

Rapport de minorité de la commission chargée d'étudier le préavis No 58 Adoption du plan de quartier « Marans-Couchant »

Nyon, le 25 septembre 2012

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission chargée de l'étude du préavis No 8 s'est réunie les 2 juillet et 5 septembre 2012. Pour la première séance, elle a reçu Mmes les Municipales E. Ruey-Ray et F. Freymond-Cantone accompagnées de M. B. Woeffray, chef du service de l'urbanisme a.i. Pour la deuxième séance, Mme Freymond-Cantone et M. Woeffray étaient présents. La commission les remercie pour leurs explications et leurs réponses aux questions des membres de la commission.

POURQUOI UN RAPPORT DE MINORITE ?

Le rapport de majorité de la commission présente une analyse du préavis à laquelle les commissaires soussignés adhèrent pour une large part. Si ces commissaires ont néanmoins décidé de rédiger un rapport de minorité, c'est qu'ils estiment que tant la Municipalité, que la majorité de la commission, ont insuffisamment pris en compte l'urgence d'une offre équilibrée de nouveaux logements à Nyon.

Nyon pourra se flatter de compter bientôt 25'000 habitants, mais on ne constate jusqu'ici quasiment aucun engagement des autorités politiques pour que l'offre de nouveaux logements soit aussi accessible aux moyens et modestes revenus, c'est-à-dire à la moitié de la population. Il est vrai que les pouvoirs publics ont des moyens limités pour intervenir sur le marché du logement, mais quand une occasion exceptionnelle d'agir se présente comme dans le cas du futur quartier de « Marans-Couchant », nous ne comprenons pas pourquoi il faudrait se satisfaire que sur les 50'000 m² de surface de plancher réalisables, seuls 10'773 (le 21.6%) soient consacrés à des logements d'utilité publique (LUP).*

Nous apprécions bien sûr que pour la première fois à Nyon, une Municipalité exige d'un investisseur qu'il construise des logements à loyer abordable, mais il faut tout de même préciser qu'en construisant de tels logements, l'investisseur est assuré d'obtenir pour ses fonds propres le rendement net légalement admissible. (Le Tribunal fédéral a récemment confirmé que ce rendement est déterminé par le taux hypothécaire de référence augmenté de 0.5% : le rendement autorisé et considéré comme non abusif pour des logements en location est aujourd'hui de 2.75%).

*Ces LUP comprendront : des appartements sans subventions publiques, mais dont le loyer maximal annuel ne devra pas excéder 250.- le m² (ex. loyer mensuel de 1'771.- pour un 4 pièces de 85 m²) – le même type d'appartements, mais subventionnés, c'est-à-dire avec un loyer inférieur d'environ 20%, réservés à la population à revenus modestes – des petits appartements protégés destinés aux personnes âgées.

1.- SITUATION DU LOGEMENT ET REVENUS DE LA POPULATION A NYON

La pénurie de logements à Nyon et dans la région est fréquemment déplorée, mais il est bien rarement mis en évidence que le besoin pressant est celui de logements à loyer accessible. Dans notre ville, sur les 9'492 logements (en location et en propriété) recensés à fin 2010, seuls 492 sont d'utilité publique avec des loyers modérés ne dépendant pas du marché. A ces derniers il faut

ajouter un certain nombre de logements dans des immeubles plus ou moins anciens dont le loyer libre demeure relativement bas par rapport aux prix actuels du marché.

Dès lors, il faut se rendre à l'évidence : depuis de nombreuses années, l'offre de nouveaux logements (850 réalisés à Nyon entre 2003 et 2010) ne s'adresse quasi exclusivement qu'aux classes moyennes supérieures et aisées. C'est donc bien une situation d'exclusion que nous laissons se développer à l'égard des personnes à revenus moyens et modestes, ainsi que le relève le Conseil régional lui-même (Quel développement pour le district de Nyon ? – rapport juin 2011, page 5) :

« Une population de 18 à 35 ans exclue : le logement est devenu hors de prix pour les classes moyennes ou moins favorisées. Un jeune habitant du district de Nyon qui entre actuellement dans le marché du travail ne peut plus trouver de logement à un prix accessible. Il se trouve le plus souvent obligé de s'établir ailleurs ».

Ce rapport fait également le constat suivant : *« Le revenu moyen des contribuables du district de Nyon, soit plus de 130'000.- annuels, est le plus élevé du Canton de Vaud. Cette donnée pourrait laisser entendre que tout va bien. Si le district a la chance d'attirer une population active à hauts revenus, la collectivité doit se soucier de préserver l'équilibre démographique aujourd'hui menacé. - Près de 40% des familles avec enfants et 62% des personnes seules disposent d'un revenu annuel inférieur à 70'000.-. Ces pourcentages sont à l'échelle du district et il est plausible d'estimer qu'ils ne sont en tout cas pas inférieurs à Nyon.*

Selon les normes de notre canton, le « budget loyer » ne doit pas dépasser le 30% du revenu brut d'un locataire. Ainsi une famille (2 adultes, 2 enfants) disposant d'un revenu brut de 6'000.- par mois (est-ce indigne de ne pas gagner davantage ?) devrait pouvoir se loger dans un 4 pièces avec un loyer maximum de 1'800.-. On sait fort bien qu'elle ne va pas trouver un nouveau logement à ce prix à Nyon aujourd'hui. Et, très probablement, elle n'en trouvera pas non plus parmi les 600 logements qui vont se construire à la Petite Prairie, vu qu'aucune exigence de logements à loyer abordable n'a été posée par le Conseil communal quand il a avalisé ce plan de quartier en 1997.

C'est pourquoi, les commissaires soussignés considèrent que la Municipalité doit reprendre les négociations avec le Fonds de prévoyance du Crédit Agricole-Suisse (succursale de l'une des plus grandes banques françaises) et exiger un quota de 40% de la surface de plancher déterminante (SPd) pour des logements d'utilité publique.

2.- UN QUOTA DE 40%, EST-CE TROP EXIGER ?

Si, comme nous l'avons déjà dit, il faut apprécier qu'enfin une Municipalité nyonnaise pose des exigences de logements à loyer abordable à un investisseur, cela n'est pas excessif d'exiger que ce quota de LUP passe de 21.6% à 40% de la SPd.

La ville de Zoug (27'000 hab.) a été citée en exemple par le Conseil fédéral lui-même (voir en marge) pour avoir imposé en 2010 un quota d'au moins 50% de logements à loyers modérés dans une zone d'habitation. Selon le Président de Zoug (L'Hebdo – 05.10.11) , *« tous les partis ont soutenu le projet. Nous sommes orientés sur la recherche de solutions et si Zoug a un seul problème, c'est bien celui du logement financièrement accessible. ».*

Nous avons à Nyon une situation du logement largement comparable à celle de Zoug. Ce que les autorités communales de cette ville ont eu le courage de décider, nous pouvons le décider à Nyon.

Extrait de la réponse du Conseil fédéral, le 02.02.11, au postulat de Conseiller national PDC bernois N. Hochreutener, intitulé : *des logements abordables pour la population locale :*

...« Outre les dispositions prévues dans la LAT, les cantons et les communes ont, en vertu de leur autonomie, la possibilité de prendre d'autres mesures. La fixation dans les plans d'affectation de quotas pour des logements d'utilité publique semble être une piste prometteuse. L'ordonnance de la ville de Zoug du 07.12.2010 sur la zone de construction de logements à prix modérés, qui prévoit qu'au moins 50% de la surface de plancher des bâtiments construits dans cette zone doit être consacrée à des logements satisfaisant aux exigences en matière d'habitat à prix modérés, est un exemple concret du genre de dispositions pouvant être prises ».

Faut-il s'inquiéter de l'intérêt de l'investisseur à poursuivre dans son projet de construction, si nous exigeons de lui un quota de 40% de la SPd pour des logements d'utilité publique ? Nous ne le pensons pas pour deux raisons essentielles :

- la première est que, outre l'assurance du rendement autorisé pour ses fonds propres investis dans les LUP, ce propriétaire obtiendra sur le 60% restant le rendement net que permet le marché de l'immobilier aujourd'hui à Nyon : au moins 5% (que rapporte un compte d'épargne ?).
- la deuxième est qu'en contrepartie d'un rendement moindre sur les LUP, ce propriétaire a obtenu de la Municipalité un certain nombre d'avantages et d'arrangements (déjà évoqués en partie dans le rapport de la majorité).

L'avantage le plus conséquent est dans le CUS octroyé (1.38). Le potentiel constructible sur cette parcelle est le plus élevé accordé dans une zone de l'ordre non contigu (zones d'immeubles d'habitation, hormis le centre ville et le voisinage nord de la gare). En comparaison, le CUS dans les quartiers récemment ou prochainement construits est : Triangle de l'Etraz : 1.2, Pré-Cossy : 0.8, Petite Prairie et Mangette : 1.1. Autrement dit, ce propriétaire a obtenu la possibilité la plus élevée jusqu'ici de rentabiliser l'achat d'un terrain dans une zone de ce type.

Et on notera par ailleurs que le règlement du PQ permet à l'investisseur d'affecter à sa convenance le bâtiment carré avec 8'000 m² de SPd : il est peu probable qu'il l'affectera à du logement, contrairement à ce que laisse supposer le préavis.

3.- CONCLUSION

Nous avons pris l'initiative de déposer ce rapport de minorité dans l'espoir que notre Conseil sera sensible à l'urgence de construire des logements à loyer accessible à Nyon et qu'il aura le courage de prendre une décision similaire à celle unanime du législatif de la ville de Zoug, une ville qui connaît une problématique du logement comparable à la nôtre.

Exiger que 40% de la surface de plancher de Marans-Couchant soit affecté à des logements d'utilité publique est une contrainte raisonnable qui sera sans doute moyennement appréciée par l'investisseur, mais celui-ci peut comprendre que nous avons aussi le devoir comme représentants de toute la population de nous préoccuper de l'accès au logement pour les classes moyenne et modeste.

Nous ne proposons pas de refuser le règlement du Plan de quartier, ni de refuser de lever les oppositions, bien que certaines ne soient pas dénuées de bien-fondé. Par contre, nous proposons, par amendements, de conditionner l'adoption du règlement et la levée des oppositions à l'approbation par notre Conseil de la convention signée par la Municipalité et le propriétaire. Cette convention, nous proposons de ne pas l'approuver en l'état et demandons aux signataires de soumettre au Conseil communal une convention tenant compte de la nécessité d'un quota plus élevé de logements d'utilité publique.

4.- AMENDEMENTS

No 1.- Le plan de quartier « Marans-Couchant » est adopté sous réserve que la convention entre le propriétaire et la Commune de Nyon soit approuvée par le Conseil communal.

No 2.- La convention entre le propriétaire et la Commune de Nyon n'est pas approuvée, compte tenu du quota insuffisant de logements d'utilité publique qui a été convenu.

No 3.- Les oppositions (points 4 à 13 des conclusions du préavis) sont levées sous réserve que la convention entre le propriétaire et la Commune de Nyon soit approuvée par le Conseil communal.

Au vu de ce qui précède, les commissaires soussignés vous recommandent, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 58 concernant l'adoption du plan de quartier « Marans-Couchant »

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'adopter le plan de quartier « Marans-Couchant » sous réserve de la condition posée par l'amendement No 1 ;

2. que le plan de quartier ainsi adopté est conforme aux prescriptions fédérales et cantonales pour la protection de l'environnement, au vu des conclusions favorables de l'étude d'impact sur l'environnement ;

3. de ne pas approuver la convention entre le propriétaire et la Commune de Nyon, conformément à l'amendement No 2

4. de lever l'opposition de Mmes et MM Nile, Anaïs, Jean-Axel et Andreas Nussbaumer, copropriétaires de la parcelle no 747, représentés par M. Jacques Nussbaumer, Régie du Croset, sous réserve de la condition posée par l'amendement No 3 ;

5. de lever l'opposition des copropriétaires de la PPE Bonmont Duplex-Résidence, sise sur la parcelle no 749, représentés par M. Eric Bieler, administrateur, sous réserve de la condition posée par l'amendement No 3 ;

6. de lever l'opposition de Mme Florence Darbre Gubbins, propriétaire d'un appartement en PPE sur la parcelle no 1398, sous réserve de la condition posée par l'amendement No 3 ;

7. de lever l'opposition de la S.I. Les Lupins Nyon SA, propriétaire de la parcelle no 751, sous réserve de la condition posée par l'amendement No 3 ;

8. de lever l'opposition de M. et Mme Michel et Anne-Catherine Jaques, propriétaire de la parcelle no 747, sous réserve de la condition posée par l'amendement No 3 ;

9. de lever l'opposition de M. Peter Zellweger, habitant et locataire de la parcelle no 747, sous réserve de la condition posée par l'amendement No 3 ;

10. de lever l'opposition de M. et Mme Antonio et Maria C. Fernandez Suarez, propriétaires d'un appartement en PPE, parcelle no 749, sous réserve de la condition posée par l'amendement No 3 ;

11. de lever l'opposition des copropriétaires de la PPE Le Couchant, parcelle no 1551, représentés par M. Didier Pingeon, sous réserve de la condition posée par l'amendement No 3 ;

12. de lever l'opposition de M. et Mme Yvan et Sylviane Cornu, propriétaires d'un appartement en PPE, parcelle no 749, sous réserve de la condition posée par l'amendement No 3 ;

13. de lever l'opposition de M. Jean-Claude Vuffray, habitant la parcelle no 1657, sous réserve de la condition posée par l'amendement No 3.

La minorité de la Commission : Frédéric Tschuy, Raymond Carrard (rapporteur)