

## **Réponse à l'interpellation de Monsieur le Conseiller communal Maurice GAY intitulée « Quel objectif logement ? »**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous vous soumettons, ci-dessous, la réponse à l'interpellation du 15 novembre 2010 de M. le Conseiller communal Maurice Gay intitulée « Quel objectif logement ? ».

M. Maurice Gay a déposé une interpellation concernant la politique du logement en affirmant que la Municipalité a une vue restreinte de la question et ne met pas suffisamment d'énergie au service de la classe moyenne qui, elle aussi, a besoin de se loger. Au surplus, Monsieur Gay estime que la Municipalité et son Service de l'urbanisme appliquent une gestion « arbitraire et despotique » des projets qui freine la construction de logements pour tous.

A l'appui de cette affirmation, le Conseiller Gay évoque le cas de deux parcelles situées en zone industrielle qui, selon lui, devraient changer d'affectation pour permettre la réalisation d'une soixantaine de logements (parcelles 1129 et 1244, d'une surface totale de 7890 m<sup>2</sup>, appartenant respectivement à Messieurs Noël et à la Romande Energie) pour améliorer l'offre en ville de Nyon. Ce faisant, l'interpellateur pose plusieurs questions relatives à cette affaire, ainsi qu'aux prétendues dérives de l'administration communales.

Avant de répondre aux questions, nous voudrions évoquer, par des faits et des chiffres, la situation du logement en ville de Nyon :

- Sont en cours de réalisation ou sur le point de l'être 700 logements, représentant plus de 2'000 habitants, qui seront livrés dans les deux ans à venir, pour autant que de nouvelles embrouilles ne viennent pas encore freiner ces projets dont les permis ont, pour la plupart, été délivrés.
- Sur ces 700 logements seuls une cinquantaine, soit 7%, sont véritablement d'utilité publique, ce sont ceux du bâtiment d'appartements protégés que la Municipalité vient de soumettre à l'appréciation du Conseil communal. Le reste est constitué d'appartements de toutes tailles et de tous standings, destinés à la location aussi bien qu'à la propriété par étage, sous le régime du marché libre. Toutefois, la Municipalité et ses services n'ont pas manqué une occasion de sensibiliser les partenaires privés à la nécessité de promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, ce qui est le cas, par exemple, pour la Petite Prairie et pour la Morâche.
- Dans les dix ans à venir sont déjà planifiés 1'800 nouveaux logements, toutes catégories confondues (potentiel des plans de quartiers approuvés ou à l'étude). Cela comprend aussi bien des logements haut de gamme (Clémenty) que des logements d'utilité publique (Etraz-Sud par exemple ou, partiellement, le Stand et Martinet) mais la majorité seront des logements dits "abordables", c'est-à-dire destinés à la classe moyenne.
- les blocages existent effectivement, mais ils sont essentiellement le fait de particuliers qui exercent leur droit de recours. Par exemple, Morâche : la réalisation de 153 appartements différée pendant des années. Autre exemple, Petite Prairie : aussi des années de procédure empêchant la réalisation de 240 logements, pour ne parler que d'exemples bien connus des nyonnais. Ces blocages sont bien sûr un véritable problème pour notre ville qui doit faire face à des frais juridiques importants, mais aussi pour notre administration qui doit investir une énergie considérable dans le traitement de ces dossiers, énergie qu'elle pourrait mettre au service d'autres tâches !

Venons-en aux questions soulevées dans l'interpellation. Monsieur Gay insiste pour qu'elles soient toutes traitées, sans exceptions :

1) Pourquoi la Municipalité n'entreprend-elle pas les démarches nécessaires pour le changement de cette zone ? Tout simplement parce qu'elle ne voit pas, en l'état, quelle pourrait-être la plus-value pour la collectivité. Des surfaces pour des activités seraient supprimées et en fait d'opération gagnant-gagnant, ce serait surtout une opération bien juteuse pour les uns, avec un terrain qui passerait d'un coup de baguette magique de CHF 400.- à CHF 1'500.- ainsi qu'une confortable promesse de rendement. Or, nous venons de voir que le problème, pour notre ville, ce n'est pas de trouver du terrain pour la production de logements. Le territoire de la Ville de Nyon comporte suffisamment de réserves de terrain destiné à l'habitat.

2) Quelles sont les raisons avancées par la Municipalité pour empêcher le développement de logements par la caisse de pension de la Romande Energie ? Il y a, en effet, plusieurs raisons : déjà, la parcelle est affectée à un autre usage que l'habitat et il ne suffit pas qu'un propriétaire veuille changer l'affectation de son terrain pour que cela se fasse. Si c'était le cas, il y a longtemps qu'il n'y aurait plus un seul bâtiment d'artisanat ou d'industrie à Nyon, tant le décalage entre le prix du foncier industriel et celui du résidentiel est grand ! Autre raison : la Romande Energie, qui s'est effectivement approchée du Service de l'urbanisme, n'a jamais caché son ambition de vendre son bâtiment industriel et non d'y développer un projet. Il est d'ailleurs toujours à vendre et..... la Commune s'y intéresse.

3) La troisième question est à peu près identique à la seconde, mais concerne le Moulin Noël (voisin de la parcelle Romande Energie), pour lequel des démarches de changement d'affectation ont été entreprises il y a déjà 8 ans. Vous relevez que la Municipalité, en son temps, avait eu une attitude pragmatique et visionnaire vis à vis de la zone des anciens ateliers Hammerli mais peut être ignoriez-vous que ce n'était pas le même type de zone et que de plus la Municipalité n'était par contre pas favorable au changement d'affectation du Moulin et que les propriétaires avaient alors essuyé un refus. Cela n'a pas été le cas lorsque ceux-ci sont revenus à la charge il y a deux ans.. Malgré le peu d'intérêt du projet présenté, l'opportunité d'une opération bénéfique pour tous s'est profilée. Celle-ci pourrait prendre la forme d'un îlot d'activités et de logements abordables, dont une part d'utilité publique, apportant un peu de mixité maîtrisée dans le secteur de Champ-Colin ainsi qu'une véritable plus-value urbanistique et architecturale. Pour garantir cela, il est nécessaire que la Commune s'impose comme acteur foncier, au moins transitoirement.

4) Est-ce la volonté de la Municipalité ou du Service de l'urbanisme que de vouloir étatiser le sol nyonnais ? Un des rares leviers dont nous disposons pour promouvoir le logement d'utilité publique, c'est la maîtrise du foncier et nous sommes attentifs à certaines opportunités stratégiques. L'Etat de Vaud encourage les communes à agir dans ce sens, avec des soutiens financiers à la clef. Aurait-on l'idée de prêter au Chef du département de l'économie des intentions d'étatiser le sol ? C'est une question de pragmatisme et de volonté politique : quand les mécanismes du marché ne suffisent plus à garantir la diversité sociale et économique qui contribue à la richesse de la ville, il faut pouvoir se doter d'outils régulateurs. Ainsi, le patrimoine communal est-il constitué de terrains destinés à accueillir des écoles, des terrains de sport et autres équipements communaux, mais aussi de terrains ayant vocation d'accueillir des ensembles résidentiels, et ces projets se réalisent le plus souvent en partenariat avec des opérateurs privés ou institutionnels comme c'est le cas avec la parcelle de l'ancien stand de tir. C'est aussi le seul moyen, à notre connaissance, que nous avons pour freiner quelque peu une spéculation galopante.

5) Est-ce que l'administration communale est au service du citoyen contribuable ou est-on en train de financer une société immobilière communale par le biais de nos impôts ? Nous pouvons répondre par une question en retour, qui donne un tout autre éclairage : est-ce la vocation de l'administration communale que de favoriser la spéculation en acceptant de modifier l'affectation de terrains ? Et au service de quels citoyens contribuables doit-on se mettre ? Comme indiqué précédemment, la commune élabore des projets avec des partenaires

externes qui participent au financement de l'opération puis qui vont en reprendre la gestion. En aucun cas l'administration communale ne souhaite jouer le rôle d'une société immobilière.

6) La dernière question est un crédo bien connu : que fait-on avec l'esprit d'entreprise, le respect de la liberté individuelle et la défense du bien commun, qu'il soit public ou privé ? Eh bien, au risque de vous décevoir, il n'est pas encore dans les intentions de la Municipalité ou de son service de l'urbanisme d'établir une dictature ni de bafouer les libertés fondamentales ! Faut-il le rappeler : la Ville est engagée dans plusieurs démarches de partenariat public-privé très positives, qui relèvent du véritable esprit d'entreprise, avec les risques qui lui sont liés et qui sont aussi de vrais projets pour la collectivité.

La liberté économique est garantie. Elle implique que les activités lucratives soient laissées à l'initiative privée et non planifiées par la Municipalité. Cette dernière n'intervient que dans la mesure où l'intérêt général l'exige. La Municipalité estime de son devoir d'intervenir lorsque les règles économiques ne permettent pas de répondre aux légitimes aspirations de nos citoyens, notamment les plus démunis qui ne trouvent pas de logement correspondant à leur revenu. La Municipalité n'entend pas intervenir lorsqu'il pourrait y avoir une distorsion de la concurrence. Cette neutralité concurrentielle correspond au principe de l'égalité de traitement.

\*\*\*

Pour conclure, nous retiendrons déjà que des centaines de logements sont programmés pour les années à venir, toutes catégories confondues, et que s'il est avéré qu'il manque des logements à Nyon, dû à l'attractivité de notre région, ce sont surtout des logements abordables dont nous avons besoin, qui permettent aux jeunes ménages et aux personnes âgées de rester à Nyon. La mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle, c'est la richesse de notre ville et c'est son âme. Nous retiendrons également que des blocages existent, qui freinent la réalisation de logements pour tous mais que la responsabilité incombe le plus souvent à des privés et non à la Municipalité. Enfin, nous retiendrons que la Commune agit **depuis toujours** comme acteur foncier car elle peut utiliser son patrimoine comme levier d'aménagement. Vous n'ignorez pas que la zone de Champs-Colin est convoitée et que bien des spéculateurs tablent sur un possible changement d'affectation. Or, la Commune est soucieuse de maintenir des activités artisanales avec des loyers abordables sur ce site, raison pour laquelle elle reste prudente par rapport à son évolution.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 6 décembre 2010.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

La Secrétaire :

Is

Is

D. Rossellat

R. Leiggener