

## Rapport N° 76

### 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

---

Nyon, le 21 décembre 2012

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie le lundi 26 novembre 2012 à la Salle des Maquettes en présence de Madame la Municipale Fabienne Freymond Cantone et Monsieur Bernard Woeffray chef de service de l'Urbanisme par intérim que nous remercions pour leurs explications ainsi que leur disponibilité. La commissaire Madame Taïna PIERREN était excusée.

### Introduction

Le préavis rentre dans une priorité conjoncturelle de mise à disposition d'appartements à loyers abordables. Cela va dans le sens du rapport municipal N° 169 relatif à la politique du logement.

La Municipalité demande au Conseil 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), à noter qu'une subvention de l'Etat de Vaud viendra en déduction.

Il est également demandé un accord de principe pour l'inscription au registre foncier d'un droit de superficie en faveur de la Codha, une Coopérative d'habitation à but non-lucratif.

A noter que ce préavis est pour la majorité des points très bien décrit et complet, en conséquence le rapport va se limiter à relever les points qui ont été discutés par la commission

### Enjeux

L'objectif principal du plan partiel d'affectation (PPA) reste la mise à disposition de logements à prix modéré pour les Nyonnais tout en garantissant la qualité architecturale et environnementale par le biais d'un concours d'architecture dont le projet lauréat sera affiné par la suite. 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 des objectifs financiers fixés.

### La commission est en accord avec la série des objectifs suivants :

- la qualité des logement ;
- cadre de vie agréable des habitations ;
- espaces privatifs ou collectifs propices à l'échange et à la mixité sociale, des espaces collectifs accessibles et conviviaux ;
- un quartier inscrit dans le réseau écologique existant en le reliant au milieu environnant ;
- favoriser les mobilités douces et l'usage des transports en commun ;

- un concept énergétique global, efficace et majoritairement, voire totalement, renouvelable ; minimisation du coût global sans renoncer à la qualité recherchée ;
- encourager la participation des futurs habitants.

Ces objectifs vont 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.

Les conditions cadres sont très bien décrites dans le préavis, il est à noter cependant les points suivants :

- Il est prévu que la part de logements subventionnés et à loyers abordables 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 niveaux de prix raisonnables compte tenu des prestations offertes (performances énergétiques, cadre naturel, etc.).
- Attribution des appartements :  
Il est possible de devenir membre de la Codha pour 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. Un accès aux Nyonnais sera garanti pour chaque catégorie d'appartement correspondant aux objectifs de l'exécutif. Ainsi, les parts de logements réservées aux résidents Nyonnais sont les suivantes :
  - 100 % des logements subventionnés ;
  - 70 % des logements à loyers abordables ;
  - 50 % des logements à loyers libres.

La commission est sensibilisée au fait que cette question soit définie par voie conventionnelle en début de projet.

La vérification de l'attribution des logements 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.

- La Municipalité a choisi de fixer la rente du droit distinct et permanent (DDP) en fonction du rendement souhaité de l'opération et reste ferme sur un taux de capitalisation n'allant pas en dessous de 5 %, 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.
- 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. A noter 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.
- 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.
- Les scouts, qui occupent l'ancien bâtiment du stand de tir, doivent être relogés, 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 m<sup>2</sup> de SBP).  
Quoi qu'il en soit, le règlement du concours intégrera des réflexions sur la relocation des scouts, soit de l'endroit et financement, afin que la Commune puisse prendre les dispositions

nécessaires afin de garantir à l'association un emplacement pour ses activités, certains membres de la commission sont très sensibles sur ce point.

- Le tronçon correspondant du chemin des Tines sera intégré dans le périmètre du concours d'architecture pour mieux gérer la charge de trafic engendrée par les nouveaux habitants et leur offrir un espace public de qualité.

### **Les incidences financières**

- 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).
- Dans le cadre du préavis N° 136 de 2005, il a été 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.-. 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.
- En rapport au financement et cautionnement de l'opération, le coût d'ensemble de ce projet est estimé sommairement à CHF 45 Mio. A ce stade du projet, la Codha a trouvé une solution de financement, sans devoir recourir à un cautionnement communal ni cantonal.

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

## **Conclusion**

La commission regrette que la municipalité n'ait pas avancé plus vite avec ce projet, suite au premier crédit d'étude voté le 7.11.2005 mais maintenant il a toutes les chances de devenir une réalisation de grande qualité. Il rentre dans une priorité conjoncturelle de mise à disposition d'appartements à loyers abordables. Aujourd'hui, avec le soutien financier de l'Etat et le savoir-faire de la coopérative la Codha, la réalisation d'un éco-quartier avec des logements diversifiés est enfin concevable.

Par l'octroi d'un droit distinct et permanent (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.

La commission souhaite que la fixation de la part de l'attribution de logements réservées aux résidents Nyonnais soit bien prise en compte.

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

La commission prend acte du fait que l'association des scouts soient relogée dans de bonnes conditions.

La commission, tout en saluant le redémarrage de ce projet après une trop longue interruption, souhaite que la Municipalité mette tout en œuvre pour tenter de raccourcir les délais de réalisation, vu l'importance qu'elle représente pour notre Ville et ses habitants.

Au vu de ce qui précède, à l'unanimité, la commission 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.

La Commission :

BEURET Philippe

BIELER Eric

BOURQUI Fabien

BOURQUI Marc

PIERREN Taïna (Remplacante de M. Patrick BUCHS)

THUILLARD Guy-François

WILLI Bernhard

FUGLISTER Jean-François (Président/Rapporteur et remplaçant de M. Christian Udasse)