

# **PRÉAVIS N° 208**

## **AU CONSEIL COMMUNAL**

### **Objectif logement – 2<sup>e</sup> étape**

Etat des lieux et demande de crédit de CHF 178'200.-, dont à déduire la participation de CHF 75'000.- du Canton, pour financer l'élaboration de scénarios de développement résidentiel partagés, ainsi que définition de mesures opérationnelles ciblées.

**Déléguées municipales : Mme Fabienne Freymond Cantone  
Mme Stéphanie Schmutz**

Nyon, le 2 mars 2015

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le 11 novembre 2010, le Conseil communal acceptait le rapport municipal N° 169 intitulé « Objectif logement », lequel répondait à une motion supra-partisane « Pour que Nyon se dote d'une véritable politique du logement », déposée en avril 2005. Ce rapport a permis une prise de conscience de la gravité de la pénurie de logements en ville de Nyon et de la nécessité de mettre en œuvre une politique du logement et une politique foncière actives et cohérentes. Les bases stratégiques en matière de politique foncière ont été mises en place. Fondées sur des données disponibles sur le parc des logements, les perspectives de croissance démographique (SCRIS) et les revenus des ménages (étude D. Depelteau, 2005), l'analyse avait débouché sur une liste d'objectifs ouverts au niveau des enjeux et de principes pré-opérationnels, notamment :

- continuer à soutenir la construction en privilégiant la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- garantir 25% de logement d'utilité publique (LUP<sup>1</sup>) en moyenne sur l'ensemble des plans de quartier à légaliser ;
- céder des terrains en droit de superficie aux maîtres d'œuvre LUP ;
- construire les équipements et infrastructures nécessaires.

Quatre ans plus tard, la question du logement reste cependant au cœur des débats. Le contre-projet du Conseil d'Etat à l'initiative ASLOCA « Stop à la pénurie de logement » en constitue un des volets importants. Ce contre-projet permettrait essentiellement de consolider des pratiques déjà existantes à Nyon (quotas de logements d'utilité publique à respecter dans les planifications de détails, droit de préemption, droit d'emption).

La seconde étape de l'Objectif logement propose la mise en place d'un outil de planification qui soit une véritable aide à la décision pour piloter la politique du logement de manière prospective, afin de favoriser une évolution sociale, économique et démographique équilibrée. Cet outil sera mis en œuvre au cours d'un processus en trois phases : un diagnostic, des orientations stratégiques et des mesures opérationnelles.

Alors que plusieurs chantiers s'ouvrent ou vont s'ouvrir, il est temps de prendre toute la mesure des conséquences des choix opérés en 2010 ; cela implique de pouvoir mener une stratégie de développement proactive fondée sur un diagnostic fin et des simulations fiables quant au type de ménages qui vont s'établir dans les nouvelles habitations (typologie des logements), et de maîtriser ce développement dans ses conséquences sociales, fiscales et financières. Le but du présent rapport est d'une part de faire le point quatre ans après l'adoption par le Conseil communal de l'Objectif logement sur ce qui a été réalisé ou est en passe de l'être et, d'autre part, de tracer une perspective de ce qui reste à accomplir et évoquer les dispositifs nécessaires pour la mise en œuvre de l'Objectif logement dans les délais impartis.

---

<sup>1</sup> Le principe de l'utilité publique écarte toute spéculation et garantit un loyer fondé sur les coûts. Les logements d'utilité publique peuvent être subventionnés ou non et proposent selon les cas des loyers de 40 à 20% inférieurs aux prix du marché, à surface égale. Les coopératives d'habitation sont ancrées statutairement à ces principes et construisent des logements d'utilité publique. Fondations, communes, et certaines sociétés anonymes sont d'autres types de maîtres d'ouvrages d'utilité publique.

## I. Contexte

---

### 1.1 Une inéluctable pression démographique

Dans quelle cité voudrions-nous vivre à l'horizon 2020 (demain), à l'horizon 2030 (après-demain) et au-delà ? La ville de Nyon doit faire face à une forte pression démographique liée au dynamisme économique de l'Arc lémanique et en particulier de Genève. Le district de Nyon a connu la plus forte croissance démographique de Suisse ces quarante dernières années. La ville de Nyon est frappée de plein fouet par une pénurie de logements sans précédent, tant par son ampleur que par sa durée.

Une étude<sup>2</sup> publiée au printemps 2014 estime qu'après plus d'une dizaine d'années de pénurie, le marché vaudois du logement devrait voir le niveau de l'offre remonter au cours des prochaines années, y compris sur la Côte, à la notable exception de Nyon.

Première gare urbaine située après Genève en direction de Lausanne, Nyon se trouve pour ainsi dire « aux premières loges » de la pénurie. Depuis 50 ans, le Canton de Genève n'a pas réussi à construire des logements en proportion de sa croissance économique. La croissance démographique de la ville de Nyon est l'une des plus marquées du canton de Vaud, passant de 16'000 habitants en 2000 à près de 20'000 en 2014. Si toutes les planifications légalisées et à l'étude se réalisent, elles esquissent une cité de 25'000 habitants à l'horizon 2020 et de près de 30'000 habitants en 2030. Nyon sera soumise à un fort développement, encore plus marqué que dans les communes voisines, du fait qu'elle possède le plus grand potentiel de croissance de toute la Côte.

Réjouissant sous bien des aspects en ce qu'il reflète l'attrait économique de la région et son formidable potentiel, ce fort accroissement de population ne va pas sans poser des questions essentielles. Principale bonne nouvelle, Nyon se trouve dans une situation très favorable pour faire face, dans les limites indiquées ci-dessus, à ce défi démographique. La Ville de Nyon possède en effet des terrains pour mener une politique foncière et du logement à la hauteur de ses ambitions. Ceux-ci, bien situés du point de vue du développement urbain, ne sont pas concernés par la LAT (Loi fédérale d'aménagement du territoire), qui vise à freiner le gaspillage du sol et la spéculation foncière.

Ouvrir de nouveaux quartiers, cela veut dire « ouvrir les vannes » de l'accueil (elles n'ont été qu'entrouvertes jusqu'ici, essentiellement à des populations très aisées financièrement et de la classe moyenne supérieure). Il importe de maîtriser ce développement et de rendre le logement accessible à des catégories de la population qui ne parviennent plus aujourd'hui à se loger à Nyon.

### 1.2 La difficulté d'accès à un logement à prix abordable

Un consensus existe pour que Nyon ne devienne pas une ville dans laquelle pourraient seulement s'établir des gens fortunés peu ou pas présents dans la vie locale, alors que des jeunes Nyonnais entrant dans l'âge adulte doivent aller habiter ailleurs même en travaillant ici. C'est pourtant le scénario qui est en train de s'écrire. La pénurie atteint particulièrement les jeunes entre 20 et 39 ans. De manière générale, les ménages à revenus moyens et modestes peinent à s'y loger et des familles qui voudraient s'agrandir quittent Nyon faute d'un logement plus grand et abordable.

En effet, selon une étude récente<sup>3</sup>, une majorité des familles de la classe moyenne ne peut avoir accès aux logements neufs à Nyon, à moins qu'il s'agisse de logements ayant des surfaces très inférieures à la taille requise généralement. Par exemple, si une famille avec deux enfants bénéficiant d'un salaire médian pour ce type de ménage de CHF 95'000.- par an

---

<sup>2</sup> Etude iconconsulting, avril 2014, « Logements vaudois, vers la fin de la pénurie ? »

<sup>3</sup> Etude iconconsulting, juin 2014, « Logements vaudois : taux d'effort des ménages »

souhaite s'installer dans un logement neuf, elle pourra accéder uniquement à un logement d'environ 70 m<sup>2</sup> avec un taux d'effort supportable de 30%<sup>4</sup>.

Le marché nyonnais est également difficilement accessible pour les jeunes entrant dans le monde du travail et les familles monoparentales. Même pour se loger dans un appartement locatif existant, ces ménages doivent y consacrer une part allant de 30 à plus de 40% de leurs revenus. Seules les familles de classe moyenne supérieure, par exemple un couple avec deux enfants bénéficiant d'un salaire annuel de CHF 142'000.-, pourront se permettre de louer à un taux d'effort supportable un logement neuf correspondant à la surface généralement admise pour 4 personnes. De même, un entrepreneur local, par exemple un carreleur, ne parvient plus à trouver les locaux indispensables à ses activités à un prix abordable. Genève n'exporte à Nyon que des très hauts revenus et non des travailleurs de la classe moyenne, et même moyenne supérieure avec des revenus confortables. Ainsi, une partie de la population nyonnaise part et est remplacée par une autre.

Malgré les avancées prometteuses des actions entreprises depuis 2010, Nyon reste particulièrement touchée par la pénurie de logements ; son taux de vacance n'a que très légèrement augmenté et demeure à un niveau bas (0,5% en 2014). Jusqu'ici, l'appartement en PPE a tenu une place importante dans les projets réalisés ou en chantier.

Dans ce contexte de pénurie, les effets du développement ne permettent pas à toutes les catégories de population de choisir leur logement, de le payer à un taux d'effort acceptable et d'en changer lorsque leurs besoins évoluent (quitter les parents, se marier, avoir un enfant, divorcer, déménager pour se rapprocher d'un emploi, se loger dans un espace pour la retraite, etc.).

L'Objectif logement n'existe pas seulement pour loger de nouveaux habitants. Il s'agit d'une stratégie pour concrétiser la volonté très largement partagée de favoriser à Nyon la mixité sociale et intergénérationnelle. La ville que nous voulons est vivante et conviviale, elle n'exclut personne (à commencer par les Nyonnais). Des commerces de proximité et des PME familiales doivent y trouver des conditions assez intéressantes pour y rester ou s'y établir. Au-delà d'un consensus sur les grands principes, une telle vision implique de maîtriser et de coordonner les actions à conduire en termes de politique de l'emploi et d'accueil des nouveaux habitants. Autrement dit, il faut se donner les moyens d'orienter le développement démographique afin que la cité de 2020 et de 2030 corresponde à une vision partagée de la mixité sociale.

## **2. Etat des lieux et perspectives à l'horizon 2020**

---

### **2.1 Logements d'utilité publique : un effort particulier**

Les tableaux ci-dessous dressent un panorama des nouveaux projets de logements en ville de Nyon pour la période 2010-2020. Le premier tableau concerne les principaux projets arrivés à leur terme entre 2010 (année de parution de l'Objectif logement de la Municipalité de Nyon) et 2014 : quelques 370 nouveaux logements offrant un potentiel d'accueil d'environ 1'000 habitants ont été construits (locatifs et PPE).

Le second tableau regroupe les différents projets en cours de légalisation ou de construction qui devraient être achevés aux alentours de 2020. Ils offrent une perspective de quelques 2'800 nouveaux logements (sans compter Perdtemps Usteri et Petite Prairie III) de différents types pour un potentiel de plus de 5'700 futurs habitants.

---

<sup>4</sup> On parle d'un taux d'effort équilibré lorsque le loyer représente une part oscillant entre 20 et 30% du revenu.

## NYON · PRÉAVIS N° 208 AU CONSEIL COMMUNAL

### Projets construits<sup>5</sup> :

Principaux projets construits entre janvier 2010 et juin 2014	Surface brute plancher	dont logement	nombre de logements	potentiel habitants	habitants installés
Boiron, chemin des Tines 18-20-22	9'650	5'250	42	105	102
Barillette 2-4-6-8-10-12-14	8'990	8'603	70	172	160
Vy-Creuse 2-4-6-8 /St-Jean 4	6'711	6'210	32	124	68
Route de Divonne 25-27-29	6'860	5'577	42	112	70
Chantemerle 24	1'814	1'657	14	33	35
Morâche 9 à 19 et Ronzier 1 a 15	27'284	20'852	169	417	291
<b>TOTAL</b>	<b>61'309</b>	<b>48'149</b>	<b>369</b>	<b>963</b>	<b>726</b>

### Projets en cours ou en étude<sup>6</sup> :

Projets	Statut	Propriétaire	Surface brute de plancher	dont logement	nombre de logements	potentiel habitants	LUP et/ou logements à loyers modérés	En %
Immeuble Tattes-d'Oie	En construction	Commune	5'153	4'141	45	83	45	100
Immeubles de la Paix	En construction	Privé	3'250	3'204	32	64	32	100
Petite Prairie étape 1	En construction	Privé	44'800	33'900	350	670	0	0
Petite Prairie étapes 2 et 3	PQ légalisé	Privé	54'200	43'600	430	870	0	0
Marens-Couchant	PQ légalisé	Privé	50'000	45'600	450	910	150	32
Mangette	A l'étude	Commune	72'300	61'700	620	1'230	248	40
Le Stand	A l'étude	Commune	17'264	16'554	170	330	119	70
Martinet	A l'étude	Commune	54'400	32'100	320	640	80	25
Cortot Cossy	A l'étude	Privé	9'380	6'070	60	120	0	0
Clémenty	PPA en cours	Privé	17'460	15'700	160	310	32	20
En Gravette II	Pas démarré	Privé	64'900	25'400	250	500	A préciser	-
Perdtemps Usteri	Pas démarré	Commune	34'900	11'300	110	220	A préciser	-
Petite Prairie III	Pas démarré	Privé	37'000	29'500	300	590	A préciser	-
<b>TOTAL</b>			<b>465'007</b>	<b>328'769</b>	<b>3'297</b>	<b>6'544</b>	<b>706</b>	

<sup>5</sup> Potentiel d'habitants : fixé sur la base des surfaces brutes de plancher dévaluées au logement des permis de construire et d'une référence de 50 m<sup>2</sup> par habitant

<sup>6</sup> Mangette et Martinet : le taux de LUP est une hypothèse de travail

Nombre de logements : fixé sur la base des projets en construction ou en retenant une moyenne de 100 m<sup>2</sup> par logement

Potentiel d'habitants : fixé sur la base d'une référence de 50 m<sup>2</sup> par habitant

Au total, près de 3'200 nouveaux logements auront été construits en ville de Nyon pour la période 2010-2020, soit un potentiel de plus de 6'700 habitants (sans compter Perdtemps Usteri et Petite Prairie III).

L'objectif est de garantir une moyenne d'au moins 25% de LUP sur l'ensemble des plans de quartier à réaliser. Si parmi les projets parvenus à terme depuis la parution de l'Objectif logement, on dénombre peu de LUP construits entre 2010 et 2014 (environ 35 nouveaux logements subventionnés), plusieurs projets en cours en comprennent une part importante, conformément à l'un des objectifs formulés en 2010. Différents projets menés en partenariat avec des coopératives d'habitation laissent présager près de 700 LUP sur les 3'200 qui devraient sortir de terre d'ici à 2020. Ajoutés aux logements existants, on arrivera à près de 1'200 LUP, soit, toutes catégories confondues, quelque 9%<sup>7</sup> du parc de logements si tous les projets planifiés se réalisent.

Depuis 2010, deux projets de quartier sont en cours de construction et trois autres en cours de planification. La Municipalité et les services techniques compétents ambitionnent un taux de 25% de LUP dans les planifications engagées avec les propriétaires privés. Cela a été le cas pour le plan de quartier de Marens-Couchant, entré en force en août 2014 et qui comprend 150 logements (taux de LUP de 30%) et dans le secteur de Clémenty, dont le développement porte sur 150 logements (taux de LUP de 21%).

## **2.2 Urbanisme négocié**

Pour les secteurs situés sur des propriétés communales, la Ville négocie des taux de LUP différenciés en fonction des programmes urbains projetés et de la faisabilité des opérations financières à négocier. En 2013, le secteur du Stand, en mains communales, a fait l'objet d'un concours d'architecture pour la création de 170 logements (70% de LUP). Une planification a d'autre part été engagée pour le développement du secteur Martinet (concept Cœur de Ville, taux minimal de 25% de LUP dans le cahier des charges). Enfin, le secteur Mangette, pour l'essentiel en mains communales, a fait l'objet d'une étude économique qui intègre un taux de LUP entre 25 et 40%.

Pour promouvoir des logements à prix abordable au travers du développement de plans de quartier, la Ville concède aux propriétaires fonciers des bonus d'utilisation, autrement dit leur donne la possibilité de bâtir davantage que ce qui est prévu dans le plan d'extension de 1984. En contrepartie, depuis 2010, la Ville oblige les maîtres d'ouvrage à réaliser une part de LUP. A Nyon, l'urbanisme négocié est de tradition depuis une bonne trentaine d'années. Cette habitude des négociations directes avec les investisseurs et les maîtres d'ouvrage est un atout pour la réalisation de logements d'utilité publique.

En matière d'aide à la personne, l'aide individuelle au logement (AIL) a été mise en place en 2010. Dès son entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2010, la demande pour cette subvention directe a connu une forte croissance. Ainsi, en l'espace de deux ans (2011-2013) les demandes et les dossiers acceptés ont doublé, ce qui démontre bien l'utilité d'un tel dispositif dans le contexte actuel. En tout, 246 demandes ont été déposées pour cette période et sur celles-ci 161 acceptées (les autres ne répondaient pas aux conditions légales cantonales pour bénéficier de cette aide).

---

<sup>7</sup> Seules quelques communes ayant une longue tradition en matière de partenariats publics-privés présentent des taux plus élevés : Zurich, Bienne et Lausanne. Zurich compte 25% de logements d'utilité publique, taux de LUP le plus haut de Suisse.

### **3. Des orientations stratégiques partagées pour réussir**

---

#### **3.1 Actualiser les démarches, affiner les analyses et cibler les actions**

L'état des lieux ci-dessus résumé constitue une première étape encourageante vers une offre mieux adaptée aux besoins de la population nyonnaise. Il faut pourtant aller plus loin aujourd'hui et se donner les moyens de renforcer et actualiser les démarches entamées en 2010. L'Objectif logement a fixé une orientation politique générale, mais n'en a que très partiellement mesuré les conséquences. Il importe dorénavant de se doter des outils nécessaires pour maîtriser, au plus près des ambitions, des objectifs et des moyens disponibles, la mise en œuvre de cette politique qui va entrer dans une phase opérationnelle décisive pour l'avenir de la ville.

Les faits sont têtus. Pour près d'un quart des ménages, les loyers du marché libre sont trop élevés et ceux-ci devraient donc pouvoir accéder à un logement d'utilité publique. L'action en matière de construction de LUP va donc entraîner une hausse de la proportion de ces catégories de logements à l'échelle de la commune, ce qui ne va pas sans conséquences sociales, économiques et financières qu'il importe d'évaluer.

Le concept consensuel de « mixité sociale et intergénérationnelle » entraînant la volonté politique de retenir un taux de 25% de LUP pour les nouvelles planifications ne coule pas de source lorsqu'il s'agit de l'appliquer sur le terrain. Un tel taux, purement arithmétique, ne désigne pas une population homogène, mais recouvre en réalité une grande diversité de situations socio-économiques familiales ou individuelles. D'autres notions consensuelles comme « classes moyennes », ou encore « loyers modérés », sujettes à interprétations, doivent être affinées à l'heure des mesures opérationnelles de mise en œuvre des projets.

Les nouvelles habitations devront répondre aux besoins de différents profils de ménages, évidence impliquant des choix de typologie de logements tels que le nombre de pièces, la surface habitable, la qualité des équipements, les surfaces communes, etc. Comme l'on ambitionne aussi d'éviter le déménagement hors les murs de Nyonnais aujourd'hui chassés par le niveau trop élevé des loyers, il est important de déterminer avec le maximum de vraisemblance le nombre de ménages concernés et le montant qu'ils pourront payer pour se loger.

#### **3.2 Conjuguer équilibre social et financier**

Nyon devra ainsi définir des objectifs précis de production de logements à l'échelle de la ville et de ses quartiers, et réaliser une analyse de leur impact sur les finances publiques. Il s'agit de données essentielles pour établir les programmes urbanistiques des secteurs à développer, notamment pour les terrains en mains communales ; ces données permettront à la Ville de fixer de manière fiable le cadre des négociations financières avec les promoteurs privés.

Il importe aussi de savoir avec assez de précision quelles seront les conséquences du développement résidentiel en termes d'investissements publics et, bien sûr, de fiscalité au cours des 15 prochaines années. Cela implique de parvenir à déterminer les revenus fiscaux sur la base de la typologie des logements proposés et des profils socio-économiques des futurs habitants en tenant compte de l'équilibre social de la ville et de l'équilibre financier communal.

On ne construit bien sûr pas une fois pour toutes dans un univers figé. Il est nécessaire d'anticiper les besoins de cette population nouvelle (en fonction de la pyramide des âges notamment) à l'horizon 2030. Identifier les besoins en infrastructures communautaires et en services de proximité dans les quartiers, dans la perspective d'une bonne qualité de vie, est une démarche inséparable de l'Objectif logement (crèches, équipements culturels et sportifs, EMS et logements protégés, commerces de proximité, etc.).

La ville que nous voulons demain n'est pas un rêve, nous la façonnons aujourd'hui et cela ne peut se faire de manière approximative. C'est pourquoi il est indispensable de mettre en place des indicateurs de suivi afin de mieux appréhender la demande et l'offre, aussi bien en termes de profils socio-économiques que d'évolution des prix de l'immobilier.

Diverses mesures spécifiques pourraient être renforcées ou mises en œuvre, par exemple la recherche de solutions innovantes dans la typologie des logements, une initiative en faveur des jeunes ménages afin de favoriser leur installation à Nyon et des personnes âgées afin de rendre abordables des appartements protégés ou d'accès facile, le renforcement des partenariats avec des fondations et des coopératives sans but lucratif, l'instauration de partenariats avec d'autres communes de l'agglomération nyonnaise ou encore avec les régies immobilières.

Tous les quartiers de Nyon n'appellent pas la même mobilisation dans l'Objectif logement. L'application des mesures opérationnelles doit être différenciée dans des engagements par quartier, tenant compte des spécificités locales, précisant les lieux, les objectifs et les acteurs des actions à concrétiser au cours des prochaines années.

Les mesures devraient être prises sur la base d'un diagnostic aussi précis que possible de la situation actuelle et des besoins spécifiques de la population, et non au dernier moment, sous la pression de chantiers trop avancés pour faire des choix pourtant déterminants quant à l'avenir des nouveaux quartiers. Ces mesures feront l'objet d'un suivi technique, financier et politique.

### **3.3 Etudes nécessaires et calendrier**

Cette 2<sup>e</sup> étape de l'Objectif logement propose la mise en place d'un outil de planification (monitoring) qui soit une véritable aide à la décision pour piloter la politique du logement de manière proactive et prospective, afin de favoriser une évolution sociale et démographique équilibrée. Il faut mesurer toutes les conséquences prévisibles, en matière fiscale et d'investissements notamment, de la mise en œuvre de l'Objectif logement pour la Ville de Nyon dont la population devrait augmenter de plus de 31,5% entre 2010 et 2020 et de quelque 53% entre 2010 et 2030.

Il s'agit de définir des orientations politiques à deux niveaux de manière à dégager des choix consensuels et réalistes, non plus seulement sur les grands principes inspirant les projets, mais également sur des questions pratiques de mise en œuvre ;

- A l'échelon de la commune : il s'agit de définir les conséquences du développement résidentiel en termes d'investissements publics et de fiscalité, de calculer les revenus fiscaux sur la base de la typologie des logements proposés et de déterminer quelle production annuelle de logements neufs est nécessaire pour répondre aux besoins locaux (et non combler le déficit annuel de Genève) ;
- A l'échelon des quartiers : il s'agit d'anticiper d'éventuels déséquilibres sociodémographiques et de prévenir des chocs dus à des différences sociales très marquées, d'adapter la politique du logement selon les quartiers et de mener d'éventuelles actions prioritaires sur certains chantiers.

L'outil de planification sera mis en œuvre au cours d'un processus en trois phases :

- une analyse détaillée de la situation actuelle et des évolutions récentes, un diagnostic incluant une analyse de la structure sociodémographique de la population nyonnaise, un inventaire foncier et une analyse des charges et des revenus de la Commune ;
- la deuxième phase est celle des simulations proprement dites, durant lesquelles les impacts potentiels des différentes options du développement sont testées ;
- la troisième phase consiste en l'application de la stratégie de développement par la définition de mesures opérationnelles, l'outil de planification se transformant en instrument de suivi permettant de vérifier que la situation évolue ou non conformément aux objectifs définis.



Face au nombre important de planifications en cours sur son territoire, qui vont générer un fort accroissement de sa population, il est indispensable que la Ville de Nyon parvienne à maîtriser ces développements et apporte des réponses pertinentes à quelques questions essentielles, notamment :

- quels infrastructures et équipements collectifs sont rendus nécessaires par ces développements ?
- quelles évolutions socio-économiques vont en découler ?
- quels sont les rapports coût / bénéfice de ces développements (charges et rentrées fiscales) à prévoir ?
- quels seront les impacts prévisibles sur le commerce local ?

La démarche sera conduite par une délégation de la Municipalité et le Conseil communal y sera associé selon ses prérogatives. L'Unité logement du Canton y participera en tant que soutien technique, notamment statistique et financier.

Tous les services communaux concernés par la 2<sup>e</sup> étape de l'Objectif logement (Service de l'urbanisme, Service des affaires sociales, éducation et jeunesse – notamment office du logement, gestionnaire de l'Aide individuelle au logement, Service des finances et Service de l'informatique et de la population) seront associés à cette démarche.

La 2<sup>e</sup> étape de l'Objectif logement doit permettre l'élaboration de scénarios de développement résidentiel et la définition de mesures opérationnelles ciblées. Elle se déclinera en deux étapes principales sur une durée de deux ans ; les phases 1 et 2 de l'étude devraient être disponibles au printemps 2016.

### **3.4 Budget**

Même en tenant compte d'une aide significative du Canton, les ressources humaines de l'administration communale ne pourront pas assumer toute les démarches nécessaires. Une part des tâches devra être confiée à un mandataire extérieur. En regard des investissements consentis et des enjeux financiers et fiscaux, il s'agit d'une dépense raisonnable, garante de choix cohérents et d'une bonne maîtrise des processus.

Considérant le caractère pionnier de la Ville de Nyon en matière de politique du logement, et notamment intéressé par la mise en place de mesures opérationnelles pilotes au niveau cantonal, l'Etat de Vaud a déjà donné son accord de principe pour financer à hauteur de 50% les trois phases clés de l'Objectif logement, soit le diagnostic, les orientations politiques et les mesures opérationnelles. Le volet de la communication sera intégralement à charge de la Ville.

Le mandataire sollicité, qui a déjà assisté d'autres communes (Morges, Gland) ou des groupements de communes (Riviera vaudoise) dans des démarches urbanistiques comparables, aidera la Ville à piloter sa politique du logement de manière proactive au moyen d'un outil prospectif adapté et exploité spécifiquement pour la Ville de Nyon ; cet outil doit permettre de simuler les impacts sociodémographiques et économiques des options de développement. Il est possible dans une certaine mesure de déterminer et d'influencer le type de ménages qui peupleront les nouveaux quartiers, en adaptant la nature des logements proposés aux désirs et capacités des ménages visés, pour obtenir une certaine mixité sociale.

L'Etat de Vaud commencera à verser les CHF 75'000.- alloués sitôt connue la décision de votre Autorité et ensuite sur la base des prestations réalisées pour les trois volets de l'étude. Ce subside se portera en déduction du crédit sollicité.

## NYON · PRÉAVIS N° 208 AU CONSEIL COMMUNAL

Globalement, il est possible d'estimer les coûts suivants (CHF HT) :

Diagnostic (analyse de l'offre et de la demande compte tenu de l'évolution de la structure du parc immobilier, inventaire des surfaces à disposition et estimation de nombre et de la typologie des logements à construire pour répondre aux besoins de la population locale).		35'000.-
Montant nécessaire à la mise à disposition des données		15'000.-
Orientations stratégiques (identification de scénarios de développement résidentiel et des conséquences de ces scénarios en termes de profils socio-économiques, analyse de leurs impacts sur les finances publiques et la stratégie foncière communale, objectifs de production de logements à l'échelle de la ville et des quartiers, élaboration d'un scénario de développement résidentiel partagé).		45'000.-
Mesures opérationnelles (identification de mesures à réaliser à l'échelle de la ville et des quartiers, détermination des priorités de mise en œuvre, identification des mesures à prendre et pour chacune d'elles, des partenaires concernés, du calendrier de réalisation et des financements nécessaires, outil de planification (monitoring), suivi et évaluation des mesures).		55'000.-
<b>Total</b>		<b>150'000.-</b>
Divers et imprévus	10%	15'000.-
<b>Total HT</b>		<b>165'000.-</b>
TVA	8%	13'200.-
<b>Total TTC</b>		<b>178'200.-</b>
Dont à déduire :		
Participation cantonale :		75'000.-

## **4. Aspects du développement durable**

---

### **4.1. Dimension économique**

La révision de l'Objectif Logement permet de cibler l'action des autorités sur les besoins des Nyonnais, en tenant compte du développement socio-économique de notre Ville et de son impact sur les finances publiques. Elle permet de disposer d'un outil d'aide à la décision concernant les investissements à engager, afin d'assurer une gestion financière équilibrée de notre collectivité.

### **4.2. Dimension sociale**

La démarche permet de concrétiser les objectifs sociaux de la politique du logement adoptée par votre Autorité en 2010. Intégrant les besoins spécifiques des habitants, elle doit permettre d'éviter une société à deux vitesses, avec de plus en plus d'immobilisés et d'exclus du logement, et par conséquent de Nyon.

Développée sur la base des besoins spécifiques des Nyonnais, cette démarche concerne toute les catégories de la population. Elle vise en outre à mettre en place des mesures adaptées aux situations socioculturelles spécifiques présentes dans les différents quartiers de la ville.

Elle offre en outre la possibilité d'identifier les besoins en infrastructures communautaires et les services de proximité nécessaires au maintien de la qualité de vie dans les quartiers (écoles, crèches, équipements culturels et sportifs, commerces de quartiers, etc.).

### **4.3. Dimension environnementale**

Cette révision de l'Objectif Logement s'inscrit dans la continuité des démarches de planification en cours, développées dans le cadre du plan de zones de 1949, sans déborder sur l'extérieur. Elle est ainsi exemplaire du « construire la ville sur la ville ».

Elle permet également, sur la base d'un scénario de développement, d'identifier de manière coordonnée et anticipée les besoins en infrastructures liées à la mobilité et aux énergies ainsi que les mesures environnementales à prévoir.

## 5. Conclusion

---

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° 208 concernant l'Objectif logement,
- 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 178'200.- pour financer les prestations nécessaires à la deuxième étape de l'Objectif Logement ;
2. de porter ce montant au compte N° 9143.2 - *Investissement du patrimoine administratif*, dépense amortissable en cinq ans. Les CHF 75'000.- alloués par le Canton viendront en déduction de ce montant.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 2 mars 2015 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

## Annexes

---

- Fiche d'investissement
- Objectif logement, Rapport de la Municipalité n°169 du 16 août 2010, approuvé par le Conseil communal le 11 novembre 2010,
- Interpellation du 15 novembre 2010 de M. le Conseiller communal Maurice Gay, intitulée « Quel objectif logement ? »,
- Réponse à l'interpellation de Monsieur le Conseiller communal Maurice Gay, intitulée « Quel objectif logement ? », du 6 décembre 2010,

### 1<sup>ère</sup> séance de la commission

Municipale déléguée	Mme Fabienne Freymond Cantone
Date	Lundi 20 avril 2015, à 19h30
Lieu	Salle des Maquettes, 3 <sup>ème</sup> étage, Place du Château 3

**FICHE D'INVESTISSEMENT**

**PREAVIS No.**

**208 / 2015**

**Objectif logement - 2ème étape**

**Date: Nyon le**

**03.03.2015**

**Point de la situation et demande de crédit de CHF 178'200.- pour financer l'élaboration de scénarios de développement résidentiel partagés ainsi que la définition de mesures opérationnelles ciblées**

<b>Situation des préavis au 03.03.2015</b>			<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>			
Total des préavis votés par le Conseil Communal			6'905'181	12'753'520	29'025'473	50'449'964	23'536'763	26'096'600			
<b>Situation des emprunts au 03.03.2015</b>			<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>			
Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011						225'000'000	225'000'000	225'000'000			
Emprunts au 1er janvier			140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505	156'706'657			
Evolution des emprunts durant la période +/-			-2'826'757	-15'083'330	5'000'000	14'914'235	13'909'152	-6'588'269			
Emprunts fin période/date du jour			137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505	156'706'657	150'118'388			
			<b>Estimation des dépenses d'investissements nets</b>						<b>Estimation amort. + entretien</b>		
<b>Descriptif/Libellé</b>	<b>CHF TTC/HT</b>		<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Durée ans</b>	<b>Montant Amortiss.</b>	<b>Entretien annuel</b>
Prestations Objectif logement - acte 2	<b>178'200</b>		178'200	0	0	0	0	178'200	5	35'640	0
Participation cantonale	<b>-75'000</b>		-75'000	0	0	0	0	-75'000	5	-15'000	
<b>Total de l'investissement</b>	<b>103'200</b>		<b>103'200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103'200</b>		<b>20'640</b>	<b>0</b>
<b>Financement du préavis</b>											
<b>Budget de fonctionnement:</b>											
Trésorerie courante											
<b>Investissement:</b>											
Trésorerie/Emprunts dont				103'200							
<b>Estimation des coûts d'exploitation</b>			<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>			
<b>Libellé / années</b>											
<b>Coût total d'exploitation</b>			<b>3'096</b>	<b>23'736</b>	<b>23'117</b>	<b>22'498</b>	<b>21'878</b>	<b>21'259</b>			
Intérêts en %	3.00%		3'096	3'096	2'477	1'858	1'238	619			
Amortissements			0	20'640	20'640	20'640	20'640	20'640			
Entretien annuel			0	0	0	0	0	0			
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>Economies / Recettes</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
			0	0	0	0	0	0			
<b>Coûts nets d'exploitation</b>			<b>3'096</b>	<b>23'736</b>	<b>23'117</b>	<b>22'498</b>	<b>21'878</b>	<b>21'259</b>			

# **RAPPORT N° 169**

## **AU CONSEIL COMMUNAL**

### **OBJECTIF LOGEMENT**

**Réponse à la motion supra-partisane :**  
« Pour que Nyon se dote d'une véritable politique du logement », déposée en avril 2005

**Délégués municipaux :**      **M. Olivier Mayor**  
   **M. Claude Dupertuis**

Nyon, le 16 août 2010

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Introduction**

---

L'habitat est un thème incontournable pour la population en général et pour les Nyonnais en particulier. En effet, chacun sait à quel point il est difficile de se loger dans de bonnes conditions et à prix raisonnable sur La Côte. Pourtant, le logement est un des éléments les plus essentiels au bien-être de chacun, constitutif de la qualité de vie. L'individu en général peut renoncer à un certain nombre de biens de consommation en cas de précarité financière, mais s'il en est un dont il ne pourra pas se passer, c'est bien le logement.

Toutes les catégories sociales sont bien entendu concernées par le logement :

- les familles en premier lieu, qui recherchent simultanément l'espace de vie nécessaire à l'évolution de l'enfant et une charge de loyer en proportion raisonnable du revenu ;
- les personnes âgées (3 et 4 âge) pour lesquelles doivent être mis à disposition des logements adaptés à leur situation de santé et de mobilité ;
- les ménages précarisés pour qui il est difficile voire impossible de rester dans la ville où ils sont nés, où ils ont leurs racines ;
- les jeunes ménages nyonnais, en début de carrière professionnelle, au bas de l'échelle des salaires, qui fondent une famille et demandent à emménager dans leur ville ;
- les étudiants qui se contentent de plus petits logements bon marché et sommairement équipés.

Lorsque les logements viennent à manquer, leurs prix prennent l'ascenseur et les ménages de conditions modestes sont progressivement rejetés en périphérie de la Cité. En laissant faire la « main invisible », ou le hasard, dans le domaine de la construction de l'habitat urbain, on provoquerait à moyen terme une séparation des classes sociales, des cultures et des générations avec l'émergence de quartiers « ghettos ».

Dès lors, les citoyens contribuables attendent de leurs autorités élues, cantonales et communales, qu'elles mettent en place une politique concertée, respectueuse de l'ensemble de la population, et permettant à tout un chacun d'obtenir un logement adapté à sa situation. Elles seront plus particulièrement attentives à faciliter l'accès au logement aux ménages à revenus modestes, jeunes familles, personnes âgées ou étudiants, en s'appuyant sur les différentes législations existantes.

**L'objectif du présent rapport est de présenter au Conseil communal la politique du logement explicite et planifiée voulue par la Municipalité.**

En effet, quand bien même la Ville de Nyon a déjà mis en place certaines mesures, il apparaît absolument impératif aujourd'hui de définir une véritable politique incluant la stratégie à adopter pour un développement de la Cité, intégrant toutes les contraintes liées à la mixité sociale, générationnelle, mais aussi fonctionnelle.

Une politique communale du logement repose sur les lois et réglementations cantonales, ainsi que sur la législation fédérale. Elle doit se dessiner en harmonie avec le plan directeur régional (PDRN) dès lors qu'il sera validé par la Commune et du plan général d'affectation (PGA). A l'évidence, une telle politique ne peut se concevoir uniquement à l'intérieur des frontières communales, mais doit prendre en considération la réalité régionale, voire celle de l'agglomération franco-valdo-genevoise.

Une active politique du logement contribue à l'attractivité et au dynamisme économique de la Ville, dans la mesure où l'offre en logements fait partie des critères d'implantation des

entreprises. Elle contribue à une structure sociale équilibrée grâce à des logements disponibles pour tous les types de populations.

Une politique du logement, c'est une planification à long terme de l'urbanisation, c'est promouvoir la mixité intergénérationnelle et interculturelle différenciée selon les quartiers, en mettant à disposition tous types d'habitats.

Mais c'est aussi proposer une qualité de vie, éviter un étalement urbain, densifier les centres urbains, préserver les espaces ruraux et agricoles.

### **1.1. La législation en vigueur**

L'article 108 de la Constitution fédérale : *Encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété*

1. *La Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités de maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.*
2. *Elle encourage en particulier l'acquisition et l'équipement de terrains en vue de la construction de logements, la rationalisation de la construction, l'abaissement de son coût et l'abaissement du coût du logement.*
3. *Elle peut légiférer sur l'équipement de terrains pour la construction de logements et sur la rationalisation de la construction.*
4. *Ce faisant, elle prend notamment en considération les intérêts des familles et des personnes âgées, handicapées ou dans le besoin.*

L'article 67 de la Constitution vaudoise : *Logement*

1. *L'Etat et les communes, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables.*
2. *Ils encouragent la mise à disposition de logements à loyer modéré et la création d'un système d'aide personnalisée au logement.*
3. *Ils encouragent l'accès à la propriété de son propre logement.*

La Loi sur le logement (LL) du 9 septembre 1975 de l'Etat de Vaud prévoit:

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

Article 2a11 : *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.*

Article 3 : *Les autorités communales s'efforcent de procurer un logement approprié aux familles et personnes établies sur leur territoire et à celles dont la présence dans la commune a une justification économique ou sociale ; elles doivent vouer une attention toute particulière aux familles et personnes qui se trouvent privées de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté (vente ou démolition d'immeuble, évacuation d'appartement insalubre, expropriation, incendie, etc.).*



## **I.2. Type d'habitat visé par la politique du logement : définitions**

### **I.2.1 Logement du marché libre :**

Le marché libre du logement est contrôlé par les promoteurs immobiliers qui construisent sur le mode spéculatif. Le marché de la location doit être lucratif et un profit doit être dégagé des ventes en PPE. Ce marché s'adresse en général aux revenus moyens à supérieurs. Les promoteurs sont néanmoins tenus au respect des plans de quartiers qui peuvent prévoir des surfaces d'utilité publique.

### **I.2.2 Logement d'utilité publique :**

De manière générale, on qualifie «d'utilité publique» une activité visant à promouvoir le bien commun, sans poursuivre d'intérêts matériels ou économiques propres.

Dans le domaine de la construction de logements, les maîtres d'ouvrage pouvant revendiquer le statut d'utilité publique sont principalement les fondations immobilières de droit public et les coopératives de construction et d'habitation. A noter que l'on parle de logement d'utilité publique lorsque l'accessibilité financière est assurée durablement.

Les logements d'utilité publique peuvent être « à loyers modérés » ou non. S'ils le sont, dans ce cas on les qualifie de « logements à loyers modérés », notion qui apparaît dans la législation sur l'« Aide à la pierre », en particulier le Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM). La notion suppose qu'un effort concerté est organisé afin de « modérer » le loyer d'un logement, ceci étant un moyen de mettre des logements à la disposition de certaines catégories de population. **Les logements à loyers modérés se situent dans des fourchettes de prix de 40% environ inférieur au prix du marché.**

La législation cantonale vise à « mettre à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et à favoriser un équilibre démographique satisfaisant dans les diverses régions du canton. ». Un effort particulier est mené pour réduire les coûts lors de la construction de ces logements. Entre autres mesures, par exemple, les communes peuvent mettre à disposition des terrains en droits de superficie.

**S'ils ne sont pas à loyers modérés, les logements d'utilité publique se situent dans des fourchettes de prix qui restent inférieurs d'environ 20 % au prix du marché, à surface égale.** En effet, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique construisent sur le principe de la couverture des coûts et renoncent à réaliser des bénéfices.

Les logements en fin d'aide cantonale et communale (après 15 ans) deviennent de fait des logements d'utilité publique. On en compte 416 à Nyon sur 6'638, soit 6.3 %.

### **I.2.3 Appartement protégé ou adapté :**

Les logements protégés pour personnes âgées sont des appartements adaptés, qui répondent aux difficultés que peuvent rencontrer des personnes âgées et qui offrent la sécurité recherchée. Ils permettent de conserver son autonomie et son « chez soi », sans risque d'isolement. L'Etat peut apporter une aide financière à l'investissement selon la Loi sur le logement, qui prévoit des prêts sans intérêts. Le logement protégé permet de repousser l'entrée en EMS des personnes âgées.

## 2. Etat de la situation

---

### 2.1. Situation du logement à Nyon : la pénurie de logements

Le District de Nyon a connu la plus forte croissance démographique de Suisse ces 40 dernières années. Parallèlement, le rythme de la construction s'est ralenti avec la crise et, en conséquence, depuis une dizaine d'années maintenant, le District et la Ville de Nyon plus particulièrement, sont frappés de plein fouet par une pénurie de logements sans précédent dans son ampleur et sa durée. Alors que l'on parle déjà de pénurie à 1% de logements vacants, nous en sommes à 0,2% à Nyon en 2010 !

Cette grave pénurie provoque la hausse des prix de l'immobilier et des loyers, ce qui pénalise les ménages à ressources limitées.

Elle atteint de plein fouet les jeunes ménages dont l'un ou les deux conjoints débute(nt) une carrière professionnelle au bas de l'échelle des salaires et qui recherchent à se loger à prix abordable.

Dans son étude sur les structures par âges dans les régions, le SCRIS démontre que le District de Nyon n'a que 26.1 % de sa population entre 20 et 39 ans. Ce chiffre est proche de 30 % à Genève et en France voisine. Cette donnée alimente la thèse selon laquelle les jeunes qui sortent du foyer parental trouvent difficilement à se loger à Nyon.

Elle pénalise également le développement économique de la Ville, en terme d'attractivité et de compétitivité, tant les nouveaux arrivants peinent à trouver à se loger.

Elle pénalise enfin l'environnement, dès lors que les gens doivent effectuer de longs trajets pour se rendre à leur lieu de travail, ne trouvant aucun logement proche.

Une telle vacance de logements inscrite dans la durée est clairement un frein au développement économique de la Cité.

Fort de ce constat, le Conseil communal avait renvoyé une motion supra-partisane à la Municipalité en 2005, laquelle demandait à cette dernière de définir une politique du logement en considérant les axes suivants :

- céder en droit de superficie des terrains communaux aux coopératives d'habitation ou maîtres d'œuvre d'utilité publique,
- mettre en place une aide à la personne,
- étudier la délégation de compétences du Canton à la Commune en matière de contrôle des situations des locataires des logements subventionnés,
- réglementer le Fonds HLM de la Commune.

### 2.2. Actions et mesures prises jusqu'à ce jour

La Municipalité a pris un certain nombre d'initiatives et de mesures en réaction à cette pénurie et à la cherté des prix des loyers, et en réponse partielle à la motion ci-dessus, notamment :

- Mise à disposition du terrain à la Promenade du Jura en droit de superficie à la Coopérative Gai Logis pour la construction de 10 logements à loyers modérés (loués dès le 1.1.2010).
- Achat du terrain et cession en droit de superficie à la Coopérative Cité-Derrière en vue de la construction de 24 logements à loyers modérés à Bourgogne Sud (loués dès le 1<sup>er</sup> août 2010).

- Mise en place d'une aide individuelle au logement (AIL), aide à la personne destinée à compléter l'aide à la pierre et visant les ménages avec enfants à revenus modestes dont le loyer grève une part trop importante des ressources (en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2010).
- Projet de réalisation d'un immeuble d'appartements protégés et d'utilité publique aux Tattes d'Oie en partenariat avec une société coopérative.
- Mise en place d'un mode de collaboration entre les services concernés dans l'élaboration des plans de quartier : pour chaque projet engagé, les services ou offices des affaires sociales, des bâtiments, de la mobilité, du développement durable, des SI, des espaces verts, travaux et environnement, et éventuellement culture, sport sont associés aux différentes étapes de l'avancement du projet avec les promoteurs ou coopératives, avec pour objectif de garantir la mixité des infrastructures dans les quartiers.
- Création d'un groupe de travail regroupant les Services de l'urbanisme et des affaires sociales, chargé de proposer une politique du logement et de la mettre en œuvre en collaboration avec les partenaires extérieurs concernés, notamment le Conseil Régional (Régionyon). L'objectif est de conduire la réflexion sur le plan du District, voire même de l'agglomération, tant il est vrai que le développement urbanistique de Nyon est interdépendant de celui de la région. On ne peut développer et promouvoir les questions de transport ou d'urbanisation centralisée dans le seul périmètre communal.
- La Municipalité a renoncé, pour l'instant, à demander la délégation de compétence du Canton pour l'examen de la situation des locataires de logements subventionnés. En effet, cette mesure induirait des tâches supplémentaires importantes, non compensées. Actuellement, et en respect de l'article 22 al. 3 de la LL (Loi cantonale sur le logement), il appartient au Service cantonal concerné (le SELT) de procéder au contrôle de la situation des locataires. Ce contrôle est effectué tous les deux ans.

### 2.3. Le parc de logement actuel (2009)

Le tableau ci-dessous donne un aperçu du parc de logements toutes catégories de la Ville de Nyon, selon données de 2008.

Total général	Parc locatif				Logements en propriété			Non occupés en permanence
	Total	Logements marché libre	Logements à loyers modérés	Logements d'utilité publique sans subv.	Total	PPE	Autres / copropriétés	Autres (logements de service, bail à terme, gratuit)
<b>9'626</b>	6'638 100%	6'146 92.6%	76 1.1%	416 6.3%	1'528 100%	913 59.7%	615 40.3%	1'460

Ce tableau indique :

**76 logements à loyers modérés à Nyon**, soit des logements qui bénéficient encore des aides cantonales et communales (voire fédérales), avec abaissements de loyer dégressifs qui s'éteignent après 15 ans. Le montant des loyers est inférieur d'environ 40 % par rapport à ceux du marché libre.

**416 logements d'utilité publique** pour lesquels les aides cantonales et communales ont pris fin après 15 ans. Ce sont les « anciens » subventionnés. Le loyer reste néanmoins inférieur de 20 % par rapport au marché libre, dès lors que l'immeuble reste propriété et sous gestion d'une coopérative à but non lucratif.

**Les logements d'utilité publique sortis des aides additionnés à ceux qui sont encore abaissés représentent 7.4 % du parc locatif à Nyon.**

On constate que les logements en propriété représentent à peine 20 % du total des logements, alors qu'ils représentent environ 40 % à l'échelle du District.

### 3. Perspectives et objectifs

#### 3.1. Les perspectives démographiques

Les chiffres ci-dessous sont tirés des statistiques et des perspectives de populations établies par le Service cantonal de recherches et d'informations statistiques (SCRIS). Les perspectives au niveau communal sont obtenues en projetant la croissance calculée pour le district sur les statistiques communales.

Sont pris en compte les indicateurs issus de l'analyse « *Projections démographiques pour l'agglomération transfrontalière de Genève, 2006-2030, résultats par région* », réalisée par le SCRIS en mai 2007 (chiffres les plus récents à disposition).

#### **Croissance démographique à Nyon et perspectives à 2025 (extrapolation des statistiques 2007 du SCRIS, 2007)**

Année	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2020	2025	
Population	12'842	14'747	16'182	17'743	19'733	21'332	22'932	24'532	
Ménages	5'329	6'516	7'450	8'216	9'153	10'017	10'817	11'617	
Personnes/ménages	2.41	2.26	2.17	2.16	2.16	2.13	2.12	2.11	
									<b>Ecart 2010 2025</b>
Augmentation population		1'905	1'435	1'561	1'990	1'599	1'600	1'600	4'799
Augmentation ménages		1'187	934	766	936	865	800	800	2'465

Ces prévisions démographiques prennent en compte une croissance forte dans un contexte économique favorable. Autrement dit, elles sont optimistes et tiennent compte du fait que la pression genevoise sur les logements à Nyon et dans le District continuera d'être importante ces prochaines années et que les accords bilatéraux poursuivent leurs effets dans la mesure où nombre de frontaliers préfèrent s'installer à proximité de leur lieu de travail.

On constate une augmentation possible de 4'799 habitants dans la Commune entre 2010 et 2025, ce qui demande la mise à disposition de 2'465 logements environ pour le même nombre de ménages.

A noter que les ménages à une seule personne ont tendance à augmenter. Dans les grands centres urbains, on en dénombre plus de 50%. On comptait en 2006 que sur 8'216 ménages privés, 3'110 étaient des personnes seules et 1970 des couples sans enfants, soit environ 55% des ménages sans enfants.

A noter que la part des personnes âgées de plus de 65 ans aura doublé entre 2005 (11%) et 2030 (20 à 22%).

### **3.2. Les besoins actuels et futurs des nyonnais**

Le rapport d'analyse de juin 2009, commandé par le Service des affaires sociales, éducation et jeunesse en vue de la mise en place de l'Aide Individuelle au Logement (Rapport « Mise en place d'une politique individuelle au logement » de M. D. Depelteau, économiste) estime que, sur 8'216 ménages nyonnais (2005), plus de 1'500 se situent dans la fourchette de revenu ouvrant le droit pour un appartement à loyer modéré, ce qui représente environ le 20 % des ménages.

Concernant les 80 % restants, nombreux sont ceux dont le « budget loyer » représente une part trop importante du revenu. On constate que 25 % environ des contribuables nyonnais vivent avec des ressources se situant entre CHF 50'000.- et CHF 90'000.- de revenu annuel imposable. Les loyers nyonnais du marché libre sont manifestement trop élevés pour cette classe moyenne.

Il ressort de ce constat que le 25 % au moins des ménages nyonnais devrait pouvoir se loger dans un logement d'utilité publique, soit avec un loyer d'au moins 20 % inférieur au marché libre. Dès lors, il semble pertinent de retenir ce taux de 25 % dans les projets de plans de quartiers. Ce sera à cette condition que l'on pourra réellement prétendre au maintien de la mixité sociale, interculturelle et intergénérationnelle dans nos quartiers en développement, et que l'on pourra couvrir les besoins en logement à des conditions financières supportables pour la population.

**Aujourd'hui le parc en location n'offre que 7.4 % de logements d'utilité publique (492 logements sur 6'638).**

Le dernier recensement fédéral date de l'an 2000. Le prochain est en cours de réalisation et devra permettre d'obtenir des données beaucoup plus précises sur la population nyonnaise, notamment en ce qui concerne le type de ménage par logement, la structure des revenus des ménages nyonnais, la structure des âges, etc. Ces statistiques constitueront un outil précieux pour adapter la politique communale du logement.

**Objectif : mettre en place des moyens qui garantissent le maintien de la mixité sociale, interculturelle et intergénérationnelle dans nos quartiers, visant un taux moyen de 25 % de logements d'utilité publique sur l'ensemble des plans de quartier.**

### **3.3. Appui cantonal pour la mise en place d'une politique communale du logement**

Le Canton, face à la durable pénurie qui sévit sur l'ensemble du territoire, a décidé de renforcer son dispositif déjà en vigueur par un soutien financier et technique supplémentaire aux communes, par les mesures suivantes :

1. Aide à la pierre : attribution d'une subvention à fonds perdus aux propriétaires pour favoriser la construction de logements à loyers modérés.

2. Aide individuelle au logement : le Conseil d'Etat a décidé d'élargir le cercle des bénéficiaires en prenant en compte des loyers plus élevés pour le calcul de cette aide individuelle, en vigueur à Nyon depuis mars 2010.
3. Logements pour étudiants : prêts à taux très bas pour la construction de logements destinés aux étudiants.
4. Incitations cantonales aux politiques communales du logement: il s'agit d'un appui à la politique communale, à savoir :
  - Soutien technique et financier à l'élaboration d'un « objectif logement » communal ; la Ville de Nyon compte bien faire appel à ce soutien dans la poursuite des travaux visant à conduire sa politique du logement.
  - Soutien financier destiné aux acquisitions foncières communales, à hauteur de 50 millions (au total pour le Canton).
  - Mise à disposition de la « Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés SA » (SVLM).
  - Des données statistiques actualisées.

**Objectif : établir un partenariat efficace avec les services concernés de l'Etat pour pouvoir bénéficier des aides proposées.**

### **3.4. Autres mesures incitatives en faveur des constructions d'utilité publique**

En plus des incitations cantonales au renforcement de la politique communale du logement, nous disposons d'un certain nombre d'outils ou moyens qui peuvent être utilisés selon les circonstances, selon le lieu de vie concerné.

L'Association suisse pour l'aménagement national (ASPAN) vient de réaliser une étude<sup>1</sup> montrant par quelles mesures d'aménagement du territoire on peut promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Ces mesures sont énumérées ci-dessous :

#### **3.4.1 Quote-part à des fins de logements d'utilité publique et/ou d'espaces d'utilité publique**

Une quote-part de la surface brute de plancher dévolue au logement d'utilité publique (appartement à loyers modérés ou protégés ou étudiants) ou autres affectations d'utilité publique, est définie pour chaque plan de quartier ou zones, en fonction de critères à définir. par exemple : proximité des transports publics, éloignement du centre urbain, commerces à disposition, etc. Cette quote-part s'inscrit dans le plan général d'affectation (PGA).

#### **3.4.2 Politique foncière active**

La maîtrise du foncier est un élément incontournable pour contribuer à terme au bon équilibre socio-économique dans les quartiers. Toutefois, en ce qui concerne la Commune de Nyon, celle-ci ne possède pas assez de terrain pour promouvoir activement la construction de logements à loyer accessible. Elle devrait donc mener une politique d'acquisitions foncières avec le soutien financier du Canton (prêt à taux très bas), afin d'avoir la maîtrise de l'aménagement de son territoire et du développement de l'habitat sur territoire communal.

#### **3.4.3 Droit d'emption**

<sup>1</sup> Réserves de terrain à bâtir des communes-une chance pour la construction de logements d'utilité publique. Evaluation d'une enquête, juin 2009. Office fédéral du logement.

Une partie d'un terrain nouvellement mis en zone pourrait être consacrée à la création de logements bon marché. Le droit d'emption contractuel de la Commune sur ce terrain lui permet ensuite de céder le terrain en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ainsi, la Commune s'offre diverses possibilités d'influencer l'utilisation et l'aménagement des constructions (concours et mandats d'étude).

Pour s'assurer que les propriétaires fonciers créent des logements d'utilité publique, la Commune se réserve le droit d'acquérir tout ou partie des terrains concernés afin d'y réaliser elle-même les logements souhaités ou de les céder à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

#### **3.4.4 Cession de terrains en droit de superficie**

Les terrains communaux constructibles peuvent être cédés en droit de superficie, onéreux ou pas, à des coopératives d'habitation ou autres constructeurs de logements d'utilité publique. S'il s'agit de loyers modérés au sens du règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM), la Commune et l'Etat participent à parts égales à l'abaissement des loyers.

#### **3.4.5 Le fonds « Logement HLM »**

Le fonds de réserve 9282.10 a été créé en juin 2001, lors de l'approbation des comptes de l'année 2000 par la Conseil communal (préavis n° 116). Depuis lors, il n'a pas été attribué.

Ce fonds fera l'objet d'un règlement qui sera soumis au Conseil communal.

##### **Objectifs :**

- **Introduire, dans le cadre de la révision du plan général d'affectation, dont l'étude a débuté en 2010, des outils réglementaires et/ou incitatifs qui permettent de promouvoir la création de logements d'utilité publique.**
- **Poursuivre la politique d'acquisition foncière et autres formes d'action sur le foncier (droit de superficie, etc) permettant un certain contrôle et un rôle proactif dans la production de logements d'utilité publique**

## **4. Le développement des quartiers à Nyon**

---

Parmi les projets de construction, il est impératif de répondre à tous les groupes de population spécifiques, tels que les jeunes familles, les aînés, par exemple, et parmi ceux-ci, des plus démunis aux plus aisés.

Lors de l'élaboration des plans de quartier, il s'agit de coordonner toutes les activités sociétales : lien social, scolaire, développement durable, intégration, mobilité, accueil petite enfance, activités jeunesse, etc., pour servir des objectifs communs entre tous.

Mais chaque quartier a sa propre spécificité, en matière de transports, lieux de rencontre, commerces, café à disposition, éloignement du centre, etc... Chaque site doit avoir son propre développement, auquel la population doit être associée, afin de faciliter une bonne intégration de toutes les classes sociales, défavorisées ou non, une mixité sociale, générationnelle et culturelle. En effet, La cohésion sociale d'un quartier passe par la solidarité et la participation de ses habitants.

La proximité de différents types de population peut provoquer un certain nombre de réactions : rapprochement, mais aussi distance, indifférence ou isolement. Les quartiers doivent être conçus et animés de manière à offrir le choix. Ainsi, l'habitat doit être varié en termes de coût, d'emplacement et de surfaces de logement.

La constitution territoriale de la ville doit permettre aux différentes classes sociales de cohabiter, et éviter ainsi les ghettos et le phénomène de rejet et d'exclusion des plus démunis en périphérie des localités.

Ces différentes considérations justifient le principe de mettre en place une politique relativement contraignante vis-à-vis des promoteurs partenaires lors de la réalisation des plans de quartiers. Aujourd'hui déjà, dans le cadre du développement des plans de quartiers, les services concernés par tous les volets du développement durable (économique, social et environnemental) sont réunis dans la conduite des projets, auxquels sont également associés en temps voulu les promoteurs ou coopératives.

### **Les plans de quartier**

Le Service de l'urbanisme a planifié les plans de quartier susceptibles d'être réalisés à court, moyen et long terme (voir réponse à l'interpellation Darbre-Gubbins de mai 2010).

**Sur les 1'000 logements en cours de réalisation ou programmés dans les 5 ans**, seuls une cinquantaine sont vraiment d'utilité publique, ce qui ne veut pas dire que dans les 950 restants il n'y aura pas de logements à loyers abordables : par exemple, les promoteurs de la Petite Prairie s'engagent à favoriser la mixité sociale dans leurs projets de construction.

Les marges de manœuvre sont heureusement plus larges pour les secteurs à l'étude, c'est-à-dire qui vont se réaliser au-delà de 2015, **dont le potentiel représente environ 1'500 logements**. Des négociations sont engagées pour que la mixité sociale soit directement intégrée comme donnée de base dans les plans de quartiers. Il convient également de relever que plusieurs études en cours (Stand, Martinet, Perdtemps-Usteri, Plantaz) portent sur des secteurs où la ville est propriétaire.

Le potentiel de 2'500 logements toutes catégories, fourni par les plans de quartiers légalisés ou en cours d'étude, correspond aux perspectives démographiques exposées au point 3.1.

## **5. Synthèse des objectifs et conclusion**

---

Le diagnostic est clair : aujourd'hui à Nyon, il y a environ 25 % des ménages pour lesquels les loyers du marché libre sont trop élevés et qui devraient ainsi pouvoir accéder à un logement d'utilité publique. Parmi ces personnes, un grand nombre de nos jeunes adultes qui ne trouvent pas à se loger dans leur ville. La mixité sociale et intergénérationnelle est pourtant primordiale pour l'équilibre et le dynamisme de Nyon.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité est en mesure de définir aujourd'hui un « OBJECTIF LOGEMENT ». Elle tient un certain nombre d'atouts en main pour promouvoir la construction de logements, et en particulier d'utilité publique. Les différents Services, auxquels s'est associé Régionyon, avancent de concert lors de l'élaboration de plans de quartier, nombreux à évoluer positivement et concrètement. Certes, des coups de frein sont inévitables sur certains d'entre eux, grevés par les oppositions ou laissés au repos par choix de priorité dans les projets.

**Ainsi, les objectifs de la Municipalité, qui sous-tendent la politique de la Ville en matière de logement, sont les suivants:**

- **Continuer à soutenir la construction de logements en privilégiant la mixité sociale et intergénérationnelle.**



- **Proposer une quote-part de logements d'utilité publique (dont 10% au moins de loyers modérés) dans le cadre de la révision du Plan Général d'Affectation (PGA) qui débutera cette année. Le but d'obtenir une moyenne d'au moins 25% de logements d'utilité publique sur l'ensemble des plans de quartier à légaliser.**
- **Rechercher et saisir les opportunités d'acquisitions de terrain en zone constructible en sollicitant les prêts du Canton.**
- **Céder certains terrains communaux en droit de superficie aux maîtres d'œuvre d'utilité publique.**
- **Veiller à la construction d'équipements et infrastructures sociales (maisons de quartiers, crèches et UAPE), éducatives (écoles), sportives et culturelles, parallèlement au développement des quartiers.**
- **Mettre en place des indicateurs de suivi du parc immobilier et de l'évolution démographique, permettant d'apporter les corrections nécessaires aux quotas.**
- **Se joindre à une réflexion sur le plan régional.**

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

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le rapport N° 169 concernant « les Objectifs Logement », en réponse à la motion supra-partisane « Pour que Nyon se dote d'une véritable politique du logement », déposée en avril 2005,

**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 :**

d'accepter le rapport municipal N° 169 relatif à la réponse à la motion supra-partisane du 25 avril 2005, pour que Nyon se dote d'une véritable politique du logement.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 16 août 2010 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

### **AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ**

Le Syndic :

Is

D. Rossellat



La Secrétaire :

Is

R. Leiggener

## **Annexe(s)**

---

---

### Interpellation de M. Maurice GAY

### " Quel objectif logement ? "

Dans son rapport 169, la municipalité parle en premier lieu, je cite *"des familles qui recherchent un espace de vie nécessaire à l'évolution de l'enfant et une charge de loyer en proportion raisonnable du revenu."*

Elle dit également que *"les citoyens contribuables attendent que les élus mettent en place une politique concertée, respectueuse de l'ensemble de la population et permettant à tout un chacun d'obtenir un logement adapté à sa situation."*

Famille, Espace, Loyer, Revenu, Citoyens contribuables, Respectueux, Ensemble, A tout un chacun, Adapté.

Ces quelques mots clés me font réfléchir et me font penser que la Municipalité n'a comme Objectif logement qu'une vision restreinte du problème, tout comme les signataires du rapport de majorité d'ailleurs.

Bien que conscient et favorable au fait de contribuer à l'augmentation d'appartements à loyers raisonnables, je suis surpris que l'on passe sous silence une partie tout aussi importante de la population, qu'est la classe moyenne !

N'a-t-elle pas droit elle aussi à des logements à Nyon ?

Cette classe moyenne, ces citoyens contribuables comme les nomme la Municipalité, ont un revenu ne leur permettant pas de bénéficier des nombreuses aides déjà mises en place au niveau fédéral, cantonal ou communal. Ces familles ne souhaitent que des appartements à loyers raisonnables, dans un espace convivial, adaptés à leur mode de vie et à leur revenu.

C'est également cette notion de citoyens contribuables qui m'interpelle puisque c'est souvent ces citoyens qui paient des impôts, mais ne bénéficient d'aucune aides ou facilités !

Aides et facilités aux deux bouts de la chaîne du logement.

Si vous souhaitez distribuer des subventions, il faut aussi collecter des impôts. Mais si vous empêchez les pourvoyeurs d'impôts de s'établir à Nyon, vous ne pouvez pas atteindre votre objectif !

Alors Mesdames, Messieurs les Municipales et Municipaux, soyez respectueux envers tout un chacun et élaborer une vraie politique active du logement à Nyon !

Une politique active par l'aide aux plus modestes, mais aussi en facilitant l'établissement de tout un chacun et ainsi permettre des rentrées fiscales.

Vous mentionnez aussi dans ce rapport : *"Une politique active du logement contribue à l'attractivité et au dynamisme économique de la Ville..."* et vous ajoutez *"Elle contribue à une structure sociale équilibrée grâce à des logements disponibles pour tous les types de populations."*

Mais par vos objectifs et les moyens proposés, vous tendez seulement à tuer ce dynamisme économique et cette attractivité de notre ville.



# PLR

## Les Libéraux-Radicaux

---

Lorsque nous n'aurons plus d'entreprises ou particuliers pour développer les logements et les commerces de proximité qui y sont souvent liés, vous n'aurez alors plus qu'une catégorie sociale bénéficiant des subventions, mais n'apportant pas de revenus fiscaux vous permettant d'atteindre votre objectif logement.

Nous avons la chance et l'opportunité dans la région de pouvoir bénéficier d'un bon niveau fiscal et d'une grande dynamique immobilière.

C'est en faisant bénéficier ces acteurs économiques régionaux d'une certaine liberté et de faire confiance à leur responsabilité individuelle que vous obtiendrez cette base nécessaire à l'objectif que vous vous êtes fixé; des appartements à loyers raisonnables et une fiscalité permettant de les financer.

L'outil nécessaire pour effectuer cette tâche est notre service de l'urbanisme. Ce doit être un service à l'écoute des citoyens contribuables, mais aussi à l'écoute des entreprises contribuables.

Un partenariat gagnant/gagnant !

Il semble néanmoins que depuis quelques temps, la vision unilatérale et les exigences imposées de manière arbitraire et despotique par la Municipalité et son service de l'urbanisme bloquent un certain nombre de projets, et par la même, la construction de logements pour tous.

Non seulement des logements ou des commerces de proximité, mais aussi la création de quartiers satellites autonomes permettant de créer un lieu de vie agréable pour les familles.

J'appuie ces propos par un exemple bien concret qui a paru dans la presse ces derniers mois ou plutôt années. Ayant habité dans ce quartier pendant 18 ans, je suis sensible à son développement et je me suis étonné de ne rien voir bouger. Je parle bien sûr de la route du Stand et plus particulièrement des locaux de la Romande Energie ainsi que de l'ancien moulin Noël.

Comme vous le savez, la Romande Energie a construit des nouveaux locaux à Rolle et va déménager début 2011, quant au moulin, il est désaffecté depuis longtemps.

Ces deux parcelles sont en zone industrielle *x (a préciser)* et sont contiguës à la zone d'habitation des immeubles de la Jardinière, de la route de Divonne et du chemin des Foulis.

Ces deux parcelles répondent à de nombreux critères positifs indispensables à la construction de logements en ville de Nyon.

Il s'agit de la densification, de la proximité des transports publics et de la création de commerces de proximité afin de réduire la mobilité des habitants.

Leur changement de zone ne préte personne, puisque les locaux industriels ne seront bientôt plus utilisés et qu'elle est en bordure d'une zone immeubles.

Si la Municipalité tarde trop, les locaux seront reloués ou vendus et nous perdrons alors une chance de logements supplémentaires à Nyon.

Je rappelle qu'il s'agit d'une parcelle d'environ 8'000 m<sup>2</sup> permettant, avec un coefficient tout à fait raisonnable de 1.2 (*a confirmer*), la construction d'environ 60 (*a confirmer*) logements et des locaux commerciaux pour une surface d'environ xxx (*a préciser*) m<sup>2</sup>.



# PLR

## Les Libéraux-Radicaux

---

Il y a quelques années, la Municipalité avait eu une position plus pragmatique et visionnaire de ce genre de situation et avait changé la zone des anciens ateliers Hämmerli afin de permettre la construction de logements.

Qui pourrait aujourd'hui leur reprocher d'avoir permis la construction des immeubles de la route du Stand ?

Ce constat amène quelques questions de ma part, et c'est pour cela que je ne suis pas intervenu lors du débat sur le rapport 169, mais maintenant sous forme d'interpellation, car je souhaite des réponses précises et ciblées sur l'agissement de la Municipalité et du service de l'urbanisme concernant sa volonté de favoriser la construction de logements pour tous.

Tous bien sûr, dans le sens "sans exceptions".

1° Pourquoi la Municipalité n'entreprend pas les démarches nécessaires pour le changement de cette zone ?

2° La caisse de pension de la Romande Energie, garante d'une réalisation de logements à loyer raisonnable mais rentable pour ses affiliés, a un projet de construction de logements depuis deux ans sur sa parcelle.

Quelles sont les raisons avancées par la Municipalité pour empêcher ce développement ?

3° Le propriétaire de la parcelle du moulin a accepté un certain nombre de contraintes et de désirs du service de l'urbanisme concernant le type et la répartition des surfaces de son immeuble.

Pourquoi le service de l'urbanisme ne se suffit pas de ces garanties et ne débloque pas le développement du quartier alors que l'on est en situation de crise pour le logement ?

4° Y a-t'il délit d'initié lorsque la Municipalité offre une somme ridicule pour l'achat de la parcelle de la Romande Energie alors qu'elle sait pertinemment qu'elle pourra ensuite valoriser ce terrain en changeant sa zone ?

5° Est-ce la volonté de la Municipalité ou du service de l'urbanisme que de vouloir étatiser le sol Nyonnais ?

6° Est-ce que l'administration communale est au service du citoyen contribuable ou est-on en train de financer une société immobilière communale par le biais de nos impôts ?

Mesdames, Messieurs, bien que conscient qu'il faille réguler le développement de notre ville, il s'agit de le faire habilement et de permettre à tout un chacun, revenu modeste ou classe moyenne, de trouver un appartement convenant à ses aspirations.

Il s'agit aussi de permettre la création de pôles individuels répartis dans les endroits stratégiques de notre ville et d'offrir aux familles des espaces de vie conviviaux.

Cette démarche de gestion de notre territoire doit se faire ensemble et dans le respect de chacun.

Je dis bien de chacun !

Mesdames et Messieurs, ces propos et ces questions sont fondamentaux et, m'amènent à ma dernière question : Quelle est la force de la Municipalité et de ses services, quel pouvoir veut-on lui donner et que fait-on avec l'esprit d'entreprise, le respect de la liberté individuelle et de la défense du bien commun, public ou privé ?

Nyon, le 15 novembre 2010



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

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*

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

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

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

La Secrétaire :

Is

Is

D. Rossellat

R. Leiggener