

INFORMATION AU CONSEIL COMMUNAL

Avancée de la planification sur le secteur du Stand

Délégué municipal : Monsieur Claude Dupertuis

Nyon, le 29 novembre 2010

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

En 2005, la Municipalité affichait son intention de réaliser sur la parcelle 1071, propriété de la Commune, « des logements destinés à la location, en prenant cependant soin que les loyers ne soient pas la résultante du marché spéculatif » et demandait au Conseil communal (préavis 136) un crédit pour l'élaboration d'un plan de quartier. Cette démarche a fait long feu et une autre orientation a été choisie, dans le but d'être davantage en adéquation avec les ambitions de la Municipalité.

2. Etat de la situation

Historique du projet et bilan de l'expérience

Pour rappel, la parcelle 1071 accueillait depuis 1859 le stand de tir du Boiron ainsi qu'un clos d'équarrissage, soit une sorte de dépendance des abattoirs où les déchets carnés étaient enfouis dans des fosses disséminées sur la parcelle. Le clos d'équarrissage a été mis hors service en 1973 sans que des mesures d'assainissement du sol aient été envisagées. Quant au stand de tir, il a été désaffecté le 27 mai 2000 en application de l'Ordonnance fédérale de Protection contre le Bruit (OPB). Depuis, la parcelle est en friche (toutefois, le bâtiment de l'ancien stand de tir a bénéficié d'une rénovation partielle et a été mis à disposition des scouts).

En octobre 2005, le Conseil communal accordait un crédit de CHF 120'000.- pour financer l'étude d'un plan de quartier, auquel s'ajoute un crédit de CHF 222'000.- destiné aux travaux d'assainissement de l'ancienne fosse d'équarrissage, dépollution et élimination des déchets. En janvier 2008, un mandat est confié à un bureau d'architecture et d'urbanisme mais la Direction du Service de l'urbanisme, en accord avec la Municipalité, a dû mettre un terme à cette collaboration au début de l'automne 2009, faute de résultats probants.

Cet évènement a bien-sûr retardé le processus mais il a aussi permis de remettre les choses à plat et de se reposer la question de la meilleure stratégie à suivre pour créer un véritable éco-quartier avec une démarche participative des futurs habitants à la clef.

Proposition d'une nouvelle démarche

Après avoir rompu le contrat qui nous liait au bureau d'urbanisme pour la réalisation du PQ Stand en septembre 2009, une nouvelle stratégie a été élaborée, permettant à la démarche d'être plus dynamique, notamment en incluant le futur maître d'ouvrage dès le démarrage du processus, ce qui est davantage en adéquation avec les objectifs de la Municipalité.

Le 22 février 2010, le principe d'un concours ouvert aux coopératives d'habitation pour l'établissement d'un partenariat avec l'une d'elle a été retenu par la Municipalité. Le déroulement du processus choisi est le suivant :

1. Elaborer un cahier des charges permettant de faire appel à des coopératives d'habitation qui deviennent maître d'ouvrage du projet, en collaboration avec la Commune ;
2. Choisir un, voire deux partenaires, susceptibles de mener à bien un tel projet ;
3. Informer le Conseil communal ;
4. Affiner le programme avec notre partenaire, élaborer une convention et faire un appel aux futurs habitants ;
5. Lancer un concours d'architecture sur la base d'un cahier des charges orienté « quartier durable » (qualité du concept constructif, choix des matériaux, etc.) ;
6. Finalement, entreprendre la démarche du plan de quartier avant de déposer les demandes de permis de construire.

NYON · INFORMATION AU CONSEIL COMMUNAL

Cette démarche a le mérite de pouvoir rentrer plus rapidement dans le concret du projet, ce qui est stimulant, même si la procédure de planification reste un passage obligé. Par ailleurs, ce montage nous semble être un choix judicieux car les coopératives sont rodées aux projets de construction, aux montages financiers, au dialogue avec les institutions (Communes, Etat) ainsi qu'avec les futurs habitants. De plus, certaines d'entre elles sont à but non lucratif, ce qui est une garantie de logement à prix modéré. Enfin cette nouvelle démarche ne devrait pas entraîner de dépenses supplémentaires par rapport à l'objectif fixé.

Les phases 1 et 2 sont à présent passées et la phase 3 concerne la présente information.

En date du 18 juin 2010, le comité d'évaluation, composé de Mme Sarah Huber (DEDD), M. Claudio Di Lello (BAT), M. Michel Piguët (SASEJ) et M. Hubert Silvain (URB), sous la présidence de M. le Municipal Claude Dupertuis, s'est réuni pour examiner les dossiers de candidature des coopératives pour le quartier du Stand. Le comité a décidé de procéder comme il le ferait dans le cadre d'une procédure de concours de type Marchés Publics, bien que ce ne soit pas le cas, c'est-à-dire avec rigueur et en donnant du poids aux critères, soit :

- démarche d'éco-quartier, c'est-à-dire intégrant les trois dimensions sociale, environnementale et économique du développement durable ;
- prise en compte d'une démarche participative, faisant notamment appel à la participation des futurs habitants ;
- capacité financière ;
- expérience, références similaires ;
- qualités du candidat et des partenaires ;
- démarche de travail (processus technique) ;
- ancrage local, connaissance du terrain.

La CoDHA sort première de cette évaluation. De fait, son expérience avérée de plus de 15 ans dans le domaine de démarches participatives, de réalisation, mais aussi de la gestion d'éco-quartiers est un avantage certain (la CoDHA est, entre autre, impliquée dans la réalisation du projet Artamis à Genève).

Calendrier

La suite des opérations est programmée ainsi (calendrier prévisionnel) :

- décembre 2010 : information au Conseil communal et à la population (futurs habitants)
- début 2011 : préavis au Conseil communal avec convention et octroi du droit de superficie, affinage du programme/ cahier des charges du concours et lancement du concours
- mi 2011 : résultats du concours d'architecture
- 2011-2012 : démarche de plan de quartier
- fin 2012-début 2013 : projet définitif et demandes de permis de construire.

Incidences financières

Aucune à ce stade (le crédit d'étude pour le plan de quartier et l'assainissement du terrain est conservé). Tout au plus, une modeste participation financière au concours pourra être envisagée, qui n'exigera pas de demande de crédit supplémentaire.

Un préavis détaillant les conditions liées au droit de superficie sera déposé début 2011.

3. Conclusion

Le principe de choix d'un partenaire maître d'œuvre, sous la forme d'une coopérative d'habitation, dès le (re) démarrage de ce projet d'éco-quartier est intéressant à plus d'un titre :

- le partenaire maître d'œuvre agit en prenant sa part de risques dès le départ, il s'investit dans la démarche, met des ressources à disposition du projet (ressources humaines et financières) ;

NYON · INFORMATION AU CONSEIL COMMUNAL

- le partenaire apporte son savoir-faire (montage financier, démarche participative, gestion de projet) ;
- le PPA, démarche planificatrice à caractère juridique, donc relativement ingrate, est reportée à la fin du processus, quand le projet est connu.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Is

D. Rossellat



La Secrétaire :

Is

R. Leiggener

