 2015 à début 2016 |
| | autorisations de construire | octobre 2015 à début 2016 |
| • Réalisation | | début 2016 à début 2017 |

2.7 Descriptif des travaux par codes de frais de la construction (CFC)

1 TRAVAUX PREPARATOIRES

101 Relevés, analyses

- Sondages des conduites sanitaires y compris prélèvements (sections des conduites).
- Sondages des conduites de distribution de chauffage.

106 Sondage de bâtiments

- Inspection caméra des drainages et canalisations extérieures jusqu'au collecteur public.

112 Démolitions

- Désamiantage du bâtiment ECA N° 2269 comprenant : installation de chantier, tout appareillage pour l'exécution des travaux, protection des ouvriers selon les normes en vigueur.
- Evacuation des matériaux en décharge.

2 BATIMENT

211.0 Installations de chantier

- Installations électriques et eau provisoire durant la période de chantier.
- Consommation d'énergie durant la période de chantier.
- Adaptation du réseau de conduites, canalisations des eaux usées et eaux claires du bâtiment et réseau public en fonction du contrôle à réaliser.
- Raccordements électricité + eau entre l'immeuble et le réseau public à contrôler, raccordement gaz entre l'immeuble et le réseau public.

211.1 Echafaudages

- Echafaudages des façades pour les travaux de remplacement des vitrages, travaux de façades et de toiture.

211.6 Maçonnerie

- Démolition partielle - sciage : des balcons de la façade nord-ouest, des balcons et escaliers du rez-de-chaussée, du massif végétal et de l'escalier de l'entrée, de la banquette en béton de la terrasse.
- Dépose et évacuation des caissons de stores intérieurs et des stores à rouleau
- Dépose et évacuation des séparations vitrées des balcons.
- Dépose et évacuation des stores toile.
- Dépose et évacuation des fenêtres.
- Tri des déchets selon l'ordonnance sur le traitement des déchets et évacuation.
- Fouilles en rigole avec réglage des fonds pour introductions et canalisations.
- Fouilles pourtour bâtiment pour ceinture paratonnerre.
- Remblayage des fouilles.
- Travaux de maçonnerie pour adaptation cage d'ascenseur.
- Création d'un nouvel escalier et élargissement de la rampe d'accès.
- Fermeture et modification d'ouvertures en façade.
- Piquage et crépissage des pieds de façade.
- Rhabillage fissures du soubassement.
- Traitement de la carbonatation (ponctuelle).

214.1 Charpente

- Dépose de l'isolation existante sur dalle.
- Remplacement de pièces de bois des éléments porteurs en mauvais état.

- Remplacement du lambris selon besoin.
- Traitement préventif contre l'humidité des planches de revêtement extérieur.
- Nettoyage, brossage grossier des vieux bois conservés.
- Traitement curatif des vieux bois conservés.
- Pare-vapeur et isolation laine de verre posés sur dalle.
- Panneaux OSB posés sur isolation.

215.2 Façades

- Eléments d'encadrement pour fenêtres et portes-fenêtres, en tôle pliée en aluminium éloxé ; garnissage intérieur par laine minérale, fixation sur mur béton ou ossature métallique.
- Ossature.
- Isolation thermique en panneaux de laine minérale 20 cm, sous-construction en métal léger pour fixation du revêtement.
- Revêtement de finition en ardoise de fibres-ciment, plaques modulaires 4 mm pose double, format 100 x 150 mm.
- Profilés de raccords en aluminium.

221.1 Fenêtres

- Ouvrage en bois-métal ou PVC-métal, parement extérieur en aluminium éloxé, sollicitations et exigences thermiques et phoniques, perméabilité à l'air, étanchéité à l'eau selon norme SIA 180/1.
- Fenêtres avec ferrements oscillo-battants.

221.6 Portes extérieures en métal

- Porte d'entrée d'immeuble coulissante télescopique.
- Portes asservies coulissantes avec dispositif de fermeture automatique (compartiment voie d'évacuation).

222 Ferblanterie

- Remise en état des chéneaux.
- Remplacement des descentes eaux pluviales.
- Réfection des noues.
- Remplacement du vitrage des tabatières.
- Remplacement des garnitures de ventilation.
- Réparation du faîtage et des arêtières.
- Remplacement partiel de la couverture.

223 Protection contre la foudre

- Organes capteurs.
- Descentes.
- Mise à terre.
- Installation de mise à terre conformément aux directives ECA – Electrosuisse.

224.1 Etanchéité souple, toitures plates

- Réfection de la terrasse, travaux de mise hors d'eau.
- Isolation thermique.
- Travaux d'étanchéité, couche de protection.
- Travaux de ferblanterie, couche de protection.

227 Traitement des surfaces extérieures

- Peinture des ouvrages en béton existants et conservés (soubassement, marquise d'entrée, garde-corps balcons).
- Sol en résine (balcons).

228 Fermetures extérieures, protections solaires

- Remplacement des stores à rouleaux dans l'appartement du gérant.
- Stores toile à bras articulés, montage sous dalle dans les loggias.
- Stores toile pour la terrasse posés contre façade avec lambrequin de protection.

232 Installations à courant fort

- Remplacement complet du tableau électrique principal.
- Réfection complète des tableaux et de la distribution secondaire électrique.
- Pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture existante.

242 Production de chaleur

- Démontage et évacuation des appareils non réutilisés.
- Mise hors service des citernes à mazout.
- Installation chaudière à gaz à condensation.
- Remplacement du chauffe-eau.
- Assainissement secteurs et régulation.
- Tubage du canal de cheminée.

247.6 Production spéciale d'énergie

- Pose de panneaux solaires thermiques sur la toiture existante.

251 Appareils sanitaires courants

- Remplacement des conduites de raccordement eau.
- Remplacement des compteurs et vannes encastrées.
- Remplacement pompe de circulation.
- Remplacement des conduites raccords aux appareils et incorporés.
- Batterie de distribution, distribution et colonnes.
- Remplacement colonnes de chute, collecteurs, ventilation primaire et secondaire.
- Distribution générale vanne gaz et raccordement chaudière.
- Isolation conduites et raccords.
- Eléments châssis préfabriqués.

261 Ascenseur et monte-charge

- Ascenseur mécanique.
- Cinq niveaux desservis.
- Finition intérieure de qualité.

271.1 Cloisons, revêtement plâtre

- Ouverture et fermeture en carreaux de plâtre des gaines après passage des techniques.

272.2 Ouvrages métalliques courants

- Garde-corps terrasse et rampe d'accès en barreaudage.
- Rehausse garde-corps loggias et balcons conformément à la norme SIA 358.

273.4 Caissons de stores intérieurs

- Réfection et amélioration thermique des caissons de stores intérieurs.

283.3 Plafond en panneaux de fibre minérale

- Panneaux isolants multicouches pour protection thermique, application sous dalle rez-de-chaussée (complément thermique).

287 Nettoyage du bâtiment

- Nettoyage des vitrages, des tablettes existantes, de l'ascenseur et des abords du bâtiment.

291 Honoraires architecte

- 85% des prestations de la SIA 102/2003 pour les prestations d'étude et de réalisation.

292 Honoraires ingénieur civil

- Forfait pour la phase étude selon la SIA 103/2003.

293 Honoraires ingénieur électricien

- Forfait pour la phase étude selon la SIA 108/2003.

294 Honoraires ingénieur CVC

- Forfait pour la phase étude selon la SIA 108/2003.

295 Honoraires ingénieur installations sanitaires

- Forfait pour la phase étude selon la SIA 108/2003.

296.0 Géomètre

- Prestations pour l'élaboration du plan de situation et cadastration.

296.3 Honoraires ingénieur en physique du bâtiment

- Prestations pour établissement du justificatif global thermique SIA 308/1.

299 Concepteur images de synthèse

- Prestations pour l'élaboration d'une image.

4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

421 Jardinage

- Remise en état des aménagements extérieurs suite aux travaux.

425.1 Revêtements de sol sans joints

- Réfection de l'enrobé bitumineux des places de parc.

5 FRAIS SECONDAIRES

511 Autorisations, gabarits, taxes

- Frais liés à la mise à l'enquête.

512.0 Canalisations

- Taxes de raccordement.

512.1 Taxes de raccordement électricité

- Taxe liée à l'augmentation éventuelle de puissance.

512.3 Taxes de raccordement gaz

- Taxes de raccordement.

512.4 Taxes de raccordement eau

- Taxe de raccordement.

513 Dispense de protection civile

- Taxe de compensation abri PC.

524 Reproduction de documents, tirages, héliographies

- Frais de reproduction des architectes et ingénieurs.

566 1^{ère} pierre, bouquet, inauguration

- Bouquet de chantier, inauguration.

568 Panneaux de chantier

- Installation d'un panneau de chantier.

569 WC de chantier

- Installation de WC de chantier.

583 Divers et imprévus

- Réserve pour divers et imprévus, environ 6% des CFC 1, 2 et 4.

3. Incidences financières

3.1 Coût des travaux par codes de frais de construction (CFC)

1/2

CFC	Libellé	Montant T.T.C.
1	Travaux préparatoires	47'000
101	Relevés, analyses	5'000
106	Sondage de bâtiments	11'000
112	Démolition	31'000
2	Bâtiment	2'097'000
211.0	Installation de chantier	17'000
211.1	Echafaudages	40'000
211.6	Maçonnerie	102'000
214.1	Charpente	128'000
215.2	Façades	464'000
221.1	Fenêtres pvc-métal	197'000
221.6	Portes extérieures en métal	65'000
222	Ferblanterie	39'000
223	Protection contre la foudre	13'000
224.1	Etanchéité souple, toitures plates	19'000
227	Traitement des surfaces extérieures	52'000
228	Fermetures extérieures, protections solaires	39'000
232	Installations à courant fort	88'000
242	Production de chaleur	93'000
247.6	Production spéciale d'énergie	22'000
251	Appareils sanitaires courants	205'000
261	Ascenseur et monte-charge	75'000
271.1	Cloisons, revêtement plâtre	35'000
272.2	Ouvrages métalliques courants	47'000
273.4	Caissons de stores intérieurs	20'000
283.3	Plafond en panneaux de fibre minérale	21'000
287	Nettoyage du bâtiment	11'000
291	Honoraires architecte	259'000
292	Honoraires ingénieur civil	5'000
293	Honoraires ingénieur électricien	7'000
294	Honoraires ingénieur CVC	8'000
295	Honoraires ingénieur installations sanitaires	10'000
296.0	Géomètre	9'000
296.3	Honoraires ingénieur en physique du bâtiment	4'000
299	Concepteur image de synthèse	3'000
1 à 2	Total pour report :	2'144'000

CFC	Libellé	Montant TTC
	Report	2'144'000
4	Aménagements extérieurs	52'000
421	Jardinage	24'000
425.1	Revêtements de sol sans joints	28'000
5	Frais secondaires	184'000
511	Autorisations, gabarits, taxes	5'000
512.0	Taxes de raccordement canalisations EU	4'000
512.1	Taxes de raccordement électricité	9'000
512.3	Taxes de raccordement gaz	7'000
512.4	Taxes de raccordement eau	12'000
513	Dispense de protection civile	22'000
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	3'000
566	1ère pierre, bouquet, inauguration	4'000
568	Panneaux de chantier	3'000
569	WC de chantier	2'000
583	Divers et imprévus (env. 6% des CFC 1, 2, 4, hors honoraires)	113'000
1 à 9	Coût total TTC :	2'380'000

Les montants figurant dans le devis général sont issus de devis cadres et d'estimations détaillées des architectes.

L'investissement de la Ville de Nyon, de CHF 2'380'000.-, sera complété par celui du futur exploitant, à hauteur de 2,55 millions environ. Compte tenu que l'investissement privé est plus élevé que l'investissement public, le projet n'est pas soumis à la loi sur les Marchés publics. Néanmoins, les marchés importants seront tout de même mis en concurrence, sous la forme d'une procédure sur invitation.

3.2 Droit de superficie (DDP)

Afin d'assurer et de favoriser la viabilité du projet, la société anonyme versera à la Commune une redevance annuelle de CHF 50'000.- pendant les cinq premières années civiles, puis de CHF 60'000.-.

La rente due pour l'année civile en cours est payable, la première fois, prorata temporis dès la date d'ouverture de l'auberge de jeunesse, mais au plus tard une année après la délivrance du permis de construire.

La rente sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation. L'indice de référence est celui correspondant à la date d'ouverture de l'auberge de jeunesse.

Nyon Hostel SA prendra à sa charge tous les frais relatifs à l'élaboration de l'acte notarié du droit de superficie.

3.3 Coûts d'exploitation

Nyon Hostel SA prendra à sa charge les frais d'exploitation et d'entretien du bâtiment. Un fond d'entretien sera créé et alimenté annuellement par une somme équivalente à 0,5% de la valeur ECA du bâtiment. Le cahier des charges des interventions sera défini en collaboration avec le Service architecture et bâtiments.

Une exception sera faite pour la production de chaleur, qui restera à charge de la Ville de Nyon. En effet, dès son origine, cette installation implantée dans le bâtiment de Bel-Automne couvre les besoins de tous les bâtiments sis sur la parcelle N° 860, soit Bel-Automne, mais également les deux immeubles de la coopérative d'habitation « Gais-Logis ». Elle sera remplacée dans le cadre des travaux pris en charge par la Commune et restera sous la responsabilité de la cellule Entretien du Service architecture et bâtiments. Les frais de chauffage seront facturés aux deux entités, selon leur consommation.

Il est à préciser qu'une étude préliminaire a été établie afin de déterminer la possibilité d'autonomiser les deux bâtiments en terme de production de chaleur. La faisabilité paraît peu probable et devra être confirmée par une étude plus aboutie. Si les travaux devaient aller dans ce sens, l'entretien de l'installation de production de chaleur de Bel-Automne serait alors à charge de l'exploitant de l'auberge de jeunesse.

3.4 Financement

Les travaux concernant les aménagements intérieurs, à hauteur de 2,55 millions de francs environ, seront à charge du futur exploitant.

3.5 Subvention

Compte tenu du rayonnement régional de ce projet, des démarches seront entreprises afin d'obtenir, si possible, une subvention du Conseil régional du district de Nyon.

D'autre part, des subventions seront sollicitées auprès de la Confédération et du Canton pour les travaux d'assainissement énergétiques et de protection contre la foudre. Les contributions attendues sont de l'ordre de CHF 100'000.-.

4. Aspects du développement durable

4.1 Dimension économique

Le projet est prévu au plan d'investissement de la Municipalité. La création d'une auberge de jeunesse à Nyon permettra de renforcer l'attrait touristique de Nyon et sa région.

4.2 Dimension sociale

Le partenariat qui sera conclu avec Nyon Hostel SA permettra à la Commune d'offrir, à une classe de voyageurs disposant de moyens réduits, une alternative aux chambres d'hôtels classiques.

4.3 Dimension environnementale

L'investissement consenti par la Commune permettra d'assainir thermiquement un bâtiment communal énergivore. La rénovation thermique donnera lieu à une réduction des consommations de chauffage d'environ 65%. Elle permettra au bâtiment de passer d'une classe énergétique F, pratiquement la plus mauvaise, à une classe B.

5. Conclusion

La création d'une auberge de jeunesse à Nyon, projet emblématique du programme de législature, bénéficie de plusieurs atouts.

L'investissement de la Ville de Nyon, de 2,4 millions de francs environ, sera complété par celui du futur exploitant, à hauteur de 2,55 millions de francs environ. Il permettra de créer une auberge de jeunesse à Nyon grâce à un investissement communal relativement modeste. Cette démarche permet de réserver des fonds nécessaires à d'autres projets communaux qui ne peuvent pas faire appel à des investisseurs privés.

Ce projet aura un impact favorable sur le tourisme local et attirera un nouveau profil d'hôtes à Nyon. Il soutiendra un segment touristique en plein essor et complémentaire à l'offre des hôtels existants. Cet investissement permettra de créer une offre de lits bon marché qui, outre les retombées économiques directes, profitera au développement de toute la région.

Le bâtiment de Bel-Automne, bientôt libre de tout occupant, offre une occasion inespérée d'y effectuer des travaux. Ils permettront de rénover, certes partiellement, un bâtiment thermiquement obsolète et aux installations techniques vétustes. Ces travaux contribueront à l'augmentation de la valeur immobilière du patrimoine de la Ville.

NYON · PRÉAVIS N°222 AU CONSEIL COMMUNAL

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis municipal N° 222 "Création d'une auberge de jeunesse dans le bâtiment de Bel-Automne",

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 :

1. d'octroyer à la Société anonyme Nyon Hostel SA, selon les termes figurant dans le projet de convention annexé au présent préavis, un droit de superficie onéreux sur le bien-fonds N° 860 pour l'exploitation du bâtiment existant en auberge de jeunesse ;
2. de porter les montants encaissés au titre de droit de superficie au compte N° 310.4232.00 - *Redevance droit de superficie* ;
3. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 2'380'000.- TTC pour financer les travaux d'assainissement thermique de l'enveloppe et de mise en conformité des installations techniques du bâtiment de Bel-Automne ;
4. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.15 – *Immeuble Bel-Automne*, dépense amortissable en 30 ans ;
5. de prélever CHF 548'297.- TTC sur le compte N° 9281.31 – *Fond de rénovation Bel-Automne*.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 18 mai 2015 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

6. Annexes

- Fiche d'investissement
- Standard « Bâtiments 2011 »
- Projet de convention entre la Commune de Nyon et Nyon Hostel SA
- Statuts de Nyon Hostel SA
- Plans du bâtiment actuel
- Avant-projet façades
- Plans d'avant-projet de l'auberge de jeunesse
- Photos d'exemples d'auberges de jeunesse

1^{ère} séance de la commission

Municipal délégué	M. Claude Uldry
Date	Mercredi 1 ^{er} juillet 2015, à 19h30
Lieu	Ferme du Manoir, salle de conférence n°1

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 222 / 2015 **Création d'une auberge de jeunesse dans le bâtiment de Bel-Automne** **Date: Nyon le 11.05.2015**

Demande d'un crédit d'investissement de CHF 2'380'000.- et octroi d'un DDP

Situation des préavis au 11.05.2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Total des préavis votés par le Conseil Communal	6'905'181	12'753'520	29'025'473	50'449'964	23'536'763	28'139'101

Situation des emprunts au 11.05.2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011				225'000'000	225'000'000	225'000'000
Emprunts au 1er janvier	140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505	156'706'657
Evolution des emprunts durant la période +/-	-2'826'757	-15'083'330	5'000'000	14'914'235	13'909'152	-6'588'269
Emprunts fin période/date du jour	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505	156'706'657	150'118'388

Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis No.27)	24'200'000
Engagé	-11'265'799
Caution demandée	0
Disponible	12'934'201

Dépenses et recettes d'investissement	CHF TTC/HT	Estimation des dépenses d'investissements nets					
		2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Travaux de rénovation du bâtiment	2'380'000	380'000	2'000'000	0	0	0	2'380'000
Prélèvement sur fonds	-548'297	0	-548'297	0	0	0	-548'297
Total de l'investissement	1'831'703	380'000	1'451'703	0	0	0	1'831'703

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
30	79'333	
30	-18'277	
	61'057	

Financement du préavis	
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Trésorerie/Emprunts dont	1'831'703

Estimation des coûts d'exploitation		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Libellé / années							
Coût total d'exploitation		7'600	97'691	96'470	95'249	94'027	92'806
Intérêts en %	2.00%	7'600	36'634	35'413	34'192	32'971	31'750
Amortissements		0	61'057	61'057	61'057	61'057	61'057
Entretien annuel		0	0	0	0	0	0
Personnel supp. en CHF		0	0	0	0	0	0
Personnel supp. en EPT		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Economies / Recettes		0	0	50'000	50'000	50'000	50'000
		0	0	50'000	50'000	50'000	50'000
Coûts nets d'exploitation		7'600	97'691	46'470	45'249	44'027	42'806

Création d'une auberge de jeunesse dans le bâtiment de Bel-Automne

Travaux de construction

Vérification selon le standard "Bâtiments 2011"

<i>Thème / Critère</i>	<i>Réalisé oui/non</i>	<i>Commentaire</i>
1 Nouvelles constructions	-	Rénovation partielle du bâtiment existant
2 Constructions existantes	Oui	La rénovation partielle du bâtiment prévoit un assainissement thermique de l'enveloppe. Les éléments concernés atteignent les valeurs U du Programme bâtiment.
3 Utilisation efficace de l'électricité	-	Les énergies renouvelables couvrent au moins 20% des besoins électricité. Les travaux Ville de Nyon ne concernent pas les luminaires et les appareils électroménagers.
4 Energies renouvelables	Non	Les énergies renouvelables couvrent au moins 30% des besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire
5 Santé et construction durable	-	Rénovation partielle du bâtiment existant
6 Durabilité dans les concours d'architecture et les études	Oui	Les études prennent en compte les aspects sociaux et économiques (cf chap. 4 du préavis)
7 Exploitation	-	L'exploitation sera à charge du futur exploitant

Standard « Bâtiments 2011 » – Critères

	Thème / Critère
1	Nouvelles constructions
	Le bâtiment atteint le standard MINERGIE.
++*	Le bâtiment atteint le standard MINERGIE P.
2	Constructions existantes
	Lors d'importantes rénovations, le standard MINERGIE rénovation est appliqué prioritairement. Les valeurs limites du label MINERGIE rénovation doivent être atteintes, mais on peut renoncer à la ventilation mécanique. Lors de rénovations partielles, les éléments concernés atteignent les valeurs U (déperdition de chaleur induite par l'élément) du Programme Bâtiments.
++*	Le bâtiment rénové atteint le standard MINERGIE pour les nouvelles constructions.
3	Utilisation efficace de l'électricité
	Les nouvelles constructions et les rénovations autres que les habitations répondent aux exigences supplémentaires du module MINERGIE luminaires. La priorité est donnée aux appareils électroménagers et de bureautique très performants (classe A au moins). Pour les grandes constructions autres que d'habitation l'utilisation de l'électricité pour les processus est justifiée et optimisée dès la planification.
4	Energies renouvelables
	Les énergies renouvelables couvrent au moins 40% des besoins de chaleur pour une nouvelle construction et 50% des besoins en chaleur pour l'eau chaude sanitaire pour une construction existante.
++*	L'intégralité des besoins en chaleur est couverte par les énergies renouvelables.
5	Santé et construction durable
	Les nouvelles constructions atteignent le standard MINERGIE-(P) ECO.
++*	L'énergie grise est prise en compte dès la phase de planification
6	Durabilité dans les concours d'architecture et les études
	Outre les questions énergétiques, les autres questions environnementales, y compris la mobilité, ainsi que les aspects sociaux et économiques, sont pris en considération dans les concours d'architecture et les études de projets.
7	Exploitation
	Un contrôle de qualité sera réalisé au cours des deux premières années après la mise en service d'un nouveau bâtiment. Pour un bâtiment existant un bilan énergétique et une optimisation de l'exploitation sera réalisée

* Le signal "++" indique un objectif plus élevé que le standard. La possibilité de l'atteindre est étudiée dans le cadre de chaque projet.

CONVENTION

(version 3b)

entre

La Commune de Nyon, représentée par Monsieur Daniel Rossellat, Syndic, et Monsieur Pierre-François Umiglia, Secrétaire municipal, place du Château 3 à Nyon

ci-après, la Commune

et

Nyon Hostel SA, représentée par Monsieur Andreas Kappeler, Président, et Monsieur Manuel Arrocho, Secrétaire, chemin des Plantaz 47 à Nyon,

ci-après, Nyon Hostel

1. **Préambule**

Souhaitant qu'une auberge de jeunesse soit créée à Nyon, la Municipalité a choisi de collaborer avec Nyon Hostel. Pour ce faire, elle a décidé de constituer en faveur de cette société un droit de superficie distinct et permanent (DDP) au sens des articles 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse, sur la parcelle communale N° 860 (extrait du Registre foncier ci-joint) à l'emplacement de l'actuel bâtiment « Bel-Automne ».

L'accord du Conseil communal sera nécessaire.

Afin de progresser dans le projet, et en vue de l'établissement du projet d'acte notarié, les parties conviennent par la présente de certains points particuliers qui devront être intégrés au DDP, d'énumérer ceux sur lesquels elles ont déjà pu s'entendre et les points encore en suspens.

Ainsi, Nyon Hostel pourra affiner son Business plan et la Commune sera en mesure de présenter un préavis plus complet à l'intention du Conseil communal. Une copie de la présente sera remise au notaire en charge de l'établissement de l'acte.

2. Parcelle et bâtiment

Le droit distinct et permanent sera constitué en faveur de Nyon Hostel SA sur la parcelle 860 de Nyon et appartenant à la Commune.

Deux autres bâtiments existent et sont la propriété de la Coopérative Gai-Logis en faveur de laquelle un DDP 1663 a été constitué.

La surface de parcelle que la Commune destine à Nyon Hostel est la parcelle 860 dont il faut soustraire le DDP susmentionné. Il en résulte une surface disponible d'environ 1646 m² sur laquelle se trouve un bâtiment anciennement destiné à des appartements pour personnes âgées, « Bel-Automne » N° d'ECA 2269. Un géomètre officiel établira le plan délimitant la surface susmentionnée et faisant l'objet du nouveau DDP. Un numéro de DDP lui sera alors attribué. Le plan du géomètre sera remis au notaire.

Selon le Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE), la parcelle est située en zone d'ordre non contigu et il n'y a pas de restriction pour y installer une auberge de jeunesse.

Le Service cantonal du logement a été consulté afin de connaître son préavis sur la réaffectation du bâtiment en auberge de jeunesse. Cette consultation a reçu une entrée en matière favorable, à charge de la Commune de justifier d'un besoin local ou régional (annexe copie du courrier du SCL du 18.06.2014).

3. Travaux et investissements

Après étude de diverses variantes par le Service architecture et bâtiments de la Commune, la Municipalité a décidé que l'actuel bâtiment serait conservé et transformé. Le projet prévoit le changement d'affectation de l'immeuble de Bel-Automne en auberge de jeunesse et la rénovation partielle du bâtiment. Elle sera financée conjointement par la Ville de Nyon, pour les travaux de mise en conformité, et par le futur exploitant, pour les travaux d'aménagements intérieurs. Le projet sera développé en collaboration entre le Service architecture et bâtiments et Nyon Hostel.

Les travaux que la Commune souhaite réaliser et qu'elle se propose d'assumer financièrement concernent l'assainissement thermique de l'enveloppe du bâtiment ainsi que la mise en conformité des installations techniques. Ils sont de l'ordre de CHF 2'380'000.- (deux millions trois cents quatre-vingts mille francs suisses). Ce montant est estimatif et devra être confirmé.

Nyon Hostel se chargera des travaux d'aménagements intérieurs du bâtiment et de son ameublement. L'investissement envisagé par Nyon Hostel SA est de l'ordre de CHF 2'550'000.- (deux millions cinq cents cinquante mille francs suisses). Pendant les travaux, une information régulière des engagements pris sera transmise au Service architecture et bâtiments. Un décompte final sera transmis au Service architecture et bâtiments.

4. Processus administratif décisionnel

La Municipalité déposera un préavis au Conseil communal lors de la séance du 22 juin 2015 en vue d'obtenir un crédit d'investissement pour les travaux d'assainissement thermique de l'enveloppe et de mise en conformité des installations techniques du bâtiment, ainsi que l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent sur le bien-fonds n° 860 de Nyon, en faveur de Nyon Hostel pour l'exploitation d'une auberge de jeunesse.

5. Durée du DDP et rente

Le DDP sera accordé pour une durée de 99 ans.

Afin d'assurer et de favoriser la viabilité du projet, la rente annuelle est fixée à CHF 50'000.- (cinquante mille francs) pendant les 5 premières années civiles, puis à CHF 60'000.- (soixante mille francs).

Elle sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice de référence est celui correspondant à la date d'ouverture de l'auberge de jeunesse.

La rente due pour l'année civile en cours est payable, la première fois, prorata temporis dès la date d'ouverture de l'auberge de jeunesse, mais au plus tard une année après la délivrance du permis de construire.

Cette rente sera versée trimestriellement.

6. Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le DDP est cessible ou transmissible, il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficière à un ou des tiers ou à une autre société, que la dénomination de ladite société superficière ne soit modifiée.

La location du droit de superficie est assimilée à une cession.

Nyon Hostel informera par écrit la Commune, avant toute cession ou location du droit de superficie, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire. La Commune pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans la présente convention, ses éventuelles annexes et dans l'acte notarié constitutif du DDP et en particulier, l'obligation d'exploiter une auberge de jeunesse ;
- b) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- c) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs et à l'ordre public ;
- d) s'il n'offre pas pour le superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire.

Si la Commune ne devait pas autoriser la cession ou le transfert économique, Nyon Hostel pourrait exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 15 ci-après décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la Commune avant que les contractants ne le signent.

7. Conduite des travaux

La Commune sera le maître de l'ouvrage des travaux de rénovation de l'enveloppe ainsi que de ceux relatifs à la mise en conformité des installations techniques. Elle fera donc valoir les garanties pour les éventuels défauts en cas de besoin. Nyon Hostel sera le maître de l'ouvrage des travaux d'aménagements intérieurs.

8. Obligations de la superficiaire

Nyon Hostel exploitera l'immeuble, objet du droit de superficie, en auberge de jeunesse et selon les modalités ici convenues. Elle ne pourra changer l'affectation de l'immeuble sans l'accord du superficiant.

Nyon Hostel informera la Commune de tous les travaux supplémentaires, majeurs qu'elle souhaite entreprendre.

Outre les obligations légales de la superficière, la Commune exige de Nyon Hostel qu'elle entretienne convenablement le bâtiment existant et ses extérieurs. Pour ce faire, Nyon Hostel se dotera d'un fonds d'entretien qu'elle alimentera annuellement d'une somme équivalente au moins à 0,5% de la valeur ECA. Le plan d'entretien annuel sera soumis au Service architecture et bâtiments pour validation.

Nyon Hostel s'engage à ouvrir l'auberge de jeunesse toute l'année. Elle communiquera à la Commune les tarifs des nuitées ainsi que les horaires d'ouverture. Une fermeture exceptionnelle pourra avoir lieu en cas de futurs travaux de rénovation. La Commune sera informée.

9. Production de chaleur

Les infrastructures nécessaires à la production de chaleur, eau et chauffage, pour l'ensemble des bâtiments sis sur la parcelle 860 de la commune de Nyon sont installées dans le bâtiment objet du présent DDP. Le projet prévoit son remplacement. La solution énergétique n'est pas encore définie.

Si les études permettent de définir qu'une solution individuelle et rationnelle et envisageable, le bâtiment dévoué à Nyon Hostel pourrait être alors doté d'un chauffage indépendant. Le cas échéant, l'installation est remise avec le bâtiment à Nyon Hostel qui en assume les frais d'entretien. L'entretien sera fait avec diligence et conformément aux règles en vigueur.

Dans le cas contraire, il est convenu que les frais d'énergie seront répartis entre les divers propriétaires/utilisateurs en fonction de leur consommation respective et sur la base des relevés de compteurs. La Commune est responsable de l'entretien de son installation.

10. Travaux au cours de l'exercice du DDP

La superficière informera la Commune de tous les travaux majeurs qu'elle désire entreprendre sur le bâtiment existant (enveloppe ou intérieur). Le Service architecture & bâtiments recevra le projet, il sera soumis à la Municipalité pour acceptation.

Nyon Hostel ne peut démolir l'immeuble existant sans l'accord de la Commune. Le projet devra lui être soumis.

11. Coût de la construction et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire en cas de retour anticipé (avant l'échéance du DDP en cas de violation des règles par Nyon Hostel), Nyon Hostel informera la Commune avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an après l'achèvement des travaux, du coût réel de la construction, de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'améliorations réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

Etant entendu que les choses mobilières matériellement et durablement unies à la construction et qui ne peuvent être séparées ou enlevées sans que la construction ne soit détériorée ou altérée sont considérées comme des parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse.

12. Retour des constructions à l'échéance du droit

Afin d'éviter un futur litige, les parties conviennent d'une valeur de l'immeuble avant l'ouverture de l'auberge de jeunesse et après réalisation de leurs travaux respectifs à l'exclusion des installations mobilières.

Est réservée la question relative aux infrastructures nécessaires à la production de chaleur (article 9. ci-dessus), celles-ci feront partie intégrante ou non du DDP en fonction de la solution choisie.

En effet, si les infrastructures de production de chaleur restent communes à l'ensemble des bâtiments construits sur la parcelle 860, elles ne seront pas remises à Nyon Hostel. La Commune reste propriétaire de ces dernières et en assume seule l'entretien. Elle aura accès en tout temps au local de chaufferie. Les utilisateurs, comme dans le cas de locataires, paieront les énergies effectivement consommées.

A l'expiration du DDP, la Commune devient propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle 860. En contrepartie, elle versera une indemnité au superficiaire.

L'indemnité sera calculée en tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence du bâtiment. A défaut d'entente, la valeur de la construction sera déterminée par un expert.

La valeur de l'indemnité ne portera que sur la valeur de la construction et de ses parties intégrantes réalisées par la superficiaire, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

13. Retour anticipé en cas de violation de ses obligations par la superficière

Dans l'hypothèse où Nyon Hostel ne respecterait pas ses engagements, la Commune pourrait mettre fin au DDP et requérir le retour anticipé du bâtiment.

Travaux initiaux

En cas de retour anticipé de l'immeuble, avant l'échéance du DDP, les parties conviennent que la Commune ne serait pas tenue au remboursement des frais d'étude, mais uniquement les investissements concédés pour la rénovation du bâtiment et qui ont permis l'ouverture de l'auberge de jeunesse. Les aménagements de nature mobilière ne feront en aucun cas l'objet d'une d'indemnité.

Travaux subséquents

En cas de reconstruction de l'immeuble et/ou de travaux d'amélioration, la valeur de l'indemnité sera calculée en tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence du bâtiment. A défaut d'entente, la valeur de la construction sera déterminée par un expert.

14. Dispositions diverses

Les parties s'engagent à collaborer avec transparence et enthousiasme. Au cœur de cette collaboration, elles ont le souci de mettre tout en œuvre pour la réussite du projet « Auberge de jeunesse ». Il s'agit d'un projet qualifié d'emblématique par la Municipalité de Nyon dans son programme de législature 2011-2016. Elle le considère quasi d'utilité publique. Il est donc important qu'une bonne collaboration perdure au-delà de la phase projet.

Dans ce but, les parties conviennent de se rencontrer au moins une fois par année. Cela permettra à la Commune et à Nyon Hostel d'échanger sur d'éventuelles préoccupations liées à l'exploitation de l'auberge de jeunesse. Nyon Hostel s'engage à présenter ses comptes annuels à la Commune.

La Commune de Nyon offrira à Nyon Hostel un espace d'information et de publicité via notamment son site nyon.ch et les divers supports d'information de la Ville (voir avec A&B et Communication).

15. Règlement des Litiges

Dans le bel esprit qui les anime aujourd'hui, les parties chercheront à trouver une issue à l'amiable à tout litige qui pourrait survenir lors de l'application ou de l'interprétation de la présente convention et du DDP qui suivra.

A défaut d'accord, elles conviennent de soumettre leur différend à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante.

Le for est à Nyon et le droit suisse est applicable.

Ainsi fait à Nyon, le en xx exemplaires originaux.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

Pour Nyon Hostel SA

Le Président:

Andreas Kappeler

Le Secrétaire :

Manuel Arrocho

Annexes :

- Plan du Registre Foncier parcelle n°860
- Extrait du Registre foncier parcelle n°860
- Copie de la lettre du Service des communes et du logement du 18 juin 2014
- Préavis N° 222/2015

Extrait du registre foncier



Bien-fonds Nyon / 860

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 246 Nyon
No immeuble: 860
E-GRID: CH 36818 34515 14
Parcelle de dépendance:
Adresse*: Chemin des Plantaz No 47
No plan(s) suivant(s)*:
No plan(s)*: 30
Surface*: 5'927 m2, numérisé
Mutation*:
Genre de culture*: Place-jardin, 4'763 m2
Bâtiments*: Bâtiment hospitalier (maison de retraite), N° d'ass. 2269, 417 m2
Habitation, N° d'ass. 2270, 224 m2
Habitation, N° d'ass. 2283, 517 m2
Bâtiment (abri de bus), N° d'ass. 2639, 6 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Nyon la Commune, Nyon

Mentions:

Aucune

Servitudes:

09.05.1911 012-192787 (C) **Canalisation(s) d'égouts** ID.012-2004/005609
en faveur de B-F Nyon/861
en faveur de B-F Nyon/1453
en faveur de B-F Nyon/1535
09.05.1911 012-192787 (D) **Canalisation(s) d'égouts** ID.012-2004/005609
à la charge de B-F Nyon/1453
à la charge de B-F Nyon/1541
à la charge de B-F Nyon/1593
à la charge de B-F Nyon/1603
26.08.1911 012-192826 (C) **Passage à char** ID.012-2004/005610
en faveur de B-F Nyon/858
en faveur de B-F Nyon/859
en faveur de B-F Nyon/1535
29.06.1912 012-193034-2 (C) **Canalisation(s) d'eau** ID.012-2004/006892
en faveur de Nyon la Commune, Nyon
09.11.1957 012-94157a (C) **Zone/quartier : Restrictions du droit de bâtir** ID.012-2004/005611
en faveur de B-F Nyon/1535
09.11.1957 012-94157a (D) **Zone/quartier : Restrictions du droit de bâtir** ID.012-2004/005611
à la charge de B-F Nyon/1535

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Nyon / 860

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.

Servitudes:

- | | | |
|-----------------------|-----|---|
| 09.11.1957 012-94157b | (C) | Canalisation(s) quelconques ID.012-2004/005616
en faveur de B-F Nyon/858
en faveur de B-F Nyon/1535 |
| 09.11.1957 012-94157b | (D) | Canalisation(s) quelconques ID.012-2004/005616
à la charge de B-F Nyon/1535 |
| 31.03.1960 012-98952 | (C) | Canalisation(s) d'eau et de gaz ID.012-2003/001129
en faveur de B-F Nyon/968 |
| 19.12.1962 012-106912 | (C) | DDP Superficie ID.012-2001/003298
en faveur de DDP Nyon/1663 |

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

Aucun

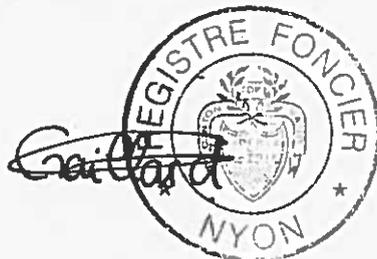
Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 20 avril 2015: Aucune

1260 Nyon, le 22 avril 2015

Emoluments: -20.-

pr. Le Conservateur du registre foncier





Service des communes
et du logement

Division logement

Rue Caroline 11 bis
1014 Lausanne

Reçu le 19 JUIN 2014

Ville de Nyon
Service des affaires sociales,
éducation et jeunesse – logement
Rue des Marchandises 17
Case postale 1395
1260 Nyon

Réf: Eric Bron
021 316 63 81
eric.bron@vd.ch

Lausanne, le 18 juin 2014

Loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (ci-après: LDTR).

LDTR 1/EB – LL 3274 – affectation éventuelle de l'immeuble chemin des Plantaz 47 (immeuble « Bel Automne ») à NYON, propriété de la COMMUNE DE NYON – détermination de principe de la Division logement

Monsieur le Chef de service,

Nous nous référons à votre courrier du 14 mars 2014, concernant l'objet cité sous rubrique auquel nous répondons avec un retard que nous vous prions de bien vouloir excuser, dû à une surcharge administrative.

Vous nous indiquez que la commune de Nyon est propriétaire de l'immeuble chemin des Plantaz 47, « Bel Automne ». Cet immeuble, qui a bénéficié en son temps d'une aide cantonale fondée sur la loi du 8 décembre 1953 sur le logement (prise en charge d'intérêt sur la période 1964-1984, selon convention du 23 janvier 1964 et contrôle des loyers), a fait l'objet d'une convention de libération signée le 24 janvier 2002 entre l'Etat de Vaud et la commune de Nyon permettant sa remise sur le marché libre.

En 2014, l'immeuble comprend des appartements loués à des personnes âgées, sous la forme « d'appartements protégés », la location de ces 41 logements de 27 m² (douches au sous-sol) s'accompagnant de diverses prestations sociales.

A ce jour, plus de 12 ans après sa libération des contrôles de notre service, ce bâtiment n'obéit plus aux normes pour logements protégés, mais la Ville de Nyon a renoncé à entreprendre de lourds travaux qui seraient économiquement insupportables et diminueraient le nombre de logements. La Ville a toutefois conclu un DDP avec une coopérative qui construit un immeuble avec 42 appartements protégés aux Tattes-d'Ôie qui sera mis en location en juillet 2014 dans lequel les locataires actuels de « Bel Automne » pourront déposer leur candidature en étant prioritaires, les loyers restant fixés selon les normes des prestations complémentaires.

Dans ce contexte, la Ville de Nyon envisage de transformer l'immeuble « Bel Automne » partiellement en auberge de jeunesse, le solde étant prévu pour être loué à des étudiants de l'Ecole d'ingénieurs de Changins.

Vous aimeriez obtenir un « préavis » de notre part sur la faisabilité d'une telle opération sous l'angle de la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL), d'une part, et de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR), d'autre part.

Service des communes et du logement - Division logement - Département des institutions et de la sécurité
www.vd.ch/logement - Tél. +41 (0) 21 316 64 00 - Fax +41 (0) 21 316 63 97
info.logement@vd.ch

P 105_presentation-per-demolition-transformation-renovation-ldtr/correspondance/2014/20140618_ltrre_20140618_ebn_nyon_plantaz-47-affectation.docx

A cet égard, nous relevons tout d'abord que la LAAL ne semble pas s'appliquer à ce projet, qui n'implique *a priori* pas la vente d'appartements loués. De même, la LAAL ne s'appliquerait pas en cas de vente à un tiers de la totalité de l'immeuble.

Sous l'angle de la LDTR, nous sommes prêts à entrer en matière sur une telle réaffectation de cet immeuble, pour autant que la commune de Nyon étaille le besoin local ou régional de ce type d'infrastructures, le cas échéant dans une lettre d'accompagnement à joindre au questionnaire n° 53 dans le cadre du futur dossier d'enquête en lien avec ce projet. Un « préavis » communal au sens strict n'est pas nécessaire, puisque la commune est propriétaire de l'immeuble.

La présente prise de position ne préjuge en rien de la position que d'autres services de l'Etat pourrait avoir sur votre projet (Service d'aide sociale et d'hébergement, Service de la santé publique, etc.).

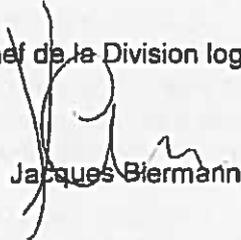
Nous espérons vous avoir répondu à satisfaction et vous prions de croire, Monsieur le Chef de service, à l'assurance de notre considération distinguées.

Le juriste



Eric Bron

Le Chef de la Division logement



Jacques Biermann



Office de l'information sur le territoire (OIT)

Commune : **Nyon**

Parcelle(s) n° : 1663, 860

Echelle 1:500

Date: 20.04.2015

N° extrait: 501D-6D1C-F080-485F-BF3B-B3CD-0E59-5E4D

REGISTRE FONCIER

NYON

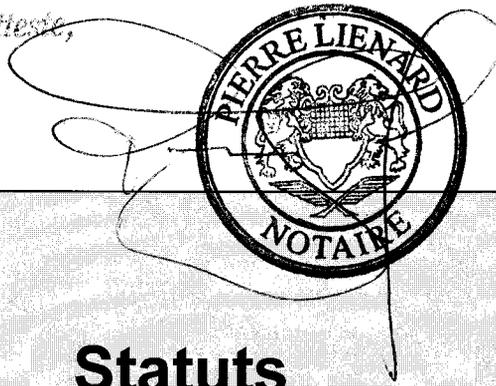


canton de Vaud



Copie conforme

L'atteste,



RC VD SA 2015/04661
CHE - 148.149.291
4661 24.03.2015 003 003
756 550 000000509944 00000-2

Statuts

de la société

Nyon Hostel SA

avec siège à Nyon

Titre premier : Dénomination, durée, siège, but,

Article 1

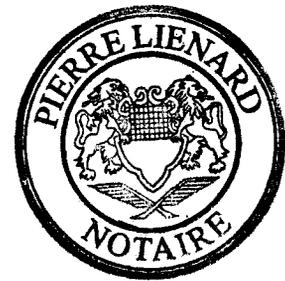
Sous la raison sociale **Nyon Hostel SA**, il est constitué une société anonyme d'une durée indéterminée qui est régie par les présents statuts et le titre XXVI du Code des obligations.

Son siège est à Nyon.

Article 2

La société a pour buts l'exploitation d'un hôtel qui s'adresse principalement, mais pas exclusivement, aux jeunes, ainsi que toutes autres activités liées au tourisme pour jeunes, y compris le rachat d'autres établissements.

Elle peut exercer toute activité financière, commerciale ou industrielle, mobilière ou immobilière, en rapport direct ou indirect avec ce but, créer des succursales ou des filiales en Suisse ou à l'étranger, participer à toutes entreprises ayant un rapport direct ou indirect avec son but et, si cela favorise ses intérêts, accorder des prêts ou des garanties à des actionnaires ou des tiers.



Titre deuxième : Capital-actions, actions

Article 3

Le capital-actions est fixé à la somme de Fr. 100'000.-- (cent mille francs).

Il est divisé en 100 (cent) actions nominatives de Fr. 1'000.-- (mille francs) chacune, libérées à 100 % (cent pour cent) par des apports en espèces.

Article 4

Les actions sont nominatives. La société peut délivrer des certificats pour plusieurs actions. Les actions sont numérotées et signées par deux membres du conseil d'administration ou par son membre unique.

Article 5

La société tient une liste des propriétaires d'actions nominatives, appelée registre des actions, qui mentionne le nom et le domicile des actionnaires et des usufruitiers.

Article 6

Le transfert des actions, qui se fait par endossement, est enregistré au registre des actions et est subordonné à l'approbation du conseil d'administration. L'approbation est également requise pour la constitution d'un usufruit sur lesdites actions. N'est reconnu comme actionnaire ou usufruitier à l'égard de la société que celui qui est inscrit au registre des actions.

L'approbation et l'enregistrement peuvent être refusés si un juste motif est invoqué.

Sont réputés justes motifs :

- l'exploitation directe ou indirecte par l'acquéreur d'une entreprise en concurrence avec le but de la société,
- l'acquisition ou la détention d'actions au nom ou dans l'intérêt de tiers,
- le maintien de la société dans le giron familial ou de ses cadres dirigeants.

En l'absence de juste motif, le conseil d'administration ne peut refuser son approbation que s'il offre à l'aliénateur de reprendre les actions pour le compte de la société, pour le compte d'autres actionnaires ou pour celui de tiers, à leur valeur réelle au moment de la requête.

Article 7

Après détermination du prix par l'organe de révision, les parties restent libres de transférer les actions, de les acquérir ou de renoncer au transfert.



Article 8

L'assemblée générale peut en tout temps, à la majorité qualifiée de l'article 18 des statuts, par une modification desdits statuts décider de convertir les actions nominatives en actions au porteur ou inversement.

Titre troisième : Organes de la société, attributions

Article 9

Les organes de la société sont :

- L'assemblée générale;
- Le conseil d'administration;
- L'organe de révision.

Section 1 : L'Assemblée Générale

Article 10

L'assemblée générale est l'organe suprême de la société. Elle se tient au siège social ou en tout autre lieu, en Suisse ou à l'étranger, désigné par l'organe qui la convoque.

L'assemblée générale ordinaire est convoquée dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice annuel. Les assemblées générales extraordinaires sont convoquées aussi souvent qu'il est nécessaire par une décision prise au cours d'une assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire, par le conseil d'administration et, au besoin, par l'organe de révision, voire par les liquidateurs.

Un ou plusieurs actionnaires représentant ensemble dix pour-cent au moins du capital-actions peuvent aussi requérir la convocation de l'assemblée générale ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour. La requête doit être formulée par écrit en indiquant les objets portés à l'ordre du jour et les diverses propositions soumises aux actionnaires.

Article 11

L'assemblée générale est convoquée par une seule notification, selon la procédure prévue à l'article 31 des présents statuts relatif aux communications aux



actionnaires. La notification se fait vingt jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Elle doit contenir les objets portés à l'ordre du jour ainsi que les propositions du conseil d'administration. Si des actionnaires ont demandé la convocation d'une assemblée générale ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour, la convocation fait mention des propositions desdits actionnaires.

La convocation doit aviser les actionnaires que le rapport de gestion et le rapport de révision sont à leur disposition au siège de la société.

Article 12

Les propriétaires, les usufruitiers ou les représentants de la totalité des actions peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée générale sans observer les formes prévues pour sa convocation (assemblée universelle).

Aussi longtemps que les propriétaires ou les représentants de toutes les actions sont présents, cette assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont du ressort de l'assemblée générale.

Article 13

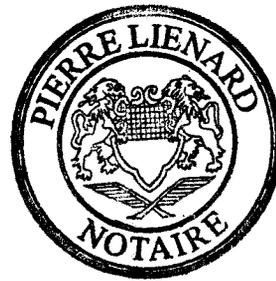
L'assemblée générale a le droit intransmissible :

- d'adopter et de modifier les statuts;
- de nommer et de révoquer les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision;
- d'approuver le rapport annuel et les comptes annuels;
- d'approuver le bilan et le compte de pertes et profits, de déterminer l'emploi du bénéfice résultant du bilan, en particulier de fixer le dividende et la rémunération des membres du conseil d'administration;
- de prendre toutes décisions sur tous autres objets qui lui sont réservés par la loi et les statuts ou qui lui sont soumis par le conseil d'administration;
- de donner décharge aux membres du conseil d'administration.

Article 14

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou, en cas d'empêchement, par le vice-président, ou encore, en cas d'absence de celui-ci, par un autre administrateur désigné par l'assemblée. S'il n'y a aucun administrateur présent, l'assemblée désigne un président du jour.

Le président de l'assemblée générale désigne le secrétaire responsable de la rédaction du procès-verbal et un ou plusieurs scrutateurs, qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires.



Article 15

Les actionnaires exercent leur droit de vote à l'assemblée générale. Chaque action donne droit à une voix, quelle que soit sa valeur nominale.

Article 16

Chaque actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée générale. Le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration écrite.

Article 17

L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix attribuées aux actions représentées. En cas d'élection, si celle-ci n'aboutit pas au premier tour de scrutin, un second tour a lieu, au cours duquel la décision est prise à la majorité relative. L'article 18 des statuts est réservé. Le président n'a pas voix prépondérante.

Chaque actionnaire peut demander que la nomination des membres du conseil d'administration ait lieu au vote secret. Les autres nominations et votations n'ont pas lieu au scrutin secret.

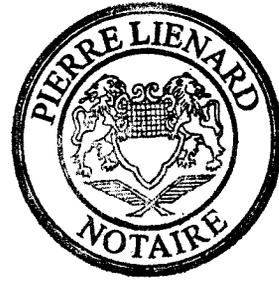
Article 18

Une décision de l'assemblée générale recueillant au moins deux tiers des voix attribuées aux actions représentées et la majorité absolue des valeurs nominales des actions représentées est nécessaire pour :

- la modification du but social;
- l'introduction d'actions à droit de vote privilégié;
- la restriction de la transmissibilité des actions nominatives;
- l'augmentation autorisée ou conditionnelle du capital-actions;
- l'augmentation du capital-actions au moyen des fonds propres, contre apport en nature ou en vue d'une reprise de biens et l'octroi d'avantages particuliers;
- la limitation ou la suppression du droit de souscription préférentiel;
- le transfert du siège de la société;
- la dissolution de la société.

Aux mêmes conditions, l'assemblée peut également décider de:

- faciliter ou supprimer la restriction de la transmissibilité des actions nominatives;
- convertir des actions nominatives en actions au porteur;



Section 2 : Le Conseil d'Administration

Article 19

Le conseil d'administration exerce la direction suprême de la société et la surveillance de la gestion. Il est composé d'un ou plusieurs membres nommés par l'assemblée générale pour une période de trois ans et rééligibles.

Article 20

En cas de pluralité de membres, le conseil d'administration désigne le président et un secrétaire. Celui-ci ne fait pas nécessairement partie du conseil d'administration.

Article 21

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que les affaires de la société l'exigent, sur convocation de son président ou de son vice-président; il doit être convoqué lorsqu'un de ses membres le demande.

Article 22

Le conseil d'administration prend ses décisions à la majorité des voix émises. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante. Les décisions du conseil d'administration peuvent également être prises en la forme d'une approbation donnée par écrit à une proposition, à moins que la discussion ne soit requise par l'un des membres.

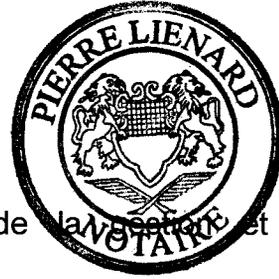
Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont consignées dans un procès-verbal signé par le président et le secrétaire. Il est aussi tenu un procès-verbal lorsqu'une seule personne est chargée de l'administration.

Article 23

Le conseil d'administration assume la haute direction et la surveillance de la gestion de la société.

Il a les attributions intransmissibles et inaliénables suivantes :

- exercer la haute direction de la société et établir les instructions nécessaires;
- fixer l'organisation;
- fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que le plan financier pour autant que celui-ci soit nécessaire à la gestion de la société;



- nommer et révoquer les personnes chargées de la gestion et de la représentation;
- exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements et les instructions données;
- établir le rapport de gestion, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions;
- informer le juge en cas de surendettement;
- prendre les décisions concernant l'appel ultérieur d'apports relatifs à des actions non intégralement libérées;
- prendre les décisions relatives à la constatation d'augmentation du capital et aux modifications des statuts qui en résultent.

Article 24

Le conseil d'administration est autorisé à confier tout ou partie de la gestion de la société à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers en conformité d'un règlement d'organisation.

Ce règlement fixe les modalités de la gestion, détermine les postes nécessaires, en définit les attributions et règle en particulier l'obligation de faire rapport.

Article 25

Le conseil d'administration désigne les personnes autorisées à signer pour la société et décide du mode de signature.

Section 3 : L'Organe de Révision

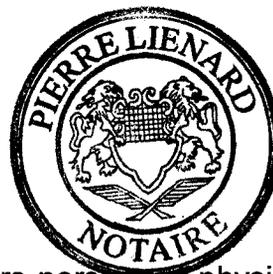
Article 26

L'assemblée des actionnaires élit un organe de révision.

Elle peut renoncer à l'élection d'un organe de révision lorsque:

1. la société n'est pas assujettie au contrôle ordinaire;
2. l'ensemble des actionnaires y consent; et
3. l'effectif de la société ne dépasse pas 10 emplois à plein temps en moyenne annuelle.

Lorsque les actionnaires ont renoncé au contrôle restreint, cette renonciation est également valable les années qui suivent. Chaque actionnaire a toutefois le droit d'exiger un contrôle restreint et l'élection d'un organe de révision au plus tard 10 jours avant l'assemblée des actionnaires. Celle-ci doit alors élire l'organe de révision



Article 27

Sont éligibles comme organe de révision une ou plusieurs personnes physiques ou morales ainsi que les sociétés de personnes.

L'organe de révision doit avoir en Suisse son domicile, son siège ou une succursale inscrite au registre du commerce. Lorsque la société a plusieurs organes de révision, l'un au moins doit satisfaire à cette exigence.

Lorsque la société est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle ordinaire d'un organe de révision en vertu de l'art. 727 al. 1 ch. 2 ou ch. 3 ou de l'art. 727 al. 2 CO l'assemblée des actionnaires élit un expert-réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005 comme organe de révision.

Lorsque la société est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle restreint d'un organe de révision, l'assemblée des actionnaires élit un réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005 comme organe de révision. La renonciation à l'élection d'un organe de révision en vertu de l'art. 27 demeure réservée.

L'organe de révision doit être indépendant au sens de l'art. 728, respectivement 729 CO.

L'organe de révision est élu pour une durée d'un exercice. Son mandat prend fin avec l'approbation des derniers comptes annuels. Il peut être reconduit dans ses fonctions. L'assemblée des actionnaires peut, en tout temps, révoquer l'organe de révision avec effet immédiat.

Titre quatrième : Comptes annuels, emploi du bénéfice résultant du bilan

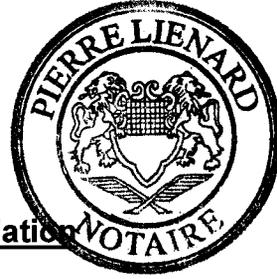
Article 28

L'exercice annuel est fixé par le conseil d'administration.

Les comptes annuels, qui se composent du compte de profits et pertes, du bilan et de l'annexe, sont dressés conformément à la loi et aux principes régissant l'établissement régulier des comptes. L'assemblée générale dispose du bénéfice résultant du bilan sous réserve des attributions légales et cas échéant statutaires.

Article 29

Sous réserve des dispositions de l'article 671 CO (fonds de réserve légal), le bénéfice de l'exercice, après déduction de tous les frais, amortissements et pertes, est à la disposition de l'assemblée générale, laquelle peut décider en tout temps la constitution de réserves non prévues par la loi et régler leur emploi



Titre cinquième : Dissolution et liquidation

Article 30

L'assemblée générale peut décider la dissolution de la société en tout temps selon l'article 18 des statuts. La dissolution et la liquidation se font en conformité avec les dispositions du Code des obligations. Les liquidateurs sont élus par l'assemblée générale. Il peut s'agir des membres du conseil d'administration.

La décision de dissoudre la société sans liquidation est prise selon l'article 18 des statuts.

Titre sixième : Publications et for

Article 31

Les publications de la société se font dans la Feuille officielle suisse du commerce. Le conseil d'administration peut désigner d'autres organes de publication.

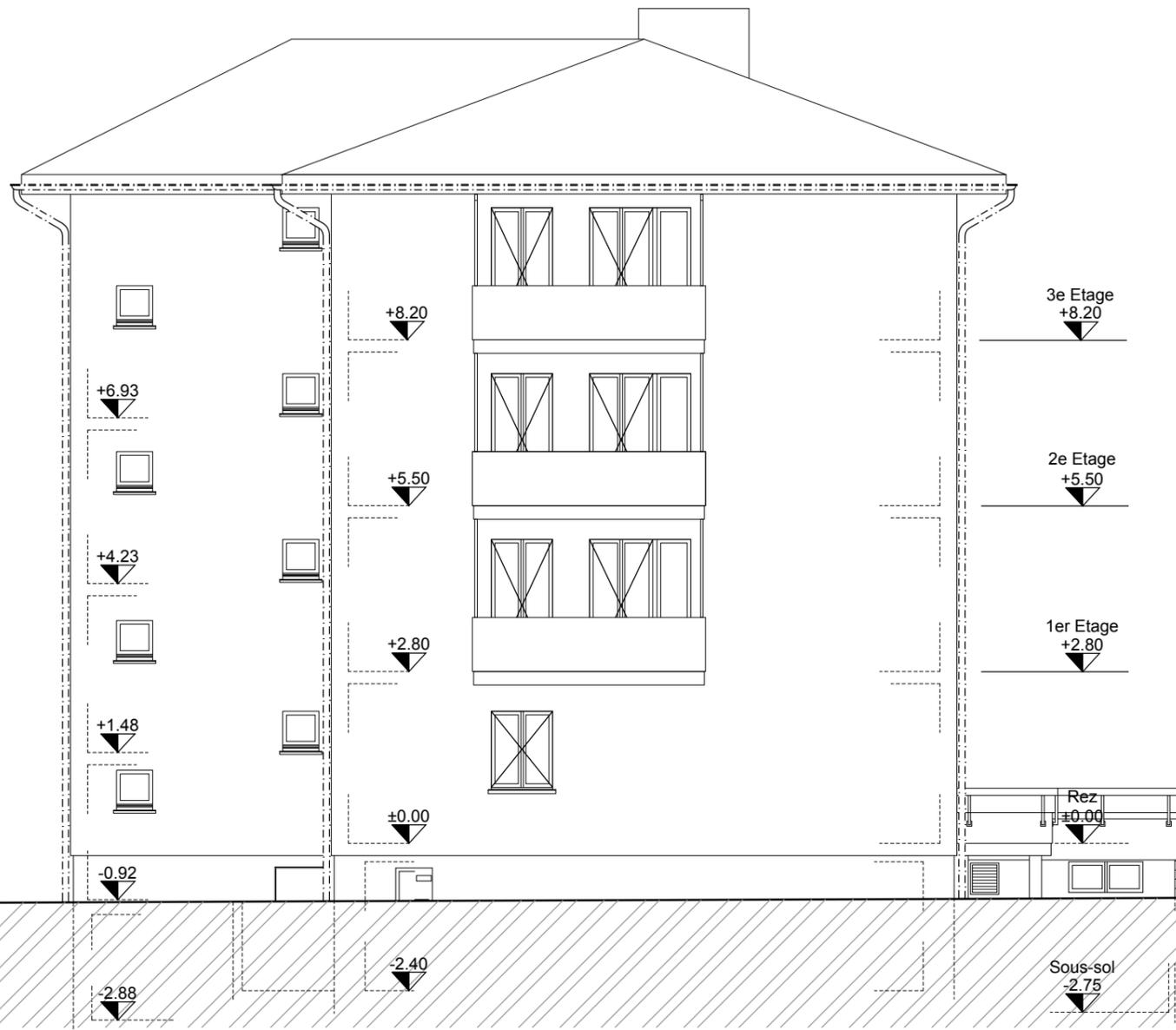
Les communications de la société aux actionnaires se font valablement par lettres recommandées, à l'adresse de chacun des actionnaires figurant sur le registre des actions.

Article 32

Toutes les contestations qui pourront s'élever pendant la durée de la société ou sa liquidation, soit entre les actionnaires et la société ou ses administrateurs et l'organe de Révision, soit entre les actionnaires eux-mêmes, en raison des affaires de la société, seront soumises aux tribunaux ordinaires du siège de la société.

Les présents statuts ont été adoptés en assemblée constitutive de ce jour.

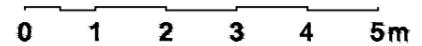
Bulle, le 20 mars 2015



FACADE NORD - OUEST



FACADE SUD - EST



Ville de Nyon
 Service architecture et bâtiments
 Place du Château 10
 1260 Nyon
 tél. 022 363 84 43 Fax: 022 363 84 40

Nom du Bâtiment : Bel Automne Adresse : Ch. Des Plantaz 47 No postal, ville : 1260 NYON Type du bâtiment : -		Type de document : Façades Intervenant : ARCHITECTE Nom du plan : GDF Echelle : 1:100		Localisation : S-E et N-O Indice : - Format du plan : A3	
Modifié le : -	Modifié par : -	Modifié le : -	Modifié par : -	Modifié le : -	Modifié par : -

Abréviation : ---- N° bâtiment : 178 N° ECA : 2269 Nature du document : EXPLOITATION	
Dessiné le : 09.09.2013	Dessiné par : ACF
Nom du fichier : 178_GDF_AR_EXP_100.DWG	



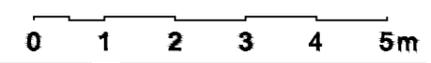
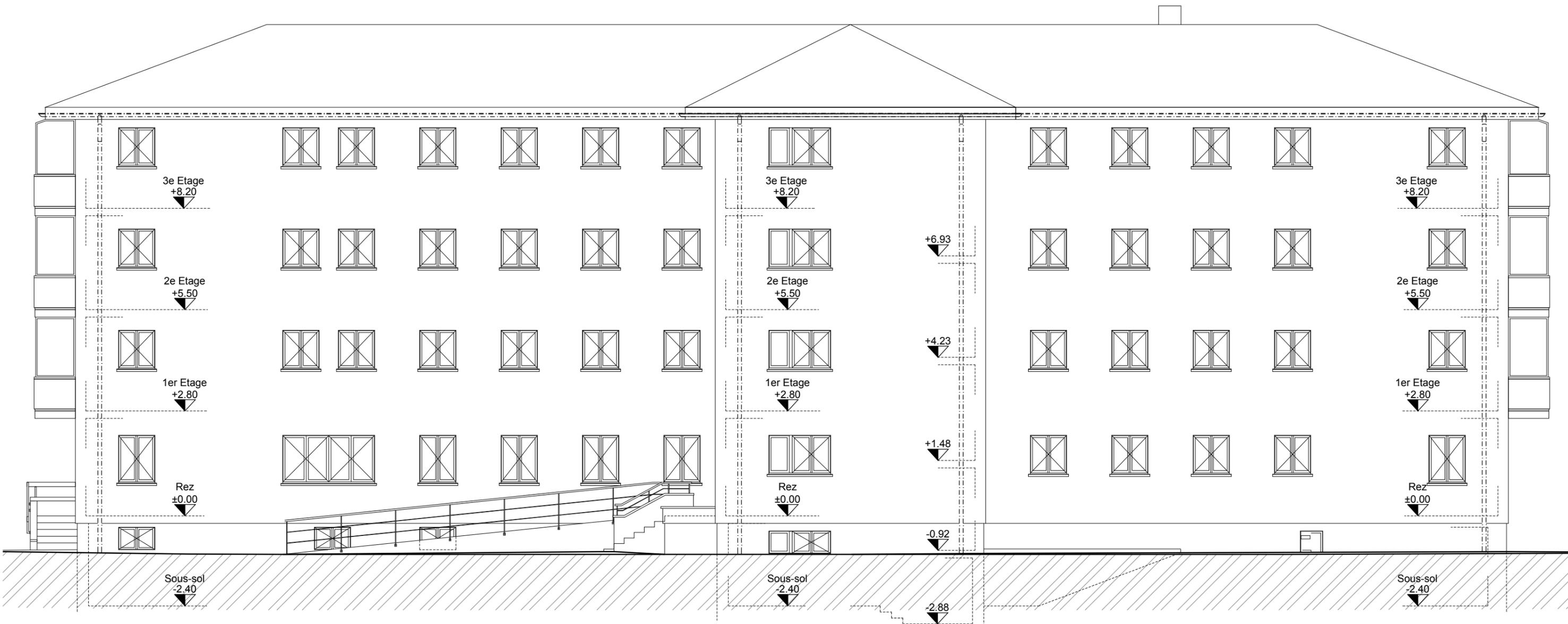
0 1 2 3 4 5m


VILLE DE NYON
 SERVICE ARCHITECTURE ET BATIMENTS

Ville de Nyon
 Service architecture et bâtiments
 Place du Château 10
 1260 Nyon
 tél. 022 363 84 43 Fax: 022 363 84 40

Nom du Bâtiment : Bel Automne Adresse : Ch. Des Plantaz 47 No postal, ville : 1260 NYON Type du bâtiment : -		Type de document : Façade Intervenant : ARCHITECTE Nom du plan : FSO Echelle : 1:100		Localisation : Sud-Ouest Indice : - Format du plan : A3	
Modifié le : -	Modifié le : -	Modifié le : -	Modifié le : -	Modifié le : -	Modifié le : -
Modifié par : -	Modifié par : -	Modifié par : -	Modifié par : -	Modifié par : -	Modifié par : -
Modification : -	Modification : -	Modification : -	Modification : -	Modification : -	Modification : -

Abréviation : ---- N° bâtiment : 178 N° ECA : 2269 Nature du document : EXPLOITATION	
Dessiné le :	09.09.2013
Dessiné par :	ACF
Nom du fichier :	178_GDF_AR_EXP_100.DWG

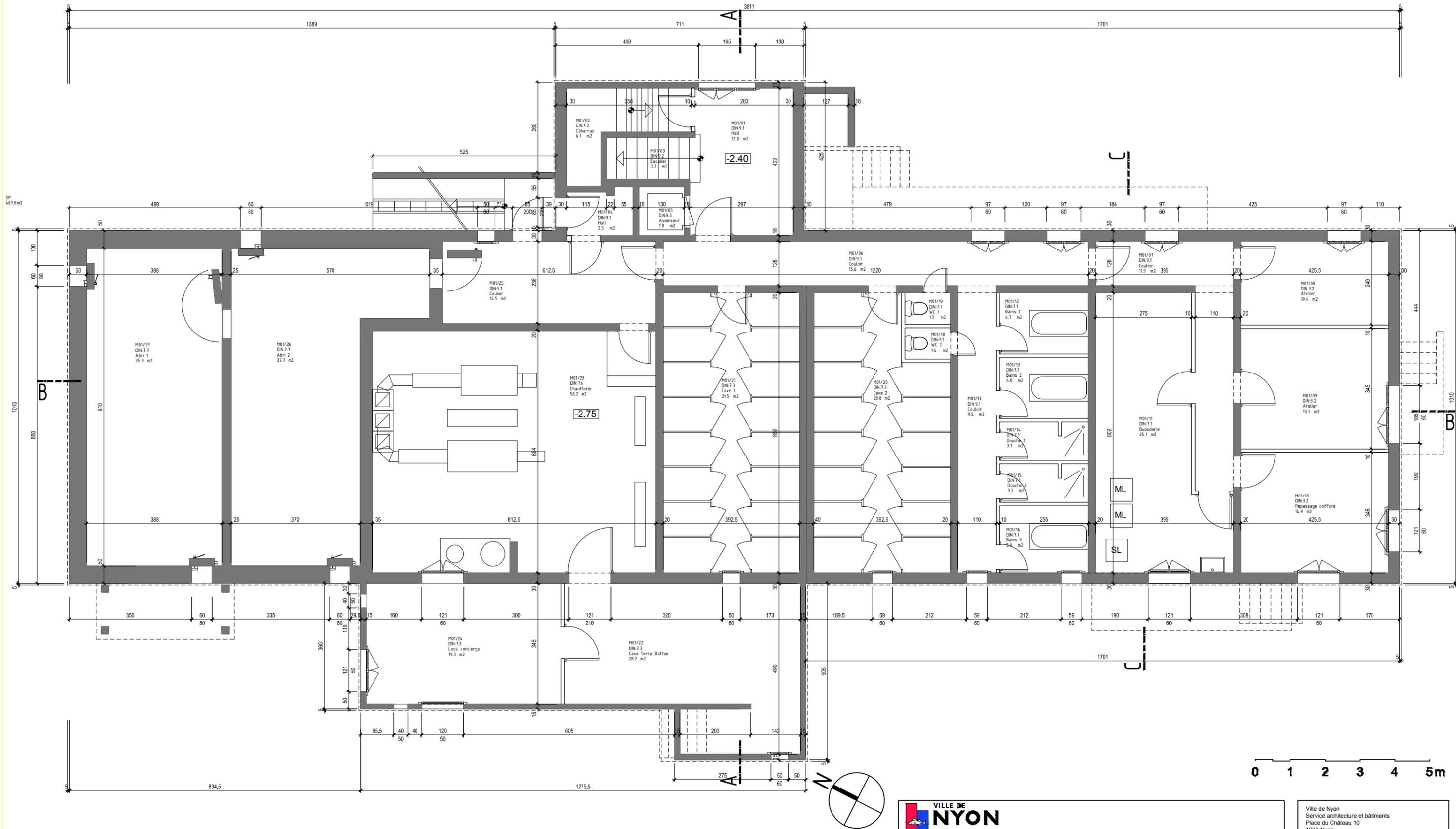



VILLE DE NYON
 SERVICE ARCHITECTURE ET BATIMENTS

Ville de Nyon
 Service architecture et bâtiments
 Place du Château 10
 1260 Nyon
 tél. 022 363 84 43 Fax: 022 363 84 40

Nom du Bâtiment : Bel Automne Adresse : Ch. Des Plantaz 47 No postal, ville : 1260 NYON Type du bâtiment : -		Type de document : Façade Intervenant : ARCHITECTE Nom du plan : FNE Echelle : 1:100		Localisation : Nord - Est Indice : - Format du plan : A3	
Modifié le : -	Modifié par : -	Modifié le : -	Modifié par : -	Modifié le : -	Modifié par : -
Modification : -	Modification : -	Modification : -	Modification : -	Modification : -	Modification : -

Abréviation : ---- N° bâtiment : 178 N° ECA : 2269 Nature du document : EXPLOITATION	
Dessiné le :	09.09.2013
Dessiné par :	ACF
Nom du fichier :	178_GDF_AR_EXP_100.DWG

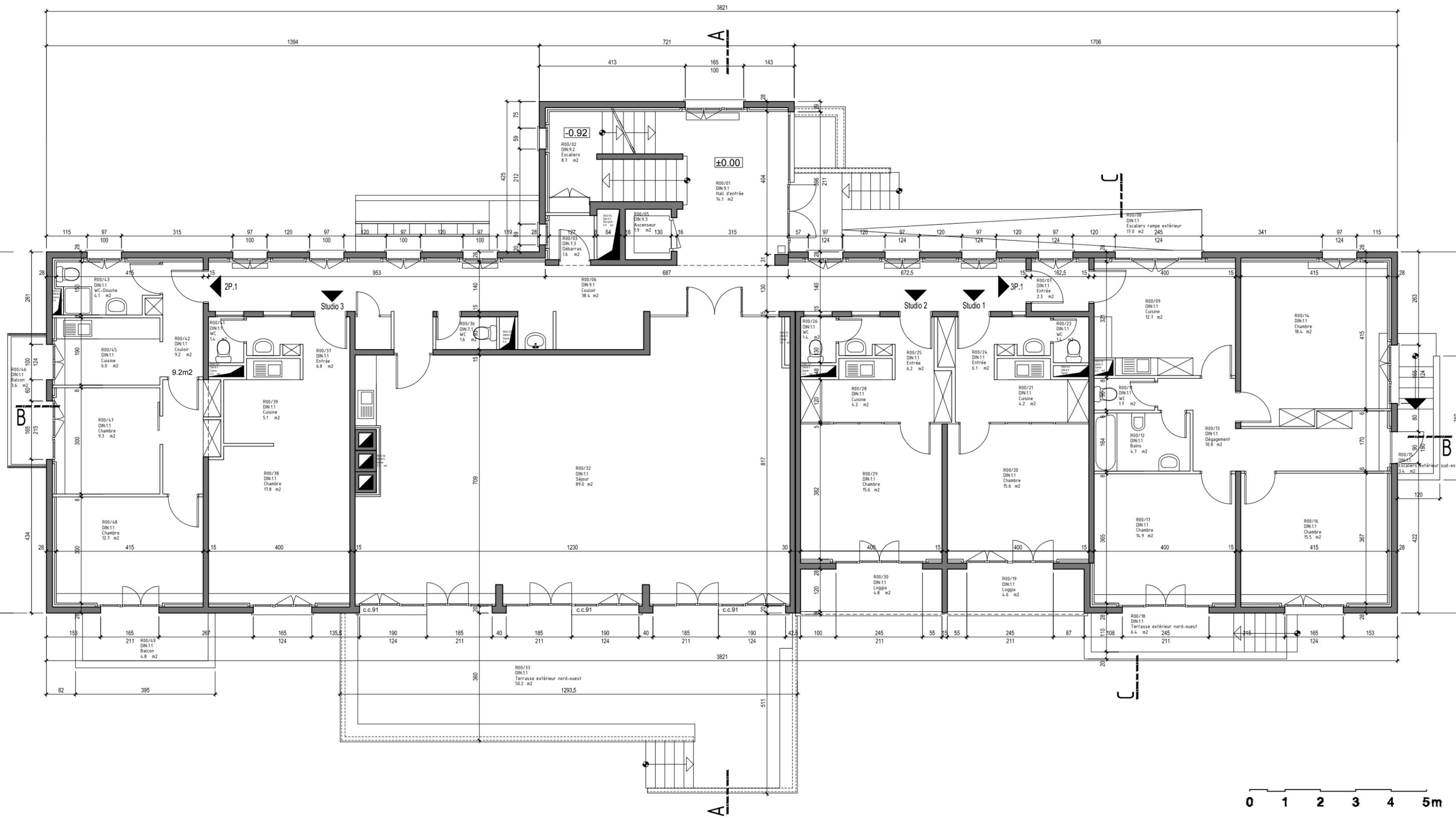



VILLE DE NYON
 SERVICE ARCHITECTURE ET BATIMENTS

Ville de Nyon
 Service architecture et bâtiments
 Place du Château 10
 1260 Nyon
 tél. 022 363 84 43 Fax: 022 363 84 40

Nom du Bâtiment : Bel Automne Adresse : Ch. Des Plantaz 47 No postal, ville : 1260 NYON Type du bâtiment : -		Type de document : Plan Intervenant : ARCHITECTE Nom du plan : M01 Echelle : 1:100		Localisation : Sous-Sol Indice : - Format du plan : A3	
Modifié le :	06.02.2014	Modifié le :	10.03.2014	Modifié le :	-
Dessiné par :	vf	Modifié par :	yph	Modifié par :	-
Modification :	No locaux	Modification :	murs ext.int	Modification :	-

Abréviation : BEL N° bâtiment : 178 N° ECA : 2269 Nature du document : EXPLOITATION	Dessiné le : 09.09.2013 Dessiné par : ACF Nom du fichier : 178_M01_AR_EXP_100.DWG
--	--



Ville de Nyon
 Service architecture et bâtiments
 Place du Château 10
 1260 Nyon
 tél. 022 363 84 43 Fax: 022 363 84 40

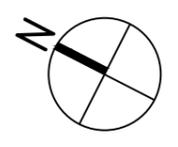
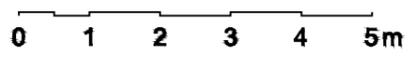
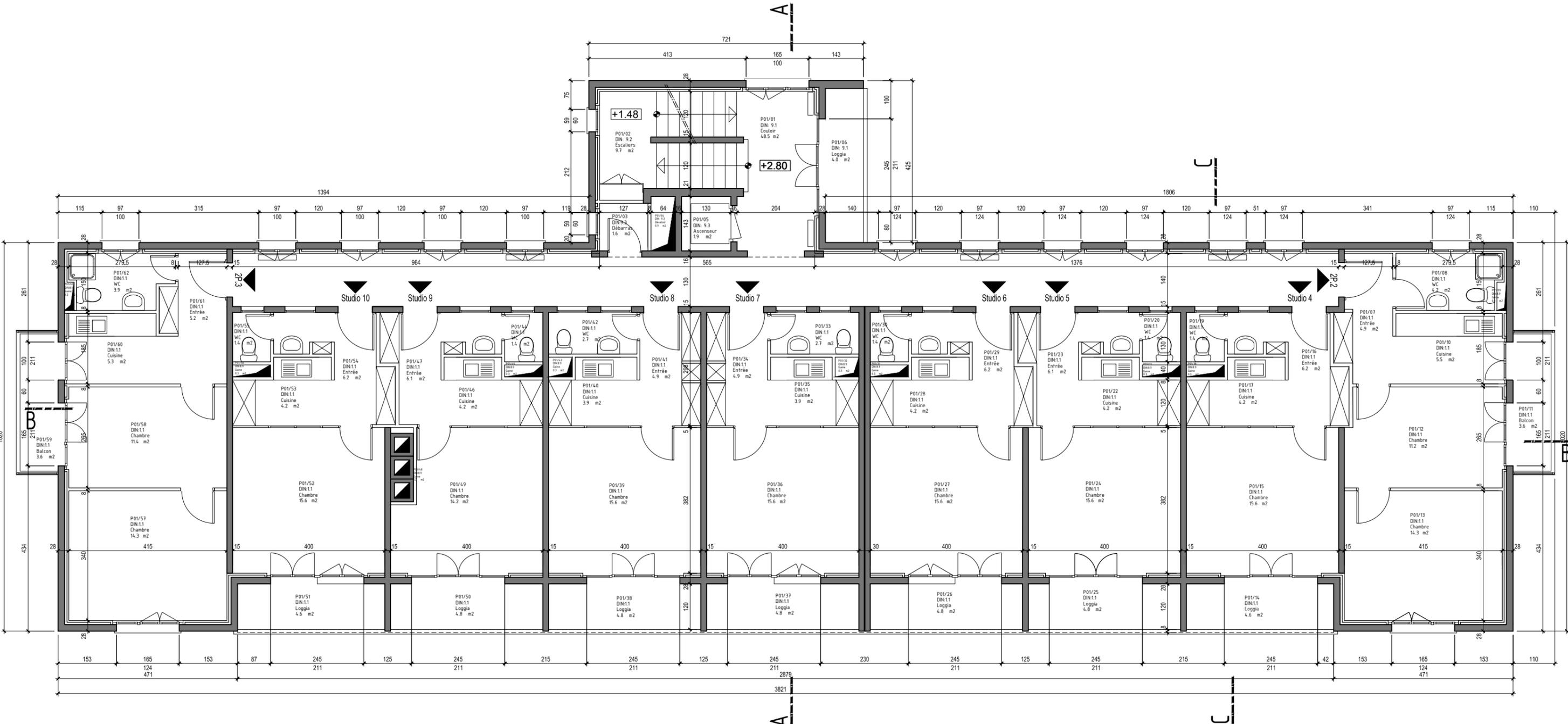
Nom du Bâtiment :
Bel Automne
 Adresse :
Ch. Des Plantaz 47
 No postal, ville :
1260 NYON
 Type du bâtiment :
 -

Type de document :
Plan
 Localisation :
Rez de chaussée
 Intervenant :
ARCHITECTE
 Nom du plan :
R00
 Echelle :
1:100
 Indice :
 -
 Format du plan :
A3

Abréviation :
BEL
 N° bâtiment :
178
 N° ECA :
2269
 Nature du document :
EXPLOITATION

Modifié le : 06.02.2014 Modifié par : vf Modification : Nos locaux	Modifié le : 04.03.2014 Modifié par : acf Modification : murs int.ext	Modifié le : 12.03.2014 Modifié par : yph Modification : murs int.ext.	Modifié le : 15.05.2014 Modifié par : vf Modification : Sens ouv. porte
---	--	---	--

Dessiné le :
09.09.2013
Dessiné par :
ACF
Nom du fichier :
178_R00_AR_EXP_100.DWG




VILLE DE NYON
 SERVICE ARCHITECTURE ET BATIMENTS

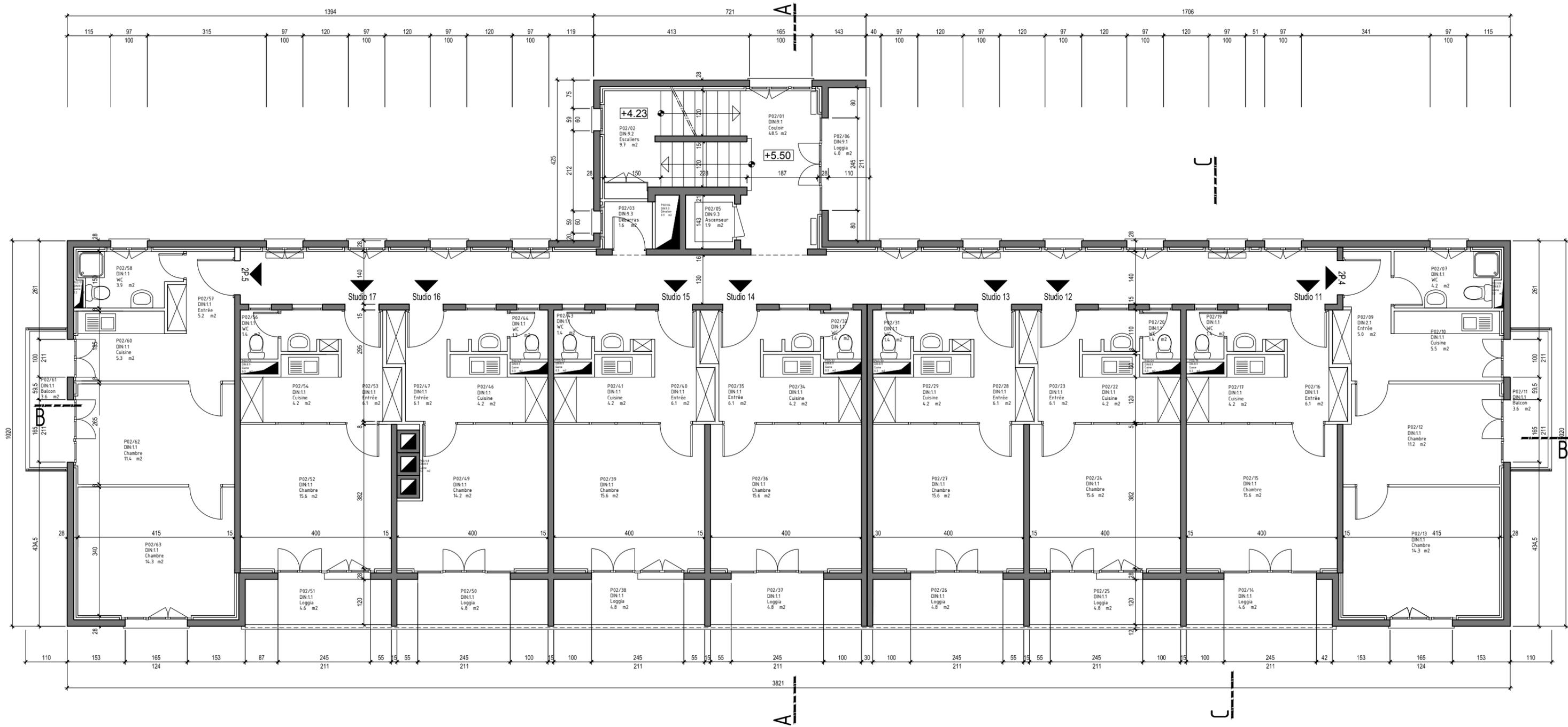
Ville de Nyon
 Service architecture et bâtiments
 Place du Château 10
 1260 Nyon
 tél. 022 363 84 43 Fax: 022 363 84 40

Nom du Bâtiment : Bel Automne		Type de document : Plan		Localisation : 1er Etage	
Adresse : Ch. Des Plantaz 47		Intervenant : ARCHITECTE		Nom du plan : P01	
No postal, ville : 1260 NYON		Echelle : 1:100		Indice : -	
Type du bâtiment : -		Format du plan : A3		Nature du document : EXPLOITATION	

Abréviation : BEL
N° bâtiment : 178
N° ECA : 2269
Nature du document : EXPLOITATION

Modifié le : 06.02.2014 Modifié par : vf Modification : Nos locaux	Modifié le : 04.03.2014 Modifié par : acf Modification : murs int.ext	Modifié le : 10.03.2014 Modifié par : yph Modification : murs int.ext.	Modifié le : 15.05.2014 Modifié par : vf Modification : Ajout douches
--	---	--	---

Dessiné le : 09.09.2013 Dessiné par : ACF Nom du fichier : 178_P01_AR_EXP_100.DWG

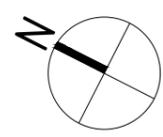


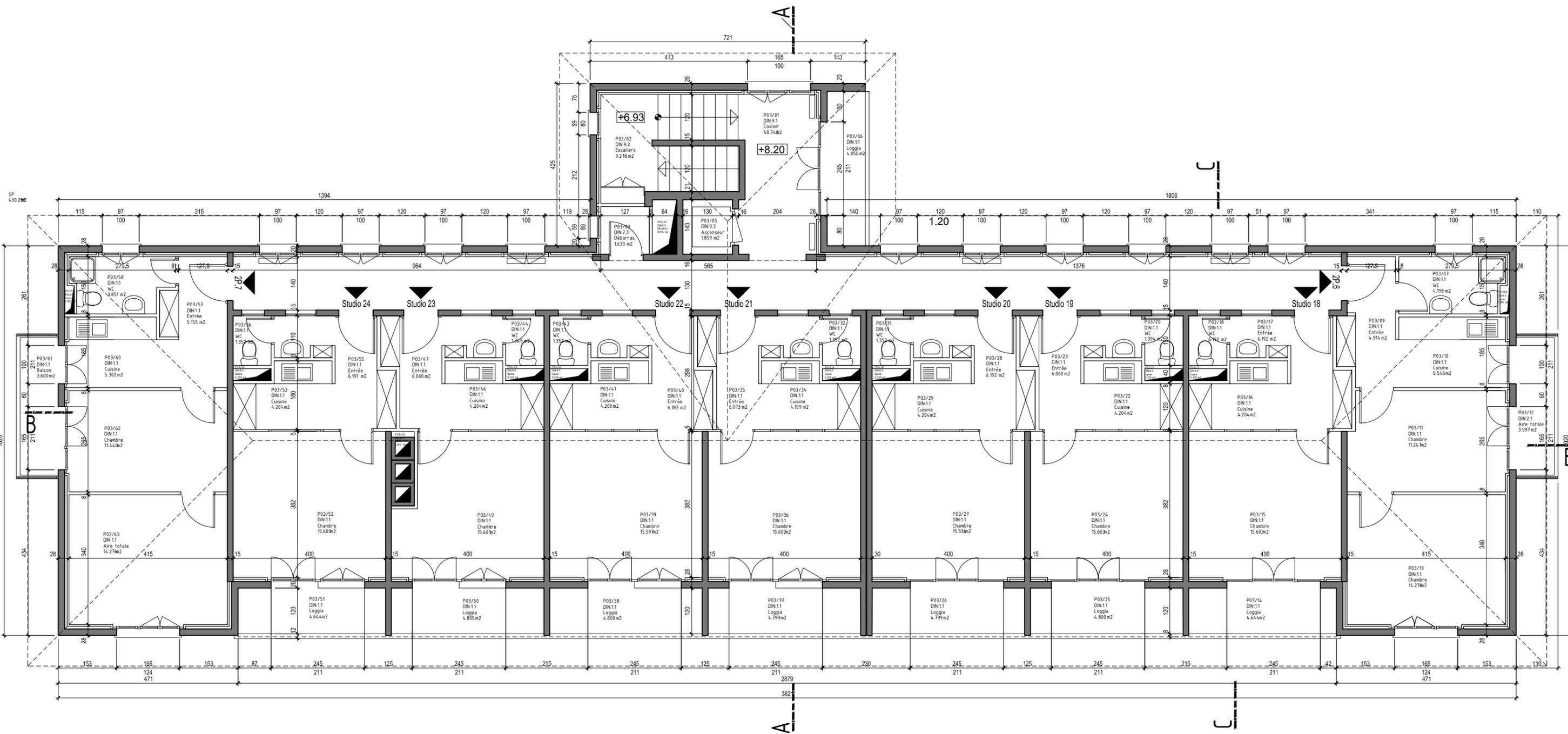

VILLE DE NYON
 SERVICE ARCHITECTURE ET BATIMENTS

Ville de Nyon
 Service architecture et bâtiments
 Place du Château 10
 1260 Nyon
 tél. 022 363 84 43 Fax: 022 363 84 40

Nom du Bâtiment : Bel Automne Adresse : Ch. Des Plantaz 47 No postal, ville : 1260 NYON Type du bâtiment : -		Type de document : Plan Intervenant : ARCHITECTE Nom du plan : P02 Echelle : 1:100		Localisation : 2e Etage Indice : - Format du plan : A3	
Modifié le : 06.02.2014 Modifié par : vf Modification : Nos locaux	Modifié le : 04.03.2014 Modifié par : acf Modification : murs ext.int	Modifié le : 10.03.2014 Modifié par : yph Modification : murs ext.int.	Modifié le : 15.05.2014 Modifié par : vf Modification : Ajout douches		

Abréviation : BEL N° bâtiment : 178 N° ECA : 2269 Nature du document : EXPLOITATION	Dessiné le : 09.09.2013 Dessiné par : ACF Nom du fichier : 178_P02_AR_EXP_100.DWG
--	---

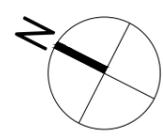


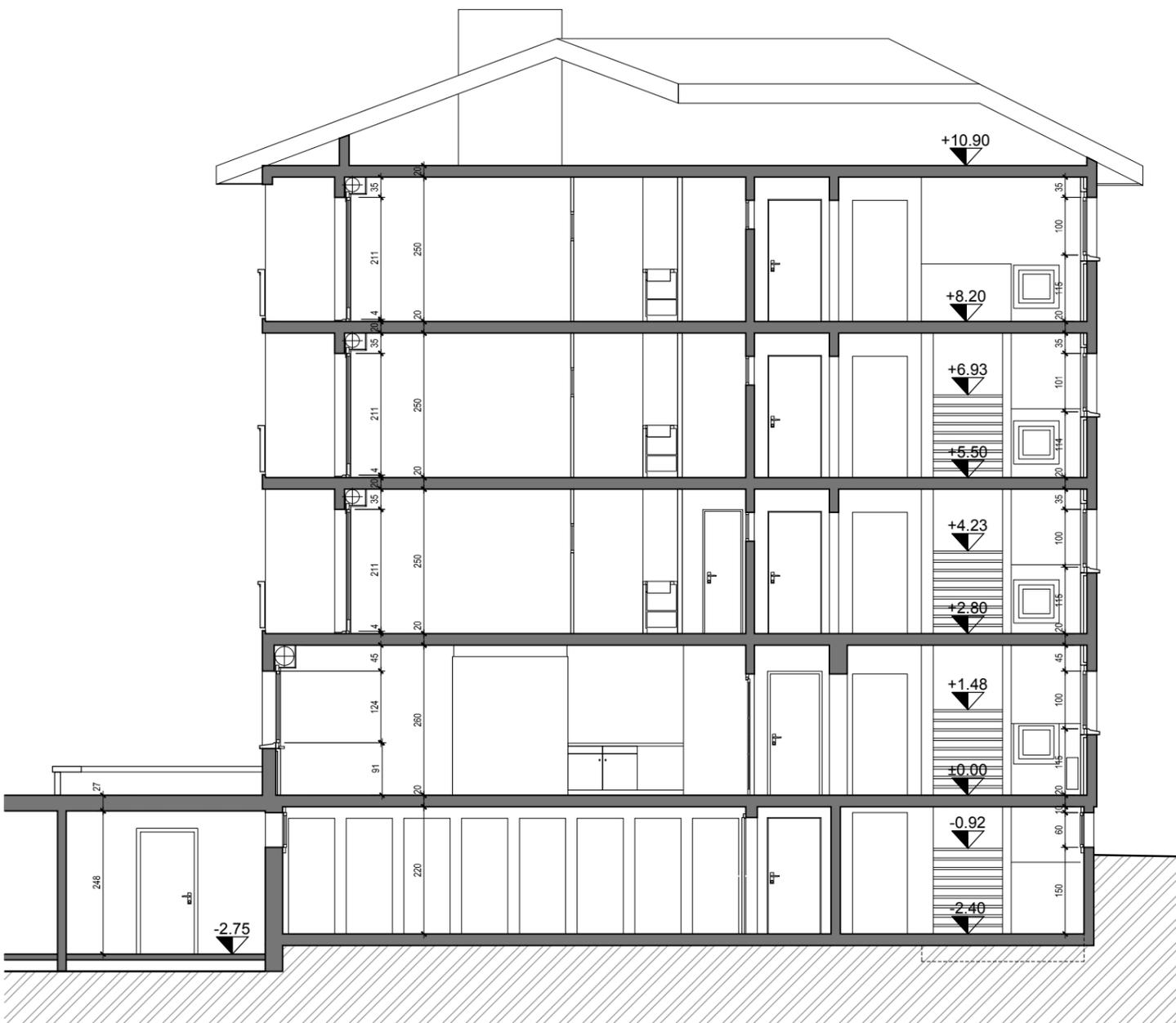


Ville de Nyon
Service architecture et bâtiments
Place du Château 10
1260 Nyon
tél. 022 363 84 43 Fax: 022 363 84 40

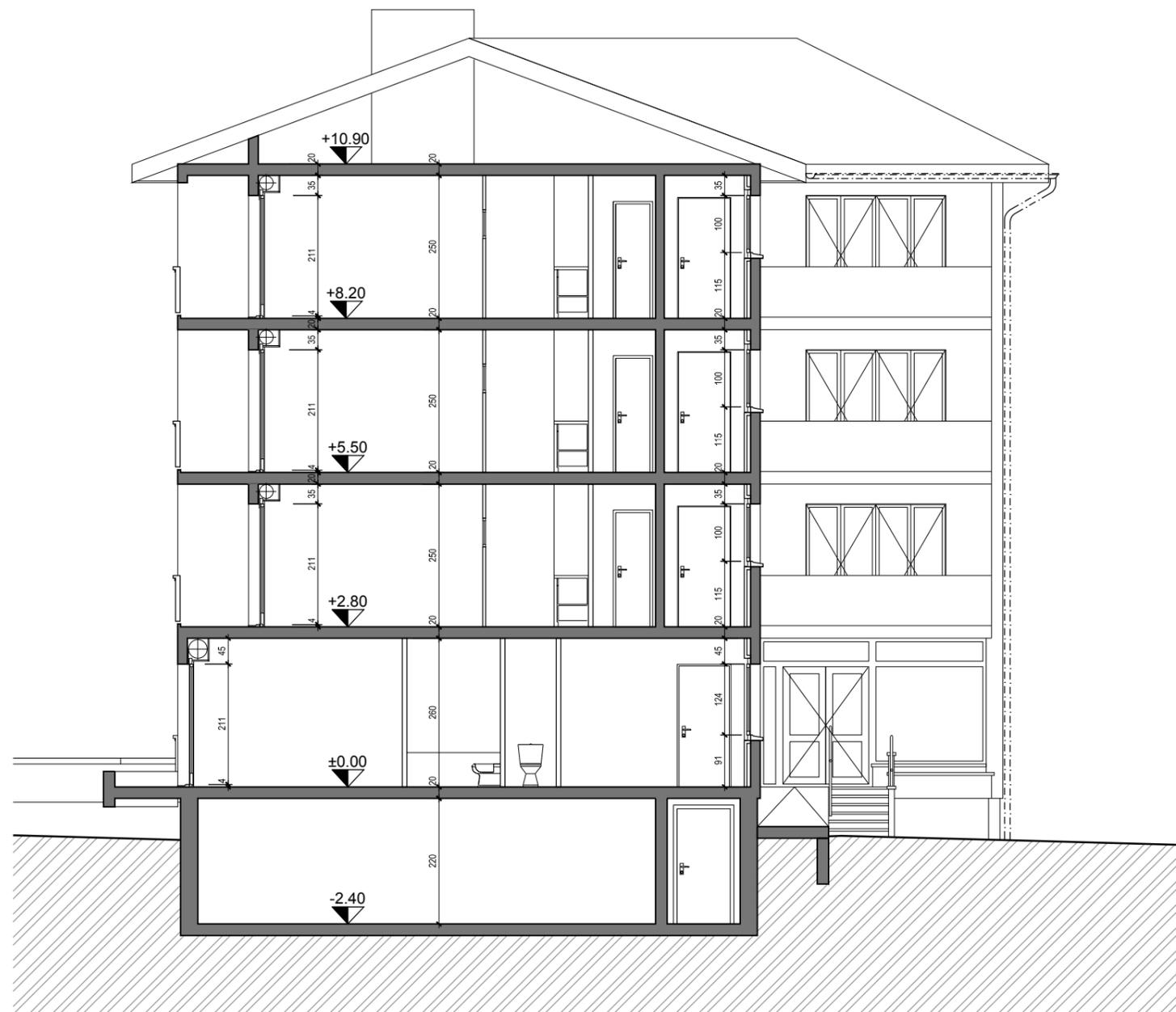
Nom du Bâtiment : Bel Automne Adresse : Ch. Des Plantaz 47 No postal, ville : 1260 NYON Type du bâtiment : -		Type de document : Plan Intervenant : ARCHITECTE Nom du plan : P03 Echelle : 1:100		Localisation : 3e Etage Indice : - Format du plan : A3	
Modifié le : 06.02.2014 Modifié par : vf Modification : Nos locaux	Modifié le : 04.03.2014 Modifié par : acf Modification : murs int.ext	Modifié le : 12.03.2014 Modifié par : yph Modification : murs int.ext.	Modifié le : 15.05.2014 Modifié par : vf Modification : Ajout douches		

Abréviation : BEL N° bâtiment : 178 N° ECA : 2269 Nature du document : EXPLOITATION	Dessiné le : 09.09.2013 Dessiné par : ACF Nom du fichier : 178_P03_AR_EXP_100.DWG
--	--





COUPE A - A



COUPE C - C




VILLE DE NYON
 SERVICE ARCHITECTURE ET BATIMENTS

Ville de Nyon
 Service architecture et bâtiments
 Place du Château 10
 1260 Nyon
 tél. 022 363 84 43 Fax: 022 363 84 40

Nom du Bâtiment : Bel Automne Adresse : Ch. Des Plantaz 47 No postal, ville : 1260 NYON Type du bâtiment : -		Type de document : Coupes Intervenant : ARCHITECTE Nom du plan : GDC Echelle : 1:100		Localisation : A-A et C-C Indice : - Format du plan : A3	
Modifié le : 04.03.2014 Modifié par : acf Modification : murs int.ext	Modifié le : - Modifié par : - Modification : -	Modifié le : - Modifié par : - Modification : -	Modifié le : - Modifié par : - Modification : -	Modifié le : - Modifié par : - Modification : -	Modifié le : - Modifié par : - Modification : -

Abréviation : BEL N° bâtiment : 178 N° ECA : 2269 Nature du document : EXPLOITATION	Dessiné le : 09.09.2013 Dessiné par : ACF Nom du fichier : 178_GDC_AR_EXP_100.DWG
--	---



Façades S-E / S-O : avant-projet

Vue sous-sol : avant-projet



Vue rez-de-chaussée : avant-projet



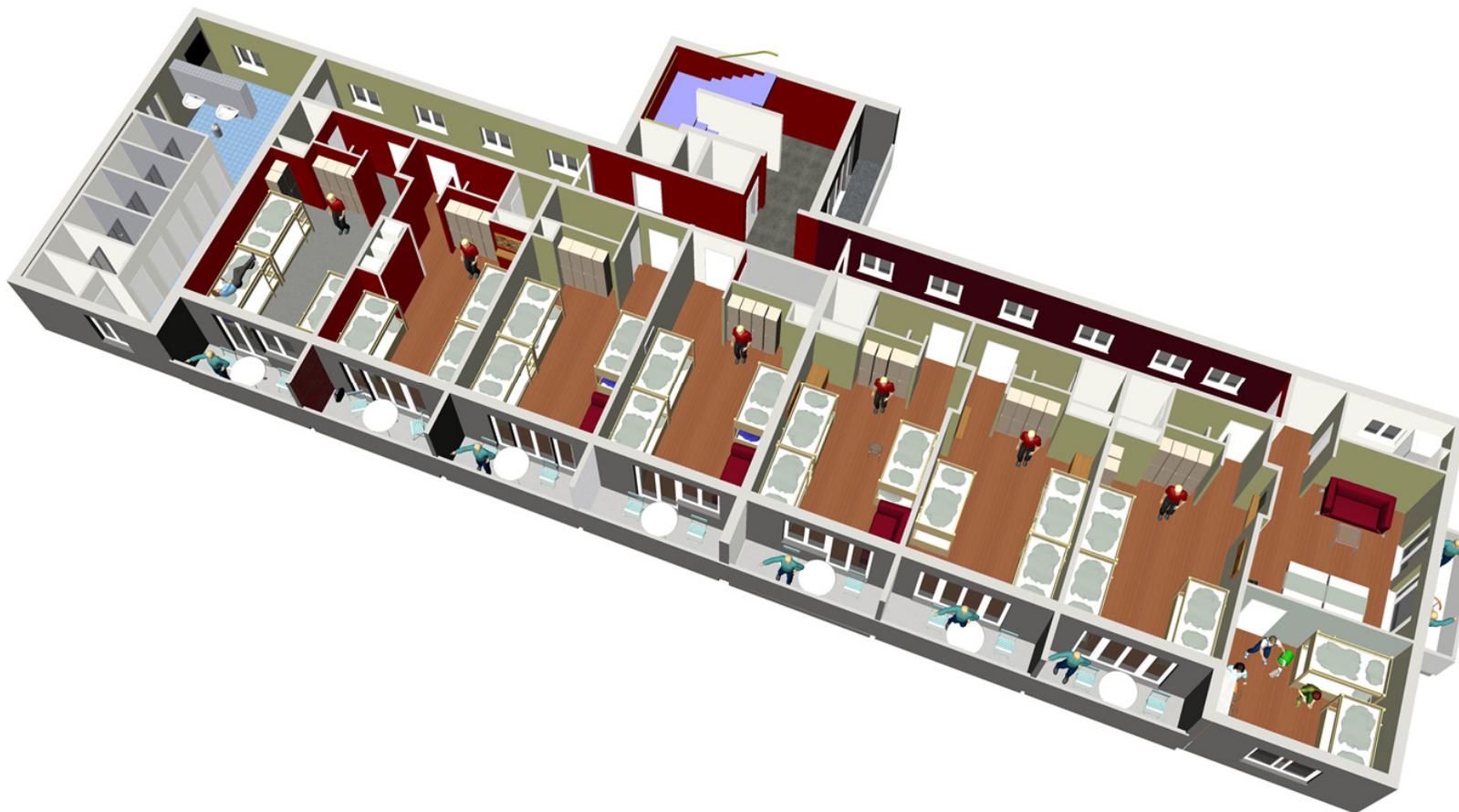
Vue rez-de-chaussée : avant-projet



Vue rez-de-chaussée : avant-projet



Vue 1^{er} et 2^e étage : avant-projet

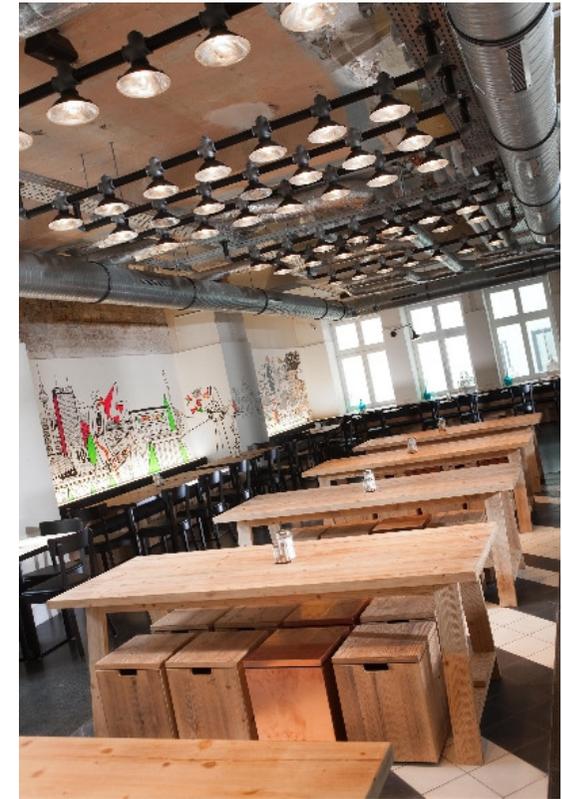


Vue 1^{er} et 2^e étage : avant-projet



Vue 3^e étage : avant-projet





Auberge de jeunesse - exemples de salles de petit-déjeuner



Auberge de jeunesse - exemples de salles de séjour



Auberge de jeunesse - exemples de dortoirs et chambres