

PRÉAVIS N° 76

AU CONSEIL COMMUNAL

Quartier du Stand

Mise en valeur de la parcelle N°1071

Demande de crédit de CHF 546'000.- pour l'organisation
d'un concours d'architecture et l'élaboration d'un PPA

Déleguée municipale : Mme Fabienne Freymond Cantone

Nyon, le 15 octobre 2012

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

La crise du logement est au cœur des débats, une pénurie de logements chronique affecte l'arc lémanique et la mise à disposition d'appartements à loyers abordables se fait cruellement attendre à Nyon. Dans ce contexte, la Municipalité est particulièrement heureuse de pouvoir présenter au Conseil communal un projet emblématique et porteur d'avenir : la mise en valeur de la parcelle N° 1071, dite du Stand, afin d'y construire une centaine de logements réalisés en « éco-quartier » ou « quartier durable ».

Pour réaliser ce projet, la Municipalité a souhaité s'assurer dès le départ la collaboration d'une coopérative d'habitation expérimentée. Suite à un appel d'offres sur invitation en juin 2010, son choix s'est porté sur la coopérative la *Codha*, dont les réalisations¹ et le fonctionnement lui donnaient les meilleures garanties de réussite.

Afin de concrétiser ce projet, la Municipalité sollicite auprès du Conseil communal un crédit de CHF 546'000.- pour l'organisation d'un concours d'architecture ainsi que l'élaboration, en parallèle, d'un plan partiel d'affectation (PPA) sur la parcelle de l'ancien stand de tir en vue de l'aménagement d'un quartier qui respecte les principes du développement durable.

Cette demande permet d'informer le Conseil communal sur le déroulement du processus de planification ainsi que sur son évolution. Elle requiert également un accord de principe sur l'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP), notamment d'un droit de superficie, en faveur de la coopérative la *Codha* ainsi que sur les éléments constitutifs de la convention qui présidera à l'octroi du DDP.

1.1. Enjeux

Les terrains à bâtir sont de plus en plus rares et chers. La pénurie de logements, notamment à loyers abordables et subventionnés, affecte durablement le parc locatif de la Ville de Nyon. La disponibilité de la parcelle N° 1071, la maîtrise foncière du terrain par la Commune ainsi que le suivi de son urbanisation constituent des atouts importants pour la réalisation d'un projet de grande qualité.

Cette démarche s'insère dans une logique de développement durable à long terme et concrétise un des rôles importants des communes : la régulation du marché immobilier (art. 1 et 2, Loi sur le logement)². En effet, grâce à une politique volontariste et engagée qui choisit de confier la réalisation d'un habitat répondant aux besoins prépondérants de la population - en particulier des classes sociales moyennes ou à bas revenu - à une institution à but non lucratif, la Commune soustrait le projet à la spéculation et influence indirectement de manière positive l'équilibre entre la demande et l'offre en logements.

Le Conseil communal a exprimé son engagement en faveur d'une politique du logement proactive en acceptant en 2010 le rapport municipal N° 169 relatif à la politique du logement. Le projet du Stand contribue clairement à concrétiser (et même à dépasser) un des buts fixés dans ce cadre (25% de logements d'utilité publique) tout en renforçant l'attractivité de Nyon.

¹ La *Codha* a déjà gagné de nombreux appels à candidatures, notamment pour la réalisation d'un tiers des logements prévus dans le futur quartier de la Jonction à Genève. Des exemples de réalisations abouties se trouvent sur le site internet de la *Codha*, comme par exemple : projet des Ouches (ch. des Ouches 14-16, Charmilles-Châtelaine - GE) ou le projet des Voirets (av. du Millénaire, Plan-les-Ouates - GE) qui a reçu le prix cantonal du développement durable en 2007.

² Loi sur le logement (LL) du 9 septembre 1975 :

Article 1, al.1 : La présente loi a pour but de promouvoir une politique du logement qui mette à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et de favoriser un équilibre démographique satisfaisant des diverses régions du canton.

Article 2, al.1 : Les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt.

NYON · PRÉAVIS N°76 AU CONSEIL COMMUNAL

Le Canton, face à la dégradation de la situation sur le marché locatif, incite les communes à développer des politiques du logement plus actives et les soutient en mettant à leur disposition des moyens financiers.

1.2. Soutien du canton

En décembre 2010, le Service de l'urbanisme et les représentants de la coopérative ont approché l'ancien Service de l'économie et du logement de l'Etat de Vaud (SELT) afin d'obtenir un soutien financier. Il s'agissait de réunir les éléments nécessaires à l'obtention d'une subvention au titre de la Loi sur le logement, dès lors qu'une partie du parc locatif envisagé peut entrer dans le champ d'application de cette loi.

La démarche engagée par la Ville de Nyon a fortement intéressé le SELT qui, considérant ce projet comme prioritaire, s'est dit favorable à le soutenir financièrement au-delà des aides prévues pour le logement subventionné, ceci pour autant que la Commune prévoie une majorité de logements répondant aux besoins prépondérants de la population (loyers subventionnés, logements coopératifs à loyers abordables) et qu'elle soit la bénéficiaire directe de ce soutien.

Il devra s'agir d'une collaboration visant une certaine exemplarité en termes de démarche participative, de qualité architecturale, de mixité sociale et d'exigences environnementales et énergétiques.

D'entente avec le Canton, la Commune organise un concours d'architecture conformément au règlement de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) qui fait notamment l'objet de ce préavis. Cet élément amène la Municipalité à modifier légèrement le déroulement de l'opération par rapport à ce qui a été exposé au Conseil communal le 29 novembre 2010, mais demeure cohérente par rapport aux orientations présentées alors.

- La Commune reste maître des opérations tout au long des premières phases, c'est-à-dire durant la procédure du concours, qui se déroulera en partenariat avec le Canton, jusqu'à la légalisation du plan partiel d'affectation (PPA). La Codha est associée à la rédaction du programme du concours et siègera dans le jury.
- L'octroi du DDP (droit distinct et permanent = droit de superficie) n'interviendra qu'à l'issue du concours, sur la base des objectifs et conditions cadres exposés dans le présent préavis. Ces éléments feront l'objet d'une convention qui accompagnera l'acte de constitution du DDP.

Dans ces conditions, la Commune pourrait bénéficier d'une aide à fonds perdus de la part du Canton de 40-50 % du montant total des études (concours + plan d'affectation), ce qui correspond à environ CHF 200'000.-/250'000.-. Ce soutien a été confirmé lors d'une séance tenue le 13 mars 2012 avec Mme la Conseillère d'Etat Béatrice Métraux, accompagnée par « l'Unité logement » qui a repris les attributions du SELT en matière d'application de la politique cantonale du logement.

2. Description du projet

2.1. Concours d'architecture et PPA

La poursuite de la démarche consistera à organiser un concours d'architecture (procédure à un tour) durant le printemps 2013 et à élaborer, à sa suite, un plan partiel d'affectation (PPA) qui se nourrira du projet lauréat.

Actuellement, la parcelle, orientée en pente vers le sud, est affectée en zone industrielle « B », zone de verdure et aire forestière. Pour rendre l'affectation conforme à la destination prévue, elle doit donc faire l'objet d'un PPA. Située dans un secteur sujet à des glissements de terrain et péjorée par l'avancée de la forêt (le relevé des lisières doit être mis à l'enquête publique parallèlement au PPA), la surface effectivement affectable à la zone à bâtir est considérablement réduite. Ce n'est qu'au terme de la phase de planification qu'il sera possible de définir les conditions exactes du DDP sur la base du PPA et du projet d'architecture.

Cette manière de procéder se distingue d'opérations antérieures d'octroi de DDP en raison de la procédure de mise en œuvre choisie. Etant donné que la Commune dispose de la maîtrise du foncier, au lieu de passer par un plan de quartier suivi d'un concours, la démarche est inversée :

- Dans un 1^{er} temps, un concours d'architecture est lancé en partenariat avec l'Etat, qui délèguera un ou deux membres professionnels dans le jury du concours, assurant ainsi une continuité de suivi entre le concours et la planification réglementaire. La coopérative, qui gère la démarche participative, sera associée au processus de définition du cahier des charges et fera partie du jury du concours.
- Dans un 2^{ème} temps, le PPA utilisera les résultats du concours pour définir les mesures d'utilisation du sol (volumétrie, implantation) ainsi que celles relatives à l'énergie, à l'environnement, aux circulations et au stationnement. Le Conseil communal sera donc sollicité au terme de cette phase pour valider à la fois le PPA et les conditions d'octroi du DDP.

Cette démarche adopte un processus flexible et innovant qui s'adapte aux conditions cadres établies dans le présent préavis. Elle a l'avantage de permettre de gérer au mieux la complexité du projet et de garantir une bonne coordination et une coopération efficace entre les acteurs.

2.2. Les objectifs du projet de quartier

Un « éco-quartier » ou « quartier durable »³ définit une forme d'habitat qui vise des objectifs ambitieux d'un point de vue environnemental, social et économique.

La faisabilité économique du projet imposera une priorisation des objectifs qui seront retenus. L'objectif principal du PPA doit rester la mise à disposition de logements à prix modéré pour les Nyonnais. Les objectifs écologiques et les choix architecturaux qu'ils requièrent, bien qu'incontournables pour la réalisation d'un quartier durable, ne doivent pas compromettre la réalisation du projet du point de vue économique et pourront être adaptés voire réduits dans le but de respecter les conditions cadres présentées ci-dessous et relatives aux loyers à pratiquer.

En se réunissant sous forme de coopérative, la mise en commun de ressources financières devient possible et permet aux habitants de réaliser leur projet par participation active et démocratique⁴. La participation à la gestion des immeubles permet aux habitants de définir un cadre de vie plus proche de leurs aspirations, modulable au gré de leurs besoins. Idéalement, cette participation commence dès la conception du projet.

L'approche sans but lucratif de la Codha, conformément à ses statuts, étend les bénéfices du projet coopératif sur un plus grand nombre de personnes en sortant des immeubles du marché spéculatif et en les remettant en gestion aux habitants sous forme de bail associatif. La Codha a développé un outil professionnel performant et dispose d'une expérience importante de plus de quinze ans fondée sur les notions de participation des habitants et de développement de projets d'éco-quartiers.

La qualité architecturale et environnementale est garantie par le biais du concours d'architecture dont le projet lauréat sera affiné par la suite. La dimension urbanistique du projet sera partie intégrante du concours, au travers des questions d'implantation d'espaces publics et d'espaces communs qui seront à définir.

Les objectifs qui suivent forment de manière générale les fondements du cahier des charges qui sera élaboré pour le concours. Ils consistent à :

- construire des logements de qualité, quel que soit leur statut, au moyen d'une conception architecturale favorisant un cadre de vie agréable des habitations, ainsi que des espaces privatifs ou collectifs propices à l'échange ;
- organiser la répartition et la disposition spatiale des locaux communs et privés dans le but de favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle, aspect incontournable du projet ;
- réaliser des espaces collectifs accessibles, conviviaux et sobrement aménagés, dans le but de faciliter leur appropriation et contribuer à la vie du quartier. Ces espaces sont ouverts, sans clôtures et leurs rapports avec les rez-de-chaussée sont particulièrement soignés ;
- inscrire le quartier dans le réseau écologique existant en le reliant au milieu environnant et en favorisant la biodiversité par la réalisation d'aménagements extérieurs et d'espaces verts

³ Benoît Boutaud, « Quartier durable ou éco-quartier ? », Cybergeo : Revue européenne de géographie [En ligne], Débats, Quartier durable ou éco-quartier ?, 2009, URL : <http://cybergeo.revues.org/22583>

⁴ Plus d'informations sur le fonctionnement de la Codha sur le site internet : <http://www.codha.ch/presentation.html>

différenciés, multifonctionnels et de qualité. Le cordon boisé du Boiron doit être préservé afin de concilier au mieux la diversité biologique de cet espace avec le développement d'un quartier d'habitation dans la partie amont. L'impact sur le milieu naturel devra être limité ;

- favoriser les mobilités douces et l'usage des transports en commun, limiter la mobilité individuelle pour les véhicules à moteur. Le quartier, organisé de façon ouverte, sera relié aux quartiers voisins par un réseau de cheminements piétonniers, dont un cheminement le long du Boiron. Le chemin des Tines sera aménagé de façon à rassembler les parties anciennes et nouvelles du tissu urbain et renforcer les déplacements doux ;
- minimiser l'utilisation de ressources et l'empreinte écologique du quartier en s'engageant pour un concept énergétique global, efficace et majoritairement, voire totalement, renouvelable. L'utilisation de matériaux renouvelables à faible énergie grise et le développement d'un véritable concept de gestion de l'eau sont favorisés. Le standard Minergie-P-Eco est visé ;
- rechercher l'économie des moyens pour satisfaire à la fois les contraintes (environnementales, constructives, etc.) et les besoins (qualité architecturale, confort, etc.). Des mesures adéquates de rationalisation et d'économie seront mises en œuvre, dans une optique de minimisation du coût global sans renoncer à la qualité recherchée ;
- encourager la participation des futurs habitants en leur offrant la possibilité d'établir des choix lors de l'affinage du projet lauréat (matériaux, salles communes, aménagements extérieurs, etc.).

Dans un souci de cohérence et d'efficacité, ces objectifs doivent se retrouver dans le cahier des charges du concours, ainsi que dans l'évaluation des projets par des experts chargés d'effectuer une analyse technique, économique et financière. Le coût global de la réalisation est fixé par le biais du cahier des charges. La Commune, en concertation avec la Codha, se réserve la liberté d'intervenir sur les propositions faites par l'équipe lauréate afin de maintenir le projet en cohérence avec les objectifs financiers fixés.

2.3. Les conditions cadres

Les éléments qui suivent complètent les objectifs et fixent les conditions cadres, notamment quantitatives, pour définir les bases du DDP. Certaines valeurs quantitatives, élaborées en collaboration avec les services concernés, sont exprimées sous forme de fourchette ou de données indicatives (par exemple : coefficient d'utilisation du sol, nombre de logements/ types, etc.). Elles pourraient être sujettes à des ajustements en fonction du projet retenu. En voici en aperçu :

- **Superficie du DDP :**

Surface de la parcelle : 25'058 m² dont environ 10'000 m² d'aire forestière selon le dernier relevé de l'inspecteur forestier (janvier 2009).

- **Coefficient d'utilisation du sol :**

Densité d'environ 1.05, soit 16'000 m² SBP (surface brute de plancher), correspondant à un potentiel d'environ 120 à 130 logements. Cette densité est considérée comme optimale compte tenu de l'environnement bâti, du site lui-même et de la charge de trafic engendrée par ces nouvelles constructions⁵.

- **Répartition indicative des modes d'occupation : (objectifs)**

- logements subventionnés : 30 %
- logements à loyers abordables : 40 %
- logements à loyers libres : 30 %
- autres affectations : 450 m² nets d'activités (commerces/ artisanats).

En raison du manque chronique de logements subventionnés et à loyers abordables, il est prévu que la part de ce type de logements représente environ 70 % des surfaces. Les revenus liés aux loyers libres permettront de contribuer à l'équilibre financier de l'opération. Toutefois, d'entente avec la Codha, les logements à loyers libres demeureront à des

⁵ Une étude de circulation a été effectuée en 2009 pour évaluer la capacité des réseaux.

niveaux de prix raisonnables compte tenu des prestations offertes (performances énergétiques, cadre naturel, etc.). Des surfaces d'activités (liées au logement ou non) et des surfaces à vocation communautaire (voir page 7) complètent ce programme.

• **Répartition indicative des types d'appartements : (objectifs)**

- 5 pièces : 15 %
- 4 pièces : 35 %
- 3 pièces : 35 %
- 2 pièces : 15 %

Il est important d'attirer des jeunes familles susceptibles d'apporter une meilleure cohésion sociale et de faciliter les relations entre locataires par la présence d'enfants. Les appartements de 2 pièces peuvent convenir à des célibataires jeunes et à des seniors. Des réadaptations de ces quotas doivent rester possibles en fonction de l'évolution des besoins de la Commune.

• **Loyers indicatifs (objectifs) :**

- pour les logements subventionnés : CHF 200.-/m²/an
(= CHF 1'700.-/mois pour 100 m²)
- pour les logements à loyers abordables : CHF 250.-/m²/an
(= CHF 2'100.-/mois pour 100 m²)
- pour les logements à loyers libres : CHF 300.-/m²/an
(= CHF 2'500.-/mois pour 100 m²)

En vue de l'évolution du marché d'ici l'octroi du DDP (convention), il est proposé que ces valeurs cibles puissent être ajustées de +/- 15 %.

• **Attribution des appartements :**

Dès aujourd'hui, les personnes intéressées peuvent devenir membres de la Codha et se réserver l'accès à un logement. Plusieurs familles nyonnaises ont déjà adhéré à la coopérative suite à la séance de présentation publique de 2010. Toutefois, vu la difficulté des jeunes familles à trouver un logement abordable dans leur ville, la Municipalité s'est entendue avec la Codha pour garantir, pour chaque catégorie d'appartement, un accès aux Nyonnais correspondant aux objectifs de l'exécutif. Ainsi, les parts de logements réservées aux résidents nyonnais sont de :

- 100 % des logements subventionnés ;
- 70 % des logements à loyers abordables ;
- 50 % des logements à loyers libres.

Cette question sera précisée et fixée ultérieurement par voie conventionnelle.

Pour vérifier que l'attribution des logements se déroule selon les critères définis au préalable, une commission d'attribution sera créée en temps opportun. Elle sera placée sous la responsabilité administrative du Service des affaires sociales, de l'éducation et de la jeunesse (SASEJ).

Pour les autres catégories de logements, il est difficile de fixer des seuils et plafonds, d'autant que la Codha doit répondre à une liste de membres en attente d'un projet.

• **Fixation de la rente du DDP :**

Pour pouvoir profiter du système de subventionnement prévu par la loi, la valeur du terrain devrait avoisiner CHF 8'000'000.- pour être compatible avec les exigences légales⁶. En effet, ce projet ambitieux ne peut se réaliser selon les pratiques du marché libre et il n'est pas concevable d'appliquer la valeur vénale potentielle dans ce type d'opération. Une expertise du terrain a été réalisée sur la base d'éléments déterminants tels que surface constructible, densité prévisible, contraintes d'utilisation du sol, afin de décider en fonction de critères objectifs.

⁶ Art. 16, Règlement d'application de la loi sur le logement (RLL - 840.11.1)

Plusieurs options ont été envisagées pour le calcul de la rente du DDP, basées soit sur le prix de revient, soit sur le rendement souhaité de l'opération, ou encore en déterminant un montant fixe.

La Municipalité préconise de fixer cette rente en fonction du rendement souhaité de l'opération et reste ferme sur un taux de capitalisation n'allant pas en dessous de 5 %⁷, par souci d'équité avec les autres coopératives et pour ne pas créer de précédent. Celle-ci correspond à un revenu annuel moyen d'environ CHF 400'000.- qui sera indexé pour tenir compte de l'inflation.

Les objectifs sociaux (loyers abordables), la qualité de vie recherchée (aménagements extérieurs de qualité, locaux communs) et les objectifs énergétiques ambitieux du projet sont réalisables grâce à la valeur du terrain retenue pour ce projet. Par ailleurs, la charge liée au subventionnement communal des logements à loyers subventionnés se situe approximativement à CHF 75'000.-, montant⁸ qui sera largement couvert par le revenu du DDP.

- **Considérants énergétiques, environnementaux et de mobilité :**

Le concours d'architecture doit permettre de trouver des solutions qui répondent globalement aux objectifs énoncés au point 2.2. Le DDP et le PPA s'appuieront sur le projet lauréat pour définir et compléter les conditions contractuelles et légales relatives aux aspects énergétiques, environnementaux et de mobilité.

Le site destiné au développement du projet est pollué (ancienne fosse d'équarrissage et stand de tir) et se situe à proximité de la forêt, dans une zone de dangers naturels (glissements de terrains). Ces aspects doivent être pris en compte pour déterminer les possibilités constructives lors de l'élaboration du cahier des charges du concours d'architecture.

Des analyses géologiques préliminaires ont été effectuées en 2003. L'étude doit être actualisée : un crédit est demandé à cet effet (voir chapitre 3). La phase de dépollution du site doit être planifiée avant les travaux de construction. Les mesures y relatives doivent être détaillées dans toutes les étapes du projet, de l'élaboration de projets de construction à la surveillance des chantiers. Une notice d'impact sur l'environnement doit être établie.

Etant propriétaire du terrain, la Commune endosse les frais relatifs à l'assainissement de la parcelle. Pour rappel, un crédit a déjà été voté par le Conseil communal en 2005 (préavis N° 136) pour financer ces travaux.

- **Besoins communautaires et d'utilité publique :**

Il n'est pas prévu de créer d'équipements publics sur le site, car la parcelle n° 2448 située à proximité (propriété de la Commune) est déjà affectée à cet usage. Le quartier devra néanmoins comprendre des locaux communautaires de 150 à 250 m² SBP.

Les scouts, qui occupent l'ancien bâtiment du stand de tir, pourraient être relogés dans les alentours, par exemple sur la parcelle n° 282 des Foulis, propriété de la Commune, ou sur place, soit dans le bâtiment existant dont le maintien sera laissé à l'appréciation des participants au concours, soit dans des locaux neufs intégrés au projet (pour information, les besoins en surfaces se montent à environ 100 à 200 m² de SBP).

Quoi qu'il en soit, le règlement du concours intégrera des réflexions sur la relocalisation des scouts afin que la Commune puisse prendre les dispositions nécessaires afin de garantir à l'association un emplacement pour ses activités.

- **Financement et cautionnement de l'opération :**

Le coût d'ensemble de ce projet est estimé sommairement à CHF 45 Mio⁹.

A ce stade du projet, la Codha a trouvé une solution de financement, sans devoir recourir à un cautionnement communal ni cantonal.

⁷ Le taux de rendement à 5 % est le maximum admis par la Loi sur le logement.

⁸ L'ensemble des calculs ont été effectués avec un taux hypothécaire de référence de 3%. La somme peut varier selon le taux effectif qui sera en vigueur au moment de la décision d'octroi des aides.

⁹ Ce montant a été estimé en fonction de l'indice des coûts à la construction (2010). Il est sujet à variations et il peut évoluer.

NYON · PRÉAVIS N°76 AU CONSEIL COMMUNAL

Selon les nouvelles directives de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), un apport de fonds propres à hauteur de 20% et/ou un cautionnement sont à fournir, ce qui correspond à un environ CHF 9 Mio.

Pour assurer le cautionnement, la Codha a pris contact avec la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH). Cette dernière s'engage à couvrir la part du financement qui se situe entre 70% et 90% de la valeur retenue. La Codha apporte le solde de fonds propres de 10 %. Les capacités de cautionner de cette institution (CCH) dépassent largement le montant de CHF 9 Mio nécessaire à la Codha.

- **Réaménagement du chemin des Tines**

L'objectif de privilégier les modes de déplacement doux dans le quartier renforce la nécessité de repenser l'aménagement du chemin des Tines. Un réaménagement de cette route de desserte est indispensable pour mieux gérer la charge de trafic engendrée par les nouveaux habitants et leur offrir un espace public de qualité. Le tronçon du chemin des Tines sera ainsi intégré dans le périmètre du concours d'architecture et un préavis au Conseil communal sera déposé en temps voulu.

2.4. Calendrier

Un schéma récapitulatif et indicatif du calendrier se trouve en annexe.

Le calendrier des *opérations réalisées* :

Phase 0 : Préparation et investigations

- 2010 : démarche d'appel d'offres et de sélection d'une coopérative ; préparation du concours d'architecture ;
- novembre 2010 : information au Conseil communal et à la population (séance publique à l'Usine à Gaz) ;
- novembre 2012 : dépôt du préavis au Conseil communal pour l'organisation d'un concours et l'établissement d'un PPA.

Suite des opérations :

Phase 1 : Concours d'architecture

- janvier 2013 : adoption du préavis ;
- avril-août 2013 : préparation du concours – établissement du cahier des charges ;
- septembre 2013 : lancement officiel du concours d'architecture ;
- novembre-décembre 2013 : rendu et jugement du concours, choix d'un lauréat ;
- janvier-février 2014 : résultats du concours, communication, étude de projet par la coopérative, poursuite de l'étude du PPA.

Phase 2 : Processus de validation

- février-août 2014 : élaboration et dépôt à l'examen préalable du PPA.

Phase 3 : Processus de validation

- février-mars 2015: enquête publique du PPA et traitement des oppositions ;
- avril-juin 2015 : adoption du PPA par le Conseil communal et octroi du DDP (pour autant que les éventuelles oppositions puissent être aisément levées).

Phase 4 : Approbation

- juin-octobre 2015 : demande d'approbation préalable au canton ; entrée en vigueur du PPA ;
- juin-octobre 2015 : soumission du projet définitif pour demande de permis de construire ;
- fin 2015 : début des travaux.

3. Incidences financières

En raison des motifs exposés sous point 1 (concours SIA à un degré), l'information au sujet des effets financiers du rapport d'information au Conseil communal du 29 novembre 2010 doit être rectifiée.

L'organisation du concours (honoraires et frais d'organisation du concours, prix, défraiement des experts) est estimée à CHF 451'000.- TTC, auxquels s'ajoutent la réactualisation de l'étude sur la dépollution (CHF 15'000.-), ainsi que les honoraires et frais pour le PPA et les études annexes, notamment la notice d'impact sur l'environnement (NIE), estimés à environ CHF 80'000.- jusqu'à l'examen préalable, soit un montant total de CHF 546'000.- TTC.

De ce montant sera déduite la participation annoncée par le SELT (reprise par l'unité logement) de l'ordre de 40-50 % du montant total pour les études (concours et PPA), soit environ CHF 200'000.-/250'000.- (sous réserve d'approbation).

Le budget du concours et du PPA se décline comme suit (montants en CHF TTC) :

| Codes CFC ¹⁰ | | Descriptif | Montant |
|--|--------------------|---|------------------|
| 501.1 | Frais de jury | | 25'000.- |
| 501.2 | Frais techniques | Spécialistes, experts (en énergie et physique du bâtiment, géomètre, etc.) | 60'000.- |
| 501.3 | Prix et achats | | 274'000.- |
| 501.4 | Organisateur | | 75'000.- |
| 583 | Divers et imprévus | | 17'000.- |
| Total budget concours | | | 451'000.- |
| 096 | Spécialistes | PPA y compris études annexes (au lieu de CHF 120'000.- demandés pour le PQ dans le cadre du préavis 136/2005) | 80'000.- |
| 496 | Spécialistes | Réactualisation de l'étude concernant la dépollution du site et l'élimination des déchets | 15'000.- |
| Total indicatif budget (concours et PPA) | | | 546'000.- |
| Participation du Canton ¹¹ (sous réserve d'approbation) | | | 200'000.- |
| Coût effectif de l'opération après subvention cantonale | | | 346'000.- |

Pour rappel, le Conseil communal, dans le cadre du préavis N° 136 de 2005, a déjà accordé un montant de CHF 342'000.-, dont CHF 120'000.- pour la réalisation du plan de quartier et CHF 222'000.- pour les travaux d'assainissement de l'ancienne fosse d'équarrissage. Le solde du préavis s'élève à ce jour à CHF 318'479.-¹². Pour des raisons comptables et administratives, il est prévu de clore ce préavis.

Le bouclage de l'ancien préavis a pour conséquence que le montant de CHF 222'000.- destiné à la dépollution du site devra faire l'objet d'un préavis séparé à l'issue du choix du projet lauréat du concours. Etant donné qu'il ne s'agit pas d'un site *contaminé*, sujet à une obligation d'assainissement sur l'ensemble du périmètre, mais d'un site *pollué*, l'assainissement se fera au début des travaux et ne sera effectué que sur les terres déplacées. Le coût sera évalué le moment venu. Une somme de CHF 15'000.- est budgétée dans le présent préavis pour

¹⁰ Nomenclature conforme aux codes de frais de construction (CFC) : http://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/construction/batiments_publics/directives-constructions/01/A151.pdf

¹¹ Participation allant de 40 à 50%. Le montant indiqué dans le tableau représente le seuil inférieur de la fourchette.

¹² Un montant de CHF 23'521.- a déjà été prélevé en 2010 et 2011 pour les prestations géométriques et géotechniques, l'organisation d'une séance publique en fin d'année 2011 et pour l'appui en matière de concours d'architecture.

l'actualisation des données relatives à la dépollution et l'élimination des déchets afin qu'elles soient à jour dans le programme du concours.

4. Aspects du développement durable

4.1. Dimension économique

D'un point de vue économique, la réalisation de ce quartier permettra de dégager une rente annuelle pour une parcelle qui ne rapporte actuellement rien, voire coûte à la Commune (entretien de la forêt notamment), sans compromettre à plus long terme l'avenir de ce précieux bien communal (le DDP est limité dans le temps et la parcelle ainsi que les logements reviendront à la Commune après 99 ans). Ainsi, la Commune n'investit pas directement, n'est pas l'organe opérationnel mais garde son influence sur le projet : elle conserve la maîtrise du terrain en bénéficiant d'un rendement à long terme.

Grâce au partenariat public-privé entre la Commune - qui met le terrain à disposition - et la coopérative - qui se charge de la réalisation du projet de construction - il sera possible de répartir les incidences financières pour la création de nouveaux logements à prix abordables sans que la Commune doive assumer tous les coûts pour leur création.

Le principe de l'utilité publique préserve l'urbanisation de ce secteur de la spéculation immobilière et garantit pendant une longue durée des loyers moins chers que ceux observés sur le marché libre.

Grâce à un fonds de rénovation constamment réalimenté, les quartiers de coopératives sont entretenus de manière exemplaire et participent au maintien de la valeur à long terme du patrimoine immobilier.

4.2. Dimension sociale

La dimension sociale est l'une des forces de ce projet. Elle consiste à :

- contribuer à combler le besoin urgent de logements diversifiés et notamment à offrir aux Nyonnais plus d'une centaine de logements à prix abordables ;
- viser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- entreprendre une démarche participative auprès des futurs habitants, accompagnée d'experts dans le domaine ;
- promouvoir un état d'esprit, celui du quartier durable, en partenariat avec une coopérative renommée.

Grâce à l'implication d'une coopérative, la responsabilité sociétale et le renforcement de la société civile sont assurés. Le recours à une telle institution promeut des idéaux comme la solidarité, l'entraide, la responsabilité individuelle et la codécision.

Le projet est parfaitement en accord avec la volonté politique communale, notamment avec « l'objectif logement » approuvé par le Conseil communal (rapport N° 169/2010).

4.3. Dimension environnementale

D'un point de vue environnemental, l'éco-quartier vise l'exemplarité écologique avec des exigences énergétiques élevées ainsi qu'une valorisation de la mobilité douce. Le choix d'un partenariat avec une coopérative assure la réalisation de standards élevés en termes environnementaux : les coopératives sont soumises à une charte qui édicte les lignes générales de leurs principes de conduite¹³.

Les aspects environnementaux sont très importants pour pouvoir ambitionner la création d'un quartier durable. Toutefois, ils ne doivent pas compromettre sa faisabilité économique.

Le concours d'architecture est l'occasion de trouver des solutions innovantes non seulement d'un point de vue constructif, mais aussi dans le traitement des aspects environnementaux et

¹³ <http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen.html?catid=8>

d'intégration paysagère, autant pour des espaces extérieurs que pour l'aménagement du domaine public.

La construction d'immeubles sur la parcelle représente une opportunité pour procéder à la dépollution du site.

5. Conclusion

Ces dernières années, plusieurs impulsions ont visé à mettre en valeur la parcelle n° 1071. Aujourd'hui, avec le soutien financier de l'Etat et le savoir-faire de la coopérative la Codha, la réalisation d'un écoquartier avec des logements diversifiés est enfin concevable.

Par l'organisation en interne du concours d'architecture en partenariat avec le Canton, la Commune ambitionne la réalisation d'un projet de grande qualité.

Après évaluation, la coopérative la Codha apparaît être l'institution la mieux adaptée pour réaliser les objectifs sociaux, urbanistiques et environnementaux auxquels la Commune aspire.

Le montage financier, qui ne sera arrêté de manière définitive qu'à l'issue du concours, constituera un bel exemple de partenariat, viable pour la Commune et pour la coopérative, dans une logique « gagnant-gagnant ».

Par l'octroi d'un DDP après l'établissement d'un PPA, la Commune maintiendra la maîtrise foncière du terrain et pourra en influencer le devenir à long terme tout en bénéficiant d'une rente régulière.

Grâce à la mise en place d'une démarche participative tout au long du processus et l'implication de nombreux acteurs concernés, il sera possible de mener un projet concerté et partagé qui répondra au mieux aux besoins des futurs habitants.

L'urbanisation de ce secteur constitue une opportunité pour dépolluer la zone (ancien clos d'équarrissage, stand de tir).

Ainsi, grâce à la spécificité du montage prévu, à l'approche globale envisagée et au type de partenariat choisi, la Commune de Nyon met toutes les chances de son côté pour réaliser de nouveaux logements exemplaires en termes de durabilité, d'architecture et de qualité de vie.

NYON · PRÉAVIS N°76 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 N° 76 concernant le Quartier du Stand – Mise en valeur de la parcelle N° 1071 – Demande de crédit de CHF 546'000.- pour l'organisation d'un concours d'architecture et l'élaboration d'un PPA,
- 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 un crédit de CHF 546'000.- pour l'organisation d'un concours d'architecture ainsi que l'établissement d'un plan d'affectation (PPA), de porter ce montant (après déduction de la subvention de l'Etat de Vaud) en augmentation du compte n° 9143-20 "Dépenses amortissables en 5 ans" du patrimoine administratif ;
2. de donner un accord de principe pour l'inscription au registre foncier d'un droit de superficie en faveur de la Codha.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 15 octobre 2012 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

D. Rossellat



Le Secrétaire :

C. Gobat

Annexes

- Fiche d'investissement
- Plans
- Calendrier

1^{ère} séance de la commission

| | |
|---------------------|---|
| Municipale déléguée | Mme Fabienne Freymond Cantone |
| Date | Lundi 26 novembre 2012 à 19H30 |
| Lieu | Place du Château 3, 3 ^e étage, Salle des Maquettes |

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 76 / 2012

**Organisation d'un concours d'architecture et élaboration d'un PPA
(Quartier du Stand)**

Date: Nyon le 12.10.2012

Demande de crédit de CHF 545'000 TTC

| Situation des préavis au 12.10.12 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Total des préavis votés par le Conseil Communal | 11'435'780 | 15'096'800 | 16'926'760 | 6'905'181 | 12'753'520 | 15'021'300 |

| Situation des emprunts au 12.10.2012 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011 | | | | | 225'000'000 | 225'000'000 |
| Emprunts au 1er janvier | 126'692'231 | 131'225'479 | 141'053'013 | 140'793'357 | 137'966'600 | 122'883'270 |
| Evolution des emprunts durant la période +/- | 4'533'248 | 9'827'534 | -259'656 | -2'826'757 | -15'083'330 | 5'000'000 |
| Emprunts fin période/date du jour | 131'225'479 | 141'053'013 | 140'793'357 | 137'966'600 | 122'883'270 | 127'883'270 |

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

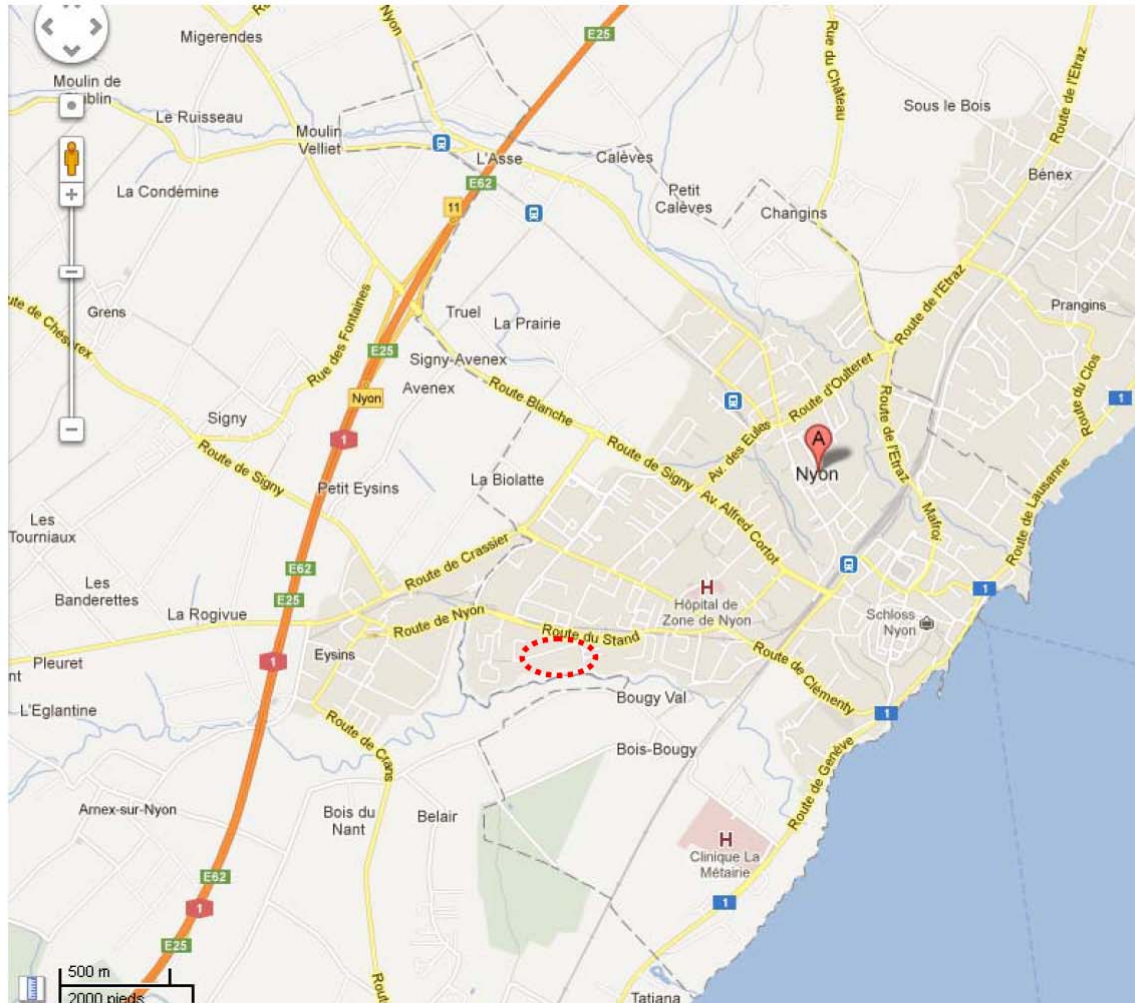
| Dépenses d'investissement | CHF HT | Estimation des dépenses d'investissements nets | | | | | |
|---|-----------------|---|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Concours architecture quartier du Stand + PPA | 545'000 | | 545'000 | | | | |
| Subvention cantonale | -200'000 | | -200'000 | | | | |
| Total de l'investissement | 345'000 | 0 | 345'000 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Estimation amort. + entretien | | |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Durée ans | Montant Amortiss. | Entretien annuel |
| 5 | 69'000 | 0 |

| Financement du préavis | |
|----------------------------------|---------|
| Budget de fonctionnement: | |
| Trésorerie courante | |
| Investissement: | |
| Trésorerie/Emprunts dont | 345'000 |
| Fonds de réserve | |

| Libellé / années | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Coût total d'exploitation | | 79'350 | 79'040 | 78'738 | 78'446 | 78'163 |
| Intérêts en % 3.00% | | 10'350 | 10'040 | 9'738 | 9'446 | 9'163 |
| Maintenance | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortissements | | 69'000 | 69'000 | 69'000 | 69'000 | 69'000 |
| Personnel supp. en CHF | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Personnel supp. en EPT | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Economies / Recettes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intérêts sur prêt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coûts nets d'exploitation | 0 | 79'350 | 79'040 | 78'738 | 78'446 | 78'163 |

QUARTIER DU STAND – parcelle N° 1071

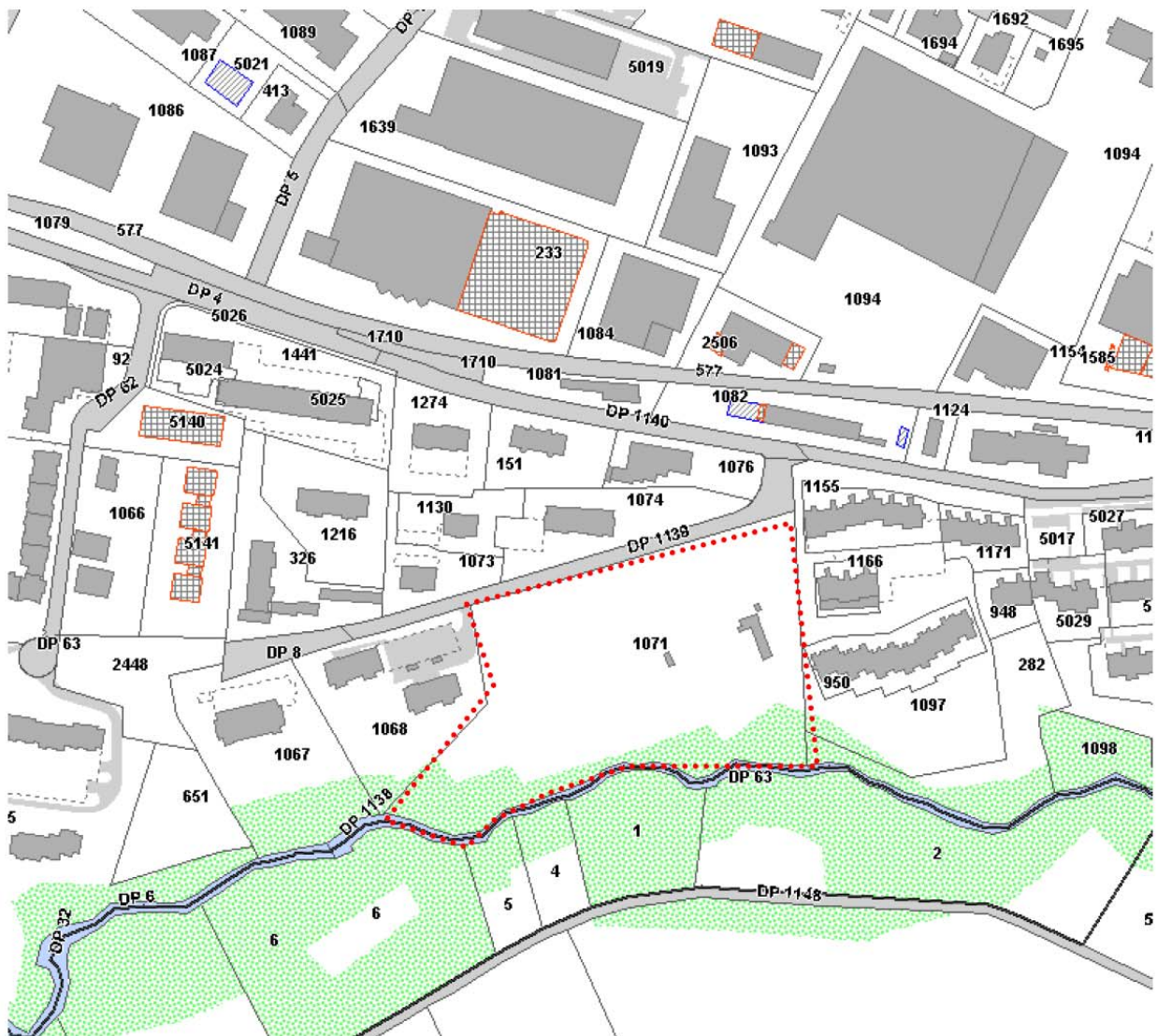


Source plan et image satellite : Google maps

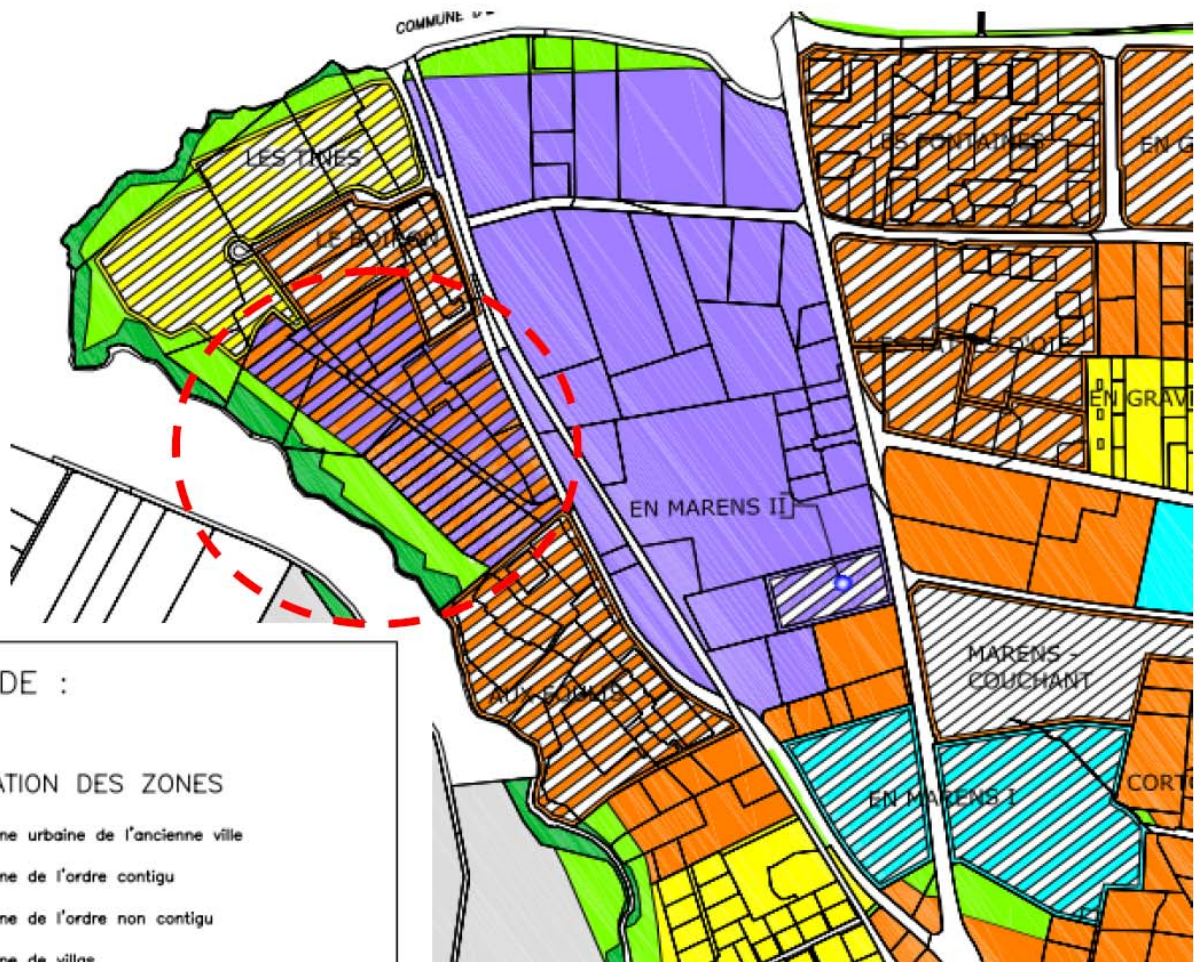




Source : Google maps



Source : SIT Nyon



LEGENDE :

AFFECTATION DES ZONES

-  Zone urbaine de l'ancienne ville
-  Zone de l'ordre contigu
-  Zone de l'ordre non contigu
-  Zone de villas
-  Zone industrielle A
-  Zone industrielle B
-  Zone artisanale
-  Zone d'utilité publique
-  Zone intermédiaire
-  Zone de verdure
-  Aire forestière
-  Zone agricole
-  Aire viticole

PLANS DE QUARTIER

LEGALISE/A REALISER

-  A vocation d'ancienne ville
-  A vocation d'ordre contigu
-  A vocation d'ordre non contigu
-  A vocation de villas
-  A vocation industrielle A
-  A vocation industrielle B
-  A vocation artisanale
-  A vocation d'utilité publique

PPA STAND - CALENDRIER THEORIQUE (susceptible d'etre modifié)

(Version du 10.10.2012) AG

