

# PRÉAVIS N° 2023/110

## AU CONSEIL COMMUNAL

### **Secteur du Martinet**

Demande d'un crédit d'études de CHF 674'000.— TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation Principes de valorisation des parcelles communales N° 629 et 637

Demande d'un crédit de CHF 35'000.— TTC pour l'accompagnement de la démarche visant l'octroi des droits de superficie

**Déléguée municipale : Mme Stéphanie Schmutz**

### **1<sup>re</sup> séance de la commission**

|      |   |
|------|---|
| Date | Jeudi 17 août 2023 à 19h00                                    |
| Lieu | Salle des Maquettes, place du Château 3, 3 <sup>e</sup> étage |

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

## **I. Introduction**

---

Le secteur du Martinet est situé à proximité directe de la gare. En raison de sa localisation stratégique au centre-ville, du potentiel que le site offre et des enjeux auxquels doit faire face la Ville de Nyon, la Municipalité entend développer sur le secteur un quartier mixte, qui fasse la part belle aux logements, dont une partie de logements d'utilité publique, mais également aux activités, dont une partie d'activités artisanales, offrant des généreux espaces publics, misant sur la végétalisation et les connexions de mobilité douce vers la gare et les quartiers environnants, tout en maîtrisant les enjeux de la transition écologique.

Le plan d'affectation en vigueur, régissant les parcelles du secteur du Martinet, est obsolète. Il ne correspond plus aux intentions de développement de la Ville pour ce secteur, et n'est pas conforme au concept *Cœur de Ville* ni à la feuille de route *Nyon s'engage*.

La Municipalité demande dès lors des crédits pour l'établissement d'un projet urbain et d'un plan d'affectation pour permettre in fine la réalisation d'un nouveau quartier complétant l'offre en logements et activités du centre-ville.

Les acteur-riche-s foncier-ère-s sont pluriels dans le secteur. Plusieurs biens-fonds sont en mains de propriétaires privé-e-s. La Ville de Nyon y est un acteur important en qualité de propriétaire des parcelles N° 629 et 637. Aussi, et en parallèle à l'élaboration de la planification, une stratégie de valorisation des parcelles communales doit être établie. Par le présent préavis, la Municipalité informe le Conseil communal du principe de valorisation des parcelles communales, via l'octroi de droits de superficie à une coopérative d'habitation ainsi qu'à un investisseur privé. Un crédit est sollicité pour avoir un accompagnement dans la démarche visant à l'octroi de ces droits de superficie.

## **2. Historique et contexte**

---

Le site du Martinet fut occupé, jusque dans les années 1980, par plusieurs manufactures ouvrières. Suite à la démolition de l'usine Diamond SA en 1985, un parking fut aménagé sur la partie ouest dès 1986. La démolition de l'ancienne usine Kocher en 2008, ainsi que la réalisation de la gare souterraine de la ligne Nyon-Saint-Cergue-Morez ont permis l'aménagement d'un parking complémentaire sur la partie ouest du site.

La légalisation du plan de quartier du Martinet, en 2000, fixe les conditions de développement du secteur. Il autorise notamment la construction d'une surface commerciale de plus de 11'000 m<sup>2</sup>, des constructions en barre sur le socle commercial, un front bâti continu le long de la route de Saint-Cergue et du chemin du Canal, et deux parkings souterrains, dont un de 525 places en lien avec la galette commerciale.

Bien que le développement du site soit possible depuis plus de 20 ans, seules quelques constructions ont été réalisées sur le front bâti le long de la route de Saint-Cergue et du chemin du Canal. Tant la Ville de Nyon que les propriétaires privé-e-s des parcelles le long du chemin du Canal, dont certains bâtiments datent du début du XX<sup>e</sup> siècle, n'ont pas développé leur bien-fonds, en raison notamment de contraintes opérationnelles et des interdépendances entre les propriétaires qui rendent très complexe une réalisation indépendante.

Aujourd'hui, le plan d'affectation ne permet de répondre ni aux intentions de développement des propriétaires, ni aux objectifs de mixité sociale, de vivre ensemble, de nature en ville et de transition écologique.

Depuis 2017, des réflexions ont été menées pour établir un nouveau projet pour le développement du Martinet. Une enquête d'implantation a été réalisée sur les parcelles communales N° 629 et 637 au printemps 2018, à laquelle aucune suite n'a été donnée en raison d'oppositions. Des ateliers créatifs se sont déroulés en automne 2021<sup>1</sup>, dont l'objectif était de tester le potentiel du site et de faire émerger les grands principes d'aménagement du site.

Le Cœur de Ville fera l'objet de transformations urbaines importantes ces prochaines années, avec notamment le réaménagement du secteur Gare, la création du parc Perdtemps, du parking souterrain et des surfaces commerciales, et la stratégie de piétonisation du centre-ville. D'autre part, des stratégies communales sont actuellement en cours d'étude (stratégie de végétalisation, de biodiversité, mobilité décarbonée) et concernent l'ensemble du territoire nyonnais.

Le développement du Martinet s'inscrit pleinement dans ces mutations profondes de la Ville de Nyon et contribuera à sa valorisation avec le développement d'un programme complémentaire aux autres développements prévus dans le Cœur de Ville.

L'élaboration de la planification se basera également sur les documents stratégiques existants, soit la feuille de route *Nyon s'engage* et les Lignes directrices municipales *Nyon 2023, Ville proche et vivante*.

### **3. Objectifs et enjeux**

---

L'objectif, par l'établissement d'une nouvelle planification, est de développer un quartier composé de logements, dont une part de logements d'utilité publique, et d'activités. Il est visé un quartier exemplaire en termes d'impact carbone (énergie durable, matériau biosourcé, etc.), qui respecte le vivant tout en permettant une forte cohésion sociale pour faire face aux enjeux de transition écologique, et qui favorise les modes doux, la végétalisation du site et la qualité des espaces publics, ainsi que les connexions avec la gare et les secteurs résidentiels situés au nord.

De par son positionnement au cœur du territoire communal, à l'articulation entre deux tissus urbains contrastés (ville historique au sud et quartiers résidentiels au nord), et à proximité directe de la gare lui assurant une visibilité importante, le site rassemble des enjeux forts. Le développement du secteur doit permettre de valoriser les atouts du site. Les objectifs principaux sont notamment les suivants :

- assurer une identité propre et forte au Martinet ;
- participer à la création de l'entrée de ville propre à Nyon ;
- valoriser la localisation centrale et proche de la gare tout en s'intégrant dans un contexte résidentiel ;
- établir un projet d'activités privilégiant l'économie sociale et solidaire en complémentarité avec d'autres sites d'activités ;
- établir un projet exemplaire en termes de transition écologique ;
- définir la relation aux voies ferrées par une posture d'ouverture vers le sud de la Ville tout en protégeant le quartier des nuisances y relatives ;
- renforcer et fluidifier les parcours de mobilité douce entre l'amont et l'aval ;
- participer à la liaison transversale paysagère entre le Cossy et l'Asse.

Par le présent préavis, la Municipalité souhaite se donner les moyens de ses ambitions et pouvoir mobiliser les ressources nécessaires pour atteindre les objectifs fixés pour le développement du Martinet.

---

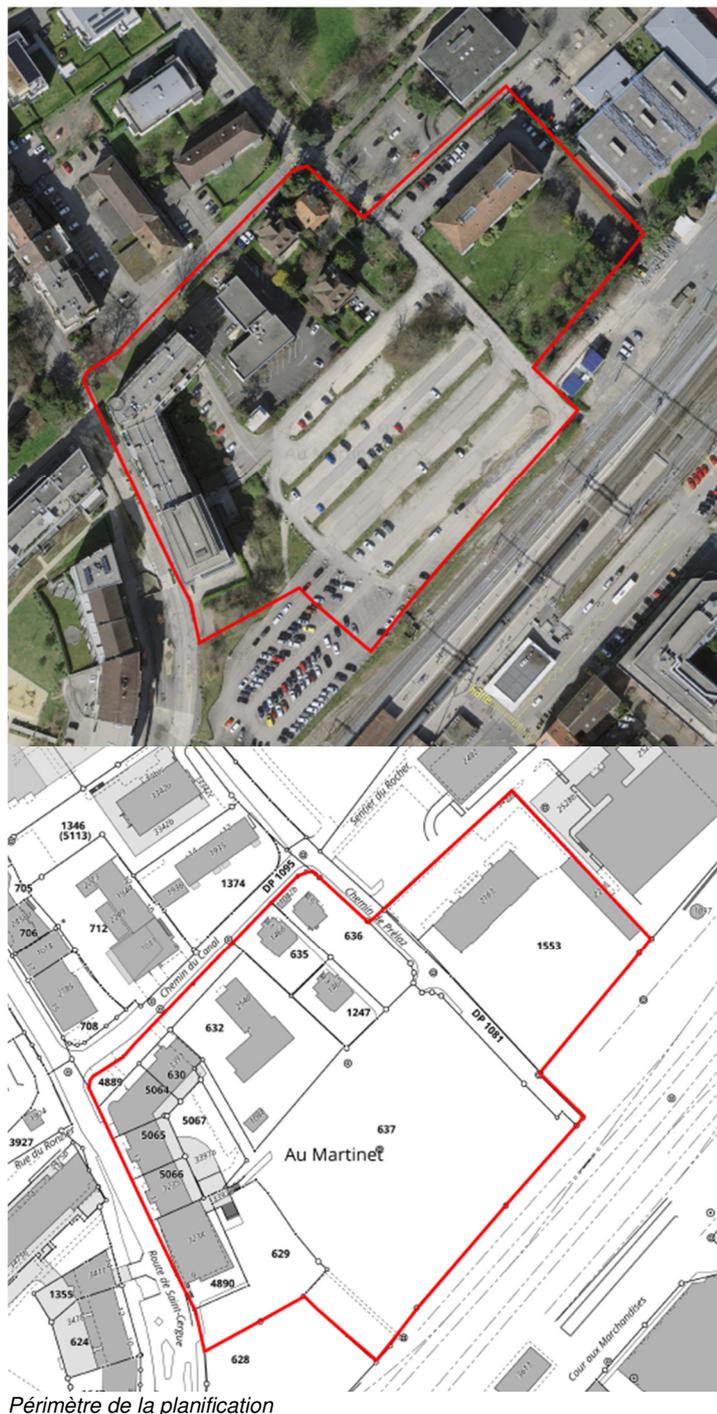
<sup>1</sup> Les crédits ont été votés dans le cadre du préavis N° 210/2020

## 4. Etablissement d'un plan d'affectation

### 4.1 Description du projet

#### Périmètre

Le périmètre de la planification nouvelle comprend l'ensemble des parcelles situées entre la route de Saint-Cergue, le chemin du Canal, le site scolaire et sportif du Rocher et les voies CFF. Au sud-ouest, il est limité par une bande reliant l'émergence du futur passage inférieur Viollier aux bâtiments existants du côté est de la route de Saint-Cergue, faisant la transition avec le secteur de la Gare.



| <b>Parcelles</b> | <b>Propriétaires</b>  | <b>Surface</b>              |
|------------------|---|-----------------------------|
| Parcelle N° 629  | Ville de Nyon   | 1'543 m <sup>2</sup>        |
| Parcelle N° 630  | Privé   | 358 m <sup>2</sup>          |
| Parcelle N° 632  | Privé   | 2 487 m <sup>2</sup>        |
| Parcelle N° 635  | Fondation   | 658 m <sup>2</sup>          |
| Parcelle N° 636  | Privé   | 1'194 m <sup>2</sup>        |
| Parcelle N° 637  | Ville de Nyon   | 9'685 m <sup>2</sup>        |
| Parcelle N° 1247 | Privé   | 629 m <sup>2</sup>          |
| Parcelle N° 1553 | Privé   | 5'520 m <sup>2</sup>        |
| Parcelle N° 4890 | Privé   | 904 m <sup>2</sup>          |
| Parcelle N° 4889 | Ville de Nyon   | 515 m <sup>2</sup>          |
| Parcelle N° 5064 | Fondation   | 477 m <sup>2</sup>          |
| Parcelle N° 5065 | Privé   | 394 m <sup>2</sup>          |
| Parcelle N° 5066 | Fondation   | 390 m <sup>2</sup>          |
| Parcelle N° 5067 | Parcelle de dépendance des parcelles N° 5064, 5065, 5066, 4890 et 630 | 714 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total</b>     |   | <b>25'468 m<sup>2</sup></b> |

### **Programme**

Le développement de logements est prioritaire sur le secteur du Martinet. Toutefois, dans le cadre d'une mixité programmatique visée en raison de la localisation exceptionnelle du site, des activités (artisanat, services, commerces de proximité) pourront se développer le long des voies CFF et autour de l'espace public qui sera créé à l'émergence du futur passage inférieur (PI) Viollier. L'implantation d'activités artisanales permettra de rappeler et de maintenir une trace du passé industriel du site.

Afin d'encourager le lien social, de favoriser la qualité de vie au sein des quartiers et de répondre à des besoins publics de proximité, le site pourra accueillir dans les bâtiments des locaux à vocation publique, tel que des locaux de quartier, ou des équipements destinés par exemple au parascolaire, préscolaire ou à la petite enfance.

Le potentiel de développement du site doit être confirmé en fonction des contraintes environnementales liées à la présence des voies ferrées. Le site est soumis à d'éventuelles restrictions de bâtir et mesures de protection contre les accidents majeurs (OPAM), les rayonnements non ionisants (ORNI) et le bruit (OPB). Il est en outre inscrit au cadastre des sites pollués<sup>2</sup>.

Le site bénéficie aujourd'hui d'une surface importante en pleine terre. Cette situation sera valorisée au mieux, en réduisant les emprises des futures constructions souterraines. De même, la présence d'arbres majeurs dans le secteur est une richesse pour la Ville. L'objectif est d'en maintenir un maximum afin d'offrir des îlots de fraîcheur, des périmètres préservés de biodiversité et servira de relais dans les corridors écologiques pour la faune et la flore.

<sup>2</sup> En raison de la présence d'industries sur la parcelle N° 638, et notamment l'usine de fabrication d'allumettes (à fort potentiel de pollution).

### **Aspects fonciers**

La faisabilité opérationnelle doit être assurée pour la réalisation du projet. Les éléments nécessaires à la mise en œuvre du plan doivent être anticipés au stade de la planification. Aussi, le plan d'affectation du Martinet doit intégrer la faisabilité d'un développement par étape, en identifiant les interdépendances entre les projets.

Le périmètre du plan d'affectation comprend tant des parcelles privées que des parcelles propriétés de la Ville. Or, les volontés de développement, les contraintes et les calendriers peuvent différer entre les acteur-ric-e-s concerné-e-s. C'est pourquoi la planification devra intégrer la faisabilité opérationnelle et un phasage permettant des calendriers et des projets de réalisation autonomes.

Le dialogue, déjà initié par de premiers contacts avec les propriétaires privé-e-s, sera poursuivi durant toute la durée de la planification. Ils-elles seront également invité-e-s à la démarche participative qui sera mise en place.

### **Coordinations à assurer**

Le contexte urbain autour de Martinet connaîtra dans les prochaines années des développements importants, notamment avec les démarches initiées pour les secteurs de la Gare et du site scolaire et sportif du Rocher. Les coordinations nécessaires doivent être assurées entre les différents projets.

Le secteur de la Gare fait l'objet d'une planification-test en cours<sup>3</sup>. La coordination entre les études Gare et Martinet portera sur la programmation (types d'activités), les espaces publics (place de la gare nord), les liaisons (passage inférieur Viollier), les contraintes techniques et environnementales (élargissement des voies et emprises sur les parcelles communales) et les conditions opérationnelles (aspects fonciers et financiers, horizons de réalisation, gestion et entretien des infrastructures publiques).

### **Certification SEED**

La certification SEED - Next generation living, continuité du label One Planet Living, porte sur l'ensemble de la vie d'un quartier, de ses bâtiments et des espaces extérieurs, de la planification et à la réalisation et à l'exploitation.

Les objectifs portés par la Municipalité pour le développement de la ville, tels que la mixité programmatique, l'augmentation de l'offre en logements et notamment d'utilité publique, le bien vivre ensemble, la réduction des transports individuels motorisés, la promotion de la mobilité douce, la végétalisation et la résilience face au changement climatique seront pleinement intégrés dans le développement du secteur du Martinet.

SEED rejoint les objectifs de la Ville. Les critères SEED sont dès lors intégrés au projet afin de viser la certification à terme. Cela permettra de concrétiser les ambitions de la Ville de créer un quartier exemplaire en termes de résilience au changement climatique, mais aussi en termes de mixité sociale et d'animation de quartier sur une des dernières parcelles en mains de la Ville. Les engagements des parties seront formalisés dans un document signé par la Commune, l'association SEED mais également les constructeur-ric-e-s et les propriétaires futur-e-s.

---

<sup>3</sup> Cf. préavis N° 210/2020

## 4.2 Démarche pour le PA Martinet

Les études nécessaires au développement du site intégreront plusieurs étapes ou volets :

– Etude de faisabilité :

La première étape de la démarche consistera à arrêter précisément les objectifs programmatiques en tenant compte des contraintes environnementales (pollution des sols, OPAM, OPB, ORNI) et patrimoniales du site (patrimoine bâti et paysager). Les objectifs programmatiques devront aussi avoir été confrontés à la densité exigée par le plan directeur cantonal dans ce site stratégique d'agglomération. In fine c'est le projet qui va déterminer ce que le site est en capacité d'accueillir.

Cette étape permettra également de faire les coordinations nécessaires avec les CFF, qui développent un projet de mise en conformité de toutes leurs infrastructures ferroviaires.

– Développement du projet urbain et du plan d'affectation :

Une fois le programme précisé (fourchette), la deuxième étape consistera à lancer les études d'élaboration du projet urbain et du plan d'affectation par un groupement de mandataires désigné dans le cadre d'une procédure d'appel d'offre conformément aux règles des marchés publics. Cette équipe pluridisciplinaire réunira l'ensemble des compétences professionnelles nécessaires au développement du projet, urbaniste, architecte, paysagiste, spécialistes environnement, eau, énergie, mobilité, infrastructures et réseaux.

– Aspects fonciers et opérationnels :

La réalisation du plan d'affectation nécessitera des accords entre les propriétaires foncier-ère-s afin de construire les programmes attendus. Ces accords doivent être fixés avant la légalisation du plan d'affectation. Un-e géomètre et un-e juriste accompagneront la Ville dans ces négociations et accords.

– Démarche participative et communication :

Compte tenu de l'ampleur du projet, de la localisation centrale du site, ainsi que des enjeux d'exemplarité environnementale, une démarche participative sera mise en place à la hauteur des ambitions du futur quartier. Le thème de l'habitat coopératif et les enjeux de la démarche SEED sont des moteurs pour une démarche exemplaire d'un quartier durable sous toutes ses dimensions.

Le processus participatif fera appel à un-e spécialiste chargé-e de sa conception, sa mise en œuvre en lien avec les services de la Ville, l'objectif étant de co-construire le projet urbain pour qu'il réponde au mieux aux besoins et aux attentes d'un quartier durable de qualité.

Deux étapes sont prévues pour son intervention. Une première démarche de concertation visera à mobiliser les habitant-e-s et les différents groupes cible identifiés autour du secteur. La population sera mobilisée au minimum à trois moments clés du projet, à savoir : le diagnostic participatif, la concertation sur les variantes de projet et le projet consolidé.

Une seconde grande étape, plus opérationnelle, sera l'opportunité d'accompagner la mise en œuvre des principes fondateurs du quartier et de sa gouvernance dans le cadre de l'octroi des droits de superficie. Un travail collectif plus fin et opérationnel sera mis en place afin d'inscrire les principes de base établis en amont (notamment sur les équipements, le type d'activités et les espaces collectifs et publics) dans les conventions liées aux DDP et travailler sur l'organisation et la gouvernance du quartier.

– Communication :

Le secteur du Martinet jouera pour de nombreuses et nombreux pendulaires un rôle de vitrine pour la ville de Nyon. Sa localisation stratégique et son étroite imbrication avec le projet de transformation du secteur gare en font donc un projet central pour l'avenir de Nyon, qui

cristallise également de nombreux enjeux et acteur-riche-s. Pour l'accompagner, des actions de communication devront être mises en place, que ce soit pour communiquer sur les tenants et aboutissants du projet à toute la population ou pour mobiliser les participant-e-s à la démarche participative, en restituer les résultats et garantir la traçabilité de la démarche. Si la coordination et la mise en œuvre de ces actions de communication sont assurées à l'interne, des prestations externes seront régulièrement nécessaires, que ce soit pour la production de vidéos, d'illustrations ou l'édition de divers supports de communication (flyers, affiches, brochures).

Un montant sera dédié à l'accompagnement de l'ensemble de la démarche, du suivi du développement du projet, à l'appel à participation jusqu'aux restitutions et synthèses finales. L'étroite articulation entre ce projet et celui de la gare justifie le soin qui sera porté à sa juste communication, des actions communes avec le projet gare étant possibles.

– Démarche de certification SEED :

Les exigences et la méthodologie de travail de la démarche SEED sont intégrées dès les premières réflexions, dans le cahier des charges des mandataires spécialisé-e-s, ainsi que dans tout le processus de planification. Des groupes de travail thématiques regrouperont l'équipe de mandataires du projet urbain, un-e représentant-e de SEED ainsi que des expert-e-s afin s'assurer de la prise en compte des objectifs SEED dans le projet urbain. A la légalisation du plan d'affectation les parties signeront un document concrétisant les engagements de toutes les parties.

– Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) :

Afin de l'aider dans la conduite du processus d'études, de préparer les pièces nécessaires aux appels d'offre et de l'assister dans le suivi du dossier, le Service du territoire s'entourera d'une urbaniste assistante à maîtrise d'ouvrage. Les prestations comprendront notamment la mise au point du dossier d'appel d'offres nécessaire à l'attribution du mandat à l'équipe de mandataires pour l'élaboration du projet urbain et plan d'affectation.

## **5. Valorisation des parcelles communales**

---

### **5.1 Principe de valorisation**

Dans le cadre du développement du secteur du Martinet, la Ville de Nyon a la compétence et la responsabilité d'établir la planification. En qualité de propriétaire des parcelles N° 629 et 637, elle a par ailleurs un rôle d'acteur foncier important du secteur qui doit définir les modalités de valorisation de ses parcelles.

La stratégie foncière de la Ville est de garder les biens-fonds dans son portefeuille foncier et de les valoriser par l'octroi de droits de superficie (ou droit distinct et permanent – DDP). Ces derniers permettent d'assurer une rente à long terme à la Ville tout en garantissant une utilisation du sol conforme aux volontés et objectifs des politiques publiques communales. Par la signature d'une convention annexée à l'acte notarié, la Ville peut négocier et/ou imposer des exigences qualitatives, notamment en termes d'aménagement des espaces extérieurs, de végétalisation, de qualité architecturale ou de procédure (organisation d'un concours pour le projet et la réalisation des ouvrages par exemple).

En fonction de la situation foncière et des programmes du projet, le principe de valorisation prévoit d'octroyer des DDP séparés, d'une part à une coopérative d'habitation, d'autre part à un investisseur privé, sous réserve de conditions financières acceptables voire favorables pour la Ville.

## **5.2 Octroi d'un DDP à une coopérative d'habitation**

Il est visé d'octroyer un droit de superficie à une coopérative d'habitation pour une partie des programmes des parcelles communales destinée principalement à des logements. A ce stade, l'option de plusieurs coopératives est ouverte en fonction de la définition précise du programme, de sa localisation dans les immeubles et des conditions au développement et à la réalisation du projet.

Les coopératives sont des sociétés à but non lucratif, permettant la réalisation de logements à prix abordable, sortis du marché spéculatif tout en offrant une mixité sociale au sein de la ville. Elles promeuvent le vivre ensemble, et l'implication des habitant-e-s, qui généralement s'impliquent au-delà de la coopérative elle-même. Aussi, elles favorisent le lien social, l'appropriation des espaces publics et la vie en ville.

## **5.3 Octroi d'un DDP à un investisseur privé**

Il est visé d'octroyer un droit de superficie à un investisseur privé pour une partie des programmes des parcelles communales destinées prioritairement à des activités, à définir en fonction de la définition précise du programme, de sa localisation dans les immeubles et des conditions au développement et à la réalisation du projet.

Un-e investisseur-euse privé-e est un partenaire usuel, fiable et solide sur le plan financier, à même de réaliser tant des locaux d'activités que des services, des commerces et des logements.

Au vu des engagements déjà pris par la Ville avec HRS par la signature d'une convention en 2002 pour le développement du secteur du Martinet, il est proposé de poursuivre avec le même acteur. HRS a déjà démontré qu'il est ouvert à la négociation concernant le programme, les exigences qualitatives ainsi que l'intégration de la certification SEED. La maîtrise communale des parcelles est l'opportunité d'accueillir des activités qui sortent de la logique pure du marché libre, qui ne peuvent pas s'implanter sur des parcelles privées en raison du rendement attendus par les propriétaires.

L'objectif pour le secteur du Martinet serait d'accueillir, pour partie, des acteur-ric-e-s économiques répondant d'une économie sociale et solidaire et actif-ve-s sur les enjeux environnementaux. Ce type d'acteur-ric-e-s est garant d'une animation de quartier par son implication locale. Il est aussi porteur d'actions visant la résilience du territoire et la transition écologique. Dans le cadre de l'ensemble des éléments du contrat de droit de superficie, la Ville entend fixer des conditions pour l'intégration de ce type d'acteur-ric-e-s.

Ces objectifs programmatiques et qualitatifs serviront de base aux discussions et aux négociations entre la Ville et HRS.

## **5.4 Démarche de valorisation**

L'octroi des DDP à HRS et à une coopérative nécessitera de déterminer, négocier et confirmer les accords nécessaires avec les futur-e-s superficiaires susceptibles de construire les programmes attendus. Cette démarche se réalisera en parallèle à l'établissement du plan d'affectation. La Ville s'entourera pour cela d'un-e spécialiste en immobilier et d'un-e juriste.

Le choix de la coopérative résultera d'un appel d'offres. Cette procédure permettra de sélectionner un partenaire qui non seulement ait des références et une solidité financière avérée, mais qui propose également un modèle spécifique et adapté au contexte, avec une démarche qui corresponde à la vision pour ce secteur.

Un préavis sera déposé auprès du Conseil communal ultérieurement, afin d'obtenir des crédits pour l'appel d'offres à coopérative d'habitation, sur la base du programme et des principes du projet urbain connus issus de la phase d'élaboration du projet urbain (2025).

Le Conseil communal se prononcera in fine sur l'octroi du droit de superficie à HRS et du droit de superficie à une coopérative par le biais de deux préavis, qui seront en principe déposés simultanément au préavis pour l'adoption du plan d'affectation.

## **6. Calendrier**

---

Le calendrier intentionnel est le suivant :

### **6.1 Projet urbain**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| – Etude de faisabilité et appel d'offres                            | Juin 2023 à mars 2024 |
| – Elaboration du projet urbain et projet de plan d'affectation (PA) | Mars 2024 – été 2025  |
| – Enquête publique du PA  | Automne 2025          |
| – Procédure d'adoption du PA  | 2026                  |

### **6.2 Valorisation des parcelles communales**

- |   |            |
|---|------------|
| – Préavis pour l'appel d'offre à coopératives | Fin 2024   |
| – Appel d'offres à coopérative d'habitation   | Début 2025 |
| – Négociations des DDP                        | 2025       |
| – Préavis d'octroi des DDP                    | 2026       |

Le calendrier schématique de la démarche figure en annexe.

## **7. Incidences financières**

---

### **7.1 Projet urbain et plan d'affectation**

Les coûts pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation ont été évalués et comprennent les prestations suivantes :

#### **Assistance à maîtrise d'ouvrage**

- |  |                  |
|--|------------------|
| - Appui pour l'établissement de la démarche et chiffrage du préavis  | CHF 18'000.— TTC |
| - Appui méthodologique et rédaction des documents de l'appel d'offres, cahier des charges et clauses administratives | CHF 25'000.— TTC |
| - Mise en œuvre de la procédure d'appel d'offres dans le respect des règles des marchés publics                      | CHF 18'000.— TTC |
| - Appui ponctuel durant la procédure, jusqu'au stade de l'enquête publique   | CHF 22'000.— TTC |

### **Étude de faisabilité**

Cette étude sera réalisée par plusieurs mandataires de manière coordonnée :

- Urbaniste : CHF 22'000.— TTC
- Ingénieur-e environnement : CHF 17'000.— TTC
- Expert-e arboriste : CHF 4'000.— TTC
- Expert-e en montage immobilier : CHF 3'000.— TTC
- Sondages de la qualité des sols : CHF 22'000.— TTC

### **Projet urbain et Plan d'affectation**

L'élaboration du projet urbain et du plan d'affectation sera réalisée par une équipe de mandataires réunissant les compétences suivantes :

- Urbaniste : CHF 110'000.— TTC
- Architecte : CHF 15'000.— TTC
- Architecte paysagiste : CHF 50'000.— TTC
- Ingénieur-e-s mobilité : CHF 29'000.— TTC
- Ingénieur-e-s environnement : CHF 50'000.— TTC
- Ingénieur-e génie civil : CHF 14'000.— TTC
- Ingénieur-e énergie : CHF 16'000.— TTC
- Expert-e en montage immobilier : CHF 5'000.— TTC

Les coûts ci-dessus n'intègrent pas les participations des différent-e-s mandataires au processus de certification SEED qui sont reportés plus bas.

Le volet foncier de la démarche couvre d'une part la fourniture de la base cadastrale du plan et l'intégration du plan d'affectation dans le système de géodonnées du canton, d'autre part les négociations à conduire avec les propriétaires fonciers concernant les droits à bâtir.

- Géomètre : CHF 16'000.— TTC
- Juriste : CHF 5'000.— TTC

### **Démarche participative et communication**

- Démarches participatives : CHF 92'000.— TTC
  - Première phase : mobilisation, programmation urbaine et consolidation du projet : CHF 55'000.— TTC
  - Seconde phase : opérationnelle, accompagnement la mise en œuvre des principes fondateurs du quartier et de sa gouvernance : CHF 37'000.— TTC
- Communication : CHF 32'000.— TTC

### **Démarche SEED**

Les coûts pour la prise en compte des exigences liées à la démarche SEED se montent à CHF 29'000.— TTC.

## **Synthèse**

Le montant du crédit d'études pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation s'élève à un total de CHF 674'000.— TTC, composé de la manière suivante :

|   |                   |
|---|-------------------|
| – Assistance à maîtrise d'ouvrage :     | CHF 83'000.— TTC  |
| – Etude de faisabilité :                | CHF 68'000.— TTC  |
| – Projet urbain et plan d'affectation : | CHF 310'000.— TTC |
| – Démarche participative :              | CHF 92'000.— TTC  |
| – Communication :                       | CHF 32'000.— TTC  |
| – Démarche SEED :                       | CHF 29'000.— TTC  |
| – Divers et imprévus :                  | CHF 60'000.— TTC  |

## **7.2 Valorisation des parcelles communales**

Les coûts pour la démarche de valorisation des parcelles communales ont été évalués et comprennent les prestations suivantes :

|   |                  |
|---|------------------|
| – Expert-e en montage immobilier :  | CHF 22'000.— TTC |
| Chargé-e d'accompagner la démarche dès l'amont (cf. étude de faisabilité), l'expert-e en montage immobilier assistera le Service du territoire dans la définition des conditions des DDP et la rédaction des conventions à passer aux différents stades d'avancement du projet pour préciser les engagements des parties. |                  |
| – Expert-e en économie sociale et solidaire :   | CHF 6'000.— TTC  |
| Il apportera son expérience et ses préconisations pour permettre l'intégration, dans les plans financiers, de locaux pour des activités à lucrativité limitée   |                  |
| – Juriste :   | CHF 4'000.— TTC  |
| Il sera sollicité pour la rédaction des conventions de DDP.   |                  |

## **Synthèse**

Le montant du crédit pour l'accompagnement de la démarche visant l'octroi des droits de superficie s'élève à un total arrondi de CHF 35'000.— TTC, composé de la manière suivante :

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| – Expert-e-s et juriste : | CHF 32'000.— TTC |
| – Divers et imprévus :    | CHF 3'000.— TTC  |

## **8. Aspects du développement durable**

---

### **8.1 Dimension économique**

Le développement du secteur du Martinet contribue à l'attractivité du centre-ville et du secteur de la Gare. Par l'implantation d'activités, de services et de commerces à destination des usager-ère-s de la Gare mais également des habitant-e-s du quartier, il complète le tissu économique et l'offre commerciale du centre-ville.

Par l'octroi de deux droits de superficie sur les parcelles communales, la Ville de Nyon s'assure de recettes régulières, tout en garantissant le programme souhaité et des conditions qualitatives en termes de logements et d'aménagements extérieurs.

## 8.2 Dimension sociale et participative

La cohésion sociale ainsi que le vivre ensemble sont favorisés par :

- la mixité fonctionnelle du quartier, par un programme mixte d'activités artisanales, de services, de commerces et de logements ;
- une mixité sociale, avec une diversité de typologies de logements, marché libre et logements d'utilité publique ;
- l'intégration de locaux à destination des habitant-e-s et de la population ;
- l'intégration d'une coopérative d'habitation parmi les acteur-ric-e-s du quartier, visant à renforcer la participation des habitant-e-s à la vie de quartier et à l'appropriation des espaces publics.

## 8.3 Dimension environnementale

La résilience face au changement climatique, la végétalisation, la lutte contre les îlots de chaleur et la perméabilité des sols seront intégrées dès les premières réflexions sur le développement du secteur du Martinet. La feuille de route *Nyon s'engage* servira de référence, de même que les stratégies de végétalisation et de biodiversité en cours d'élaboration.

Par ailleurs, la démarche SEED permet d'ancrer les principes sur l'ensemble de la vie du quartier, de la planification à son exploitation.

Une attention particulière sera portée aux exigences de performance énergétique des bâtiments, et aux aménagements extérieurs, qui devront favoriser la biodiversité et la nature en ville.

## 9. Conclusion

---

Le quartier du Martinet a l'ambition d'un nouveau quartier mixte au cœur de la Ville et à proximité directe de la gare. La programmation du Martinet doit pleinement intégrer les objectifs d'un quartier résilient face au changement climatique, ancré dans le futur sans effacer les traces du passé, répondant aux besoins de la ville et de ses habitant-e-s.

Le nouveau quartier permettra d'accroître l'offre de logements, et notamment de logements d'utilité publique, et de compléter le tissu économique répondant aux besoins des habitant-e-s.

La réalisation de cette entrée de ville à fort caractère identitaire nécessite l'établissement d'un projet urbain, traduit dans un plan d'affectation. Aussi, la Municipalité souhaite se donner les moyens de ses ambitions et invite le Conseil communal à accepter la présente proposition et à soutenir le projet qui, depuis les années 2000, peine à se mettre en œuvre et reste à ce jour un espace délaissé en plein cœur de ville.

L'octroi de droits de superficie à une coopérative d'habitation et à un investisseur privé, sous réserve de conditions financières acceptables voir favorables à la Ville, permet la valorisation des parcelles communales, en s'assurant de la faisabilité du programme et des objectifs de la Ville et en s'entourant d'acteurs compétents dans leur domaine respectif.

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

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis N° 2023/110 concernant «Demande d'un crédit d'études de CHF 674'000.— TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation, principes de valorisation des parcelles communales N° 629 et 637 et demande d'un crédit de CHF 35'000.— TTC pour l'accompagnement de la démarche visant l'octroi des droits de superficie »,

**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'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 674'000.— TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation pour le secteur du Martinet ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 5 ans ;
3. de prendre acte du principe de valorisation des parcelles communales N° 629 et 637 visant l'octroi de droits de superficie, d'une part à une coopérative d'habitation, d'autre part à la société HRS, sous réserve de conditions financières acceptables, voire favorables pour la Ville ;
4. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 35'000.— TTC pour l'accompagnement de la démarche visant l'octroi des droits de superficie ;
5. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 5 ans .

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 juin 2023 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

## **Annexes**

---

- Tableau d'investissement
- Illustration schématique de la démarche

**FICHE D'INVESTISSEMENT**

**PREAVIS No. 2023/110**

**Secteur du Martinet**

**Date: Nyon le**

**23.05.2023**

**Demande d'un crédit d'étude de CHF 709'000.- TTC pour l'établissement du projet urbain et du plan d'affectation**

| <b>Situation des préavis au 23.05.2023</b>      | 2018       | 2019      | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       |
|---|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| Total des préavis votés par le Conseil communal | 13 472 665 | 5 252 306 | 30 968 925 | 35 018 470 | 25 990 523 | 14 306 467 |

| <b>Situation des emprunts au 23.05.2023</b>  | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Plafond d'emprunt selon préavis N°2021/15    | 360 000 000 | 360 000 000 | 360 000 000 | 360 000 000 | 380 000 000 | 380 000 000 |
| Emprunts au 1er janvier                      | 263 000 000 | 289 000 000 | 297 500 000 | 291 300 000 | 284 928 000 | 298 156 000 |
| Evolution des emprunts durant la période +/- | 26 000 000  | 8 500 000   | -6 200 000  | -6 372 000  | 13 228 000  | -500 000    |
| Emprunts fin période/date du jour            | 289 000 000 | 297 500 000 | 291 300 000 | 284 928 000 | 298 156 000 | 297 656 000 |

| <b>Cautionnements et garanties</b> |             |
|------------------------------------|-------------|
| Plafond (préavis N°2021/15)        | 30 000 000  |
| Caution activée                    | -11 603 600 |
| Caution demandée                   | 0           |
| Disponible                         | 18 396 400  |

| <b>Dépenses et recettes d'investissement</b>    | CHF            | <b>Estimation des dépenses d'investissements nets</b> |                |                |          |          | 2023-2027      |
|---|----------------|---|----------------|----------------|----------|----------|----------------|
|   |                | 2023  | 2024           | 2025           | 2026     | 2027     |                |
| <b>Descriptif/Libellé</b>                       |                |   |                |                |          |          |                |
| Etude faisabilité, plan d'affectation et divers | 709 000        | 177 250   | 354 500        | 177 250        | 0        | 0        | 709 000        |
| <b>Total de l'investissement</b>                | <b>709 000</b> | <b>177 250</b>  | <b>354 500</b> | <b>177 250</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>709 000</b> |

| <b>Estimation amort. + entretien</b> |                      |                  |
|--------------------------------------|----------------------|------------------|
| Durée ans                            | Montant Amortiss./an | Entretien annuel |
| 5                                    | 141 800              |                  |
| <b>Total</b>                         | <b>141 800</b>       |                  |

| <b>Financement du préavis</b>           | CHF     |
|---|---------|
| <b>Budget de fonctionnement:</b>        |         |
| Trésorerie courante                     |         |
| <b>Investissement:</b>                  |         |
| Emprunts                                | 709 000 |
| <b>Total des besoins en financement</b> |         |

| <b>Coûts d'exploitation</b>      | Libellé / années | <b>Estimation des coûts d'exploitation</b> |               |               |                |                | 2023-2027      |
|----------------------------------|------------------|--|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                                  |                  | 2023                                       | 2024          | 2025          | 2026           | 2027           |                |
| <b>Coût total d'exploitation</b> |                  | <b>3 545</b>                               | <b>10 635</b> | <b>14 180</b> | <b>155 980</b> | <b>155 980</b> | <b>340 320</b> |
| Intérêts en %                    | 2.00%            | 3 545                                      | 10 635        | 14 180        | 14 180         | 14 180         | 56 720         |
| Amortissements                   |                  | 0  | 0             | 0             | 141 800        | 141 800        | 283 600        |
| 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           |
| <b>Recettes</b>                  |                  | <b>0</b>                                   | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Recettes                         |                  | 0  | 0             | 0             | 0              | 0              | 0              |
| <b>Coûts nets d'exploitation</b> |                  | <b>3 545</b>                               | <b>10 635</b> | <b>14 180</b> | <b>155 980</b> | <b>155 980</b> | <b>340 320</b> |

Annexe 2: Secteur du Martinet - Illustration schématique de la démarche

