

# **RAPPORT MUNICIPAL N° 44/2017 AU CONSEIL COMMUNAL**

**Réponse au postulat de M. le Conseiller communal Sacha Soldini, du 15 novembre 2016, intitulé « Nyon, ville pilote en matière d'accueil des requérants d'asile / Version 2.0 »**

**Délégué municipal : M. Maurice Gay**

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

Date	Jeudi 4 mai 2017 à 19h00
Lieu	Pl. du Château 3, 3 <sup>e</sup> étage, Salle des maquettes

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Introduction**

---

La Municipalité répond par le présent rapport au postulat de M. le Conseiller communal Sacha Soldini et consœurs, du 15 novembre 2016, intitulé « Nyon, ville pilote en matière d'accueil des requérants d'asile / Version 2.0 ».

## **2. Etat de la situation**

---

Les signataires du postulat demandent que, lors de tous projets de densification par plan d'affectation<sup>1</sup>, un pourcentage minimum d'appartements soient mis à disposition du Canton afin qu'ils puissent être loués par l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) dans le but d'y loger des demandeurs d'asile.

### **A Nyon, le développement paie le développement, mais jusqu'à quand ?**

Afin de répondre de la manière la plus circonstanciée, cette demande appelle une remise en contexte de la situation nyonnaise en matière de rétrocession de plus-value lors d'une augmentation de droits à bâtir par voie de plan d'affectation. En effet, à Nyon le développement paie le développement, à savoir que la plus-value générée par la densification finance partiellement les infrastructures et équipements nécessaires à la croissance de la ville.

Depuis 1970, la Ville de Nyon négocie avec les propriétaires privés une part de rétrocession des plus-values réalisées dans le cadre d'augmentations de droits à bâtir. Flexible et innovante, cette négociation a permis jusqu'en 2010 de financer le développement de la ville grâce aux augmentations de droits à bâtir.

Depuis 1985, la Ville de Nyon peut réclamer aux propriétaires jusqu'à 50% du financement des infrastructures à réaménager (réseau et routes, hors espaces publics) en vue de la densification, ceci en application de l'article 50 de la Loi sur l'aménagement du territoire cantonal.

En 2010, votre Conseil, en adoptant le rapport objectif logement (réponse à la motion supra partisane : « Pour que Nyon se dote d'une véritable politique du logement » déposée en avril 2005), a permis à la Municipalité de négocier une part de logements d'utilité publique chez les propriétaires intéressés à augmenter leurs droits à bâtir. Par conséquent, une partie de rétrocession de la plus-value concernant le financement des infrastructures liées au développement s'est reportée sur la création de logements d'utilité publique.

Depuis l'entrée en vigueur, en 2013, des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom), la Ville de Nyon a été parmi les premières communes du Canton à ratifier son propre « Règlement sur la taxe relative au financement de l'équipement communautaire », en 2013.

Ce règlement permet, dès lors que l'augmentation de droits à bâtir pour le logement dépasse les 30%, de taxer le propriétaire en vue de la réalisation des équipements communautaires nécessaires à satisfaire le développement de la ville. Cette disposition légale a diminué les marges de manœuvre de la Commune quant à l'utilisation de ce fonds perçu pour d'autres

---

<sup>1</sup> Le terme « plan d'affectation » est employé en référence au futur terme utilisé dans le projet de loi cantonale sur l'aménagement du territoire. Il remplace à ce titre les termes utilisés de plans de quartier (PQ), de plan partiel d'affectation (PPA) ou de modification du plan général des zones (MPGA)

besoins infrastructurels liés au développement qui ne feraient pas partie du règlement (par exemple les espaces publics, etc.).

Le projet de nouvelle loi sur l'aménagement cantonal, en cours de traitement au Grand Conseil, prévoit quant à lui la perception d'une taxe cantonale de 20% sur la plus-value, nécessaire au financement des opérations de dézonage qu'impose la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, entraînant une éventuelle « expropriation matérielle ». Cette taxe, selon les termes du projet de loi, vient s'ajouter à la taxe sur les équipements communautaires.

Au vu de ce qui précède, il apparaît clair qu'augmenter une fois de plus une contrainte sur les propriétaires privés, n'aurait pour effet que de limiter leurs intérêts à accroître leurs droits à bâtir, voire même à poursuivre leurs investissements à Nyon.

Ceci pourrait engendrer un effet dissuasif : celui de stopper le financement du développement par le développement et d'ainsi reporter sur des contribuables ce manque à gagner pour la Ville.

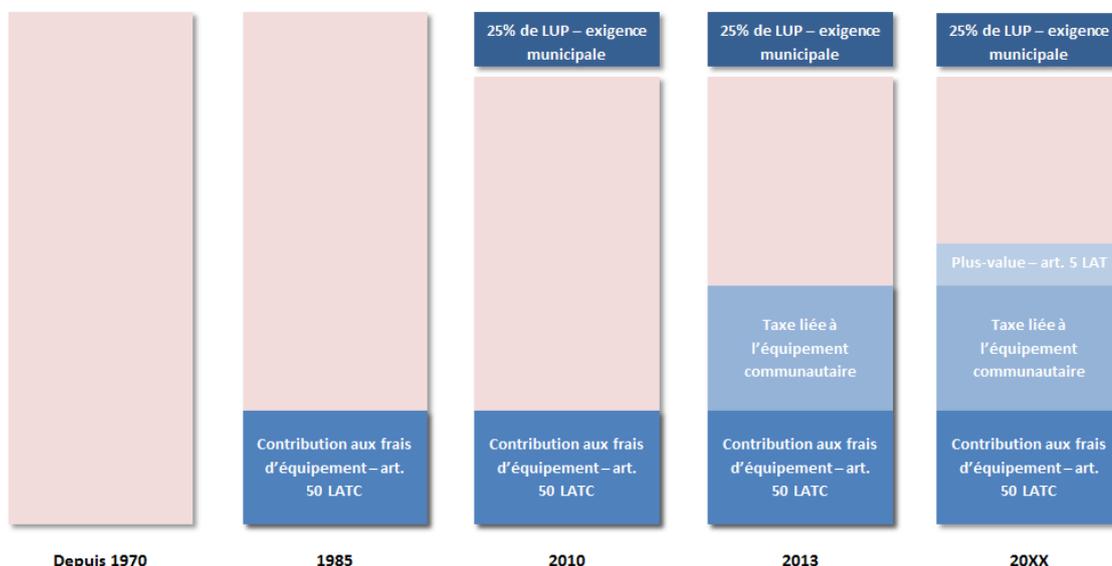


Schéma récapitulatif (la zone rosée signifie la part de ponction de plus-value utilisable pour la Ville. Les différentes parts de chaque barre sont schématisées et non proportionnelles).

### Loger les requérants dans les futurs quartiers, c'est perdre potentiellement 100 logements destinés aux Nyonnais

Selon la demande des postulants, les logements qui seraient, sur la base de cette négociation, transmis en location à l'EVAM sont autant d'appartements qui ne seraient pas offerts à la population nyonnaise.

Le fait que des coopératives sur terrains de la Ville de Nyon pourraient accueillir des logements pour l'EVAM, serait en concurrence directe avec le besoin de logements de la population locale. D'autant plus que la grande pénurie de logements à loyers abordables poursuit ses effets sur la classe moyenne, laquelle est composée de nombreuses familles qui cherchent à se loger dans un rapport « montant du loyer/revenus du ménage » supportable. Le projet du Stand où tous les logements destinés aux Nyonnais ont trouvé preneur démontre le besoin avéré de la population en logements à loyers abordables.

Par ailleurs, il est à rappeler que l'affectation dédiée aux requérants dans le futur bâtiment construit est d'une durée de 50 ans. Au terme de ce délai, la Ville de Nyon sera libre de convertir son affectation.

## Propriétaires privés et EVAM

Le principe proposé par les postulants suggère d'imposer aux propriétaires ses futurs locataires. En effet, en louant à l'EVAM, c'est ce dernier qui choisira les locataires et non pas le propriétaire lui-même. De plus, le type de locataire proposé (requérant d'asile) est particulièrement mobile de par son statut. S'il obtient un permis B, ou en cas de refus d'asile, l'EVAM résilie le bail et le locataire doit quitter le logement, ce qui provoque des déménagements peu appréciés des propriétaires et des autres locataires. En outre, cette mobilité forcée de familles de requérants ne favorise pas une bonne intégration dans l'environnement de leur immeuble.

De manière générale, il sera difficile de contraindre les propriétaires à l'accueil de requérants d'asile dans leurs immeubles, même en échange de droits à bâtir supplémentaires. Il n'en reste pas moins que l'EVAM n'a pas besoin de mesures de contrainte envers les propriétaires pour louer des logements à des propriétaires privés, parfois d'accord d'entrer en matière pour des logements anciens, mais beaucoup plus rarement pour des appartements neufs, ce que propose le postulat.

## La mixité comme facteur d'intégration

Les postulants prétendent que l'intégration des familles sera meilleure en les plaçant dans les quartiers d'habitation. Cette hypothèse ne se vérifie pas dans tous les cas. En effet, ce serait certainement vrai pour des personnes prêtes à sortir d'un foyer d'hébergement après une période de socialisation (6 à 9 mois), mais à contrario un risque d'isolement, voire de rejet, pour des familles venant tout juste d'arriver en Suisse et pour lesquelles un accompagnement quotidien est nécessaire, par des professionnels, pour les aider à comprendre la complexité des modes de vie et des us et coutumes suisses (langue, scolarisation, administration, formation, etc.). En outre, les acteurs de l'asile s'entendent sur le fait que de nombreuses familles habitant seules dans des immeubles en milieu urbain sont bien moins intégrées que les familles logeant dans des structures d'accueil collectives, démontrant ainsi que ce n'est pas forcément le type de logement qui influence l'intégration, mais plutôt les efforts déployés par la société d'accueil pour la favoriser.

Les postulants avancent que les logements dans les quartiers permettront d'éviter la construction de foyer d'accueil, alors qu'en fait, il a été largement démontré que les deux solutions sont complémentaires et nécessaires, car elles s'adressent à une phase différente du processus d'accueil.

C'est bien dans cette perspective de complémentarité que la Municipalité propose une opération immobilière unique sur la parcelle 307 propriété de la Ville.

Celle-ci représente 3% des surfaces propriété de la Ville dans le périmètre du Cœur de ville<sup>2</sup>. Le solde, tel que prévu dans le programme de législature et le préavis N° 43/2017 « Mise en œuvre du concept Cœur de Ville » sera dédié à du logement, notamment pour les seniors, jeunes familles, étudiants, etc., mais également pour de l'emploi et des infrastructures publiques. Ce projet développé à proximité du centre créera une mixité hautement favorable à l'intégration des requérants en Ville de Nyon.

---

<sup>2</sup> Chiffres issus de la réunion des parcelles : 637, 629, 628, 303, 316, 317, 318, 315, 312, 314, 307, propriété de la Ville de Nyon.

### 3. Conclusion

---

Nyon possède un train d'avance en matière de prise en charge du développement par le développement. L'équilibre financier devient, au fur et à mesure de l'entrée en vigueur de nouvelles lois, de plus en plus fragile et pourrait porter atteinte à brève échéance à l'attractivité de la ville pour les investisseurs.

Ce choix municipal permet également de ne pas mettre en concurrence le besoin de logements pour la population nyonnaise, besoin démontré notamment par le succès du Stand. Au contraire elle utilise une faible part des surfaces propriété de la Ville au centre-ville pour y favoriser le meilleur accueil possible des requérants, population fragile qui mérite le respect et la dignité.

En outre, la Municipalité confirme qu'elle n'est certes pas opposée à la solution proposée par les postulants, tout en précisant qu'elle émet beaucoup de réserves quant à la réaction des promoteurs à la proposition de réserver un de leur logement neuf à l'EVAM en échange de droits à bâtir.

De plus, la Municipalité n'est de loin pas convaincue qu'éparpiller des familles de requérants d'asile dans les quartiers sans tenir compte du processus de socialisation offre de meilleures possibilités d'intégration.

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

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le rapport municipal N° 44/2017 valant réponse au postulat de M. le Conseiller communal Sacha Soldini, intitulé « Nyon, ville pilote en matière d'accueil des requérants d'asile / Version 2.0 »,

**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° 44/2017 valant réponse au postulat de M. le Conseiller communal Sacha Soldini, du 15 novembre 2016, intitulé « Nyon, ville pilote en matière d'accueil des requérants d'asile / Version 2.0 ».

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 mars 2017 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Daniel Rossellat

Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

## **Annexe**

Postulat de M. le Conseiller communal Sacha Soldini, du 15 novembre 2016, intitulé « Nyon, ville pilote en matière d'accueil des requérants d'asile / Version 2.0 ».

## Nyon, ville pilote en matière d'accueil des requérants d'asile / Version 2.0

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

En tant que commune de plus de 2'000 habitants, la Loi sur l'accueil de requérants d'asile (LARA, Art.29/1) nous impose, depuis 2006, une collaboration avec l'Etablissement cantonal d'accueil des migrants afin de rechercher des possibilités de logements sur le territoire communal. Selon la répartition idéale, en fonction du nombre d'habitants, la ville de Nyon doit actuellement être en mesure de proposer 200 places d'accueil (env.1% de la population).

L'EVAM dispose de plusieurs types de structures dans le canton, des centres de jour, des foyers ainsi que des abris PC (en nette diminution car mal appropriés) et environ 1'670 appartements dans lesquels 3'592 personnes étaient logées fin octobre. Les appartements représentent la plus grande part dans ces différents types de logements, sans compter les quelques 860 personnes logées en appartement chez des privés. Les logements en appartements loués par l'EVAM ou chez des privés sont clairement en augmentation selon les statistiques de l'Etablissement.

Pour combattre la pénurie de logements abordables, la ville de Nyon mène depuis 2010 une politique pionnière en matière de logements d'utilité publique en introduisant le principe de réserver, lors des négociations avec les promoteurs un minimum de 25% de logements d'utilité publique en échange de droits à bâtir.

Afin de répondre au mieux à la demande du canton, les signataires de ce postulat demandent à la Municipalité de faire de même pour l'obligation légale qui nous est imposée et ainsi présenter au conseil communal une étude visant à fixer les conditions cadres pour que lors de chaque future négociation avec des promoteurs ou des privés réalisant des objets destinés à la location, qu'en plus du pourcentage minimum de logements d'utilité publique (LUP), un pourcentage d'appartements soit négocié pour être mis à disposition du canton afin qu'ils puissent être loués par l'EVAM dans le but d'y loger des demandeurs d'asile, jusqu'à ce que la commune s'approche au plus près du pourcentage de places que cette dernière à l'obligation de fournir.

Cette méthode aura, entre autre, les avantages suivants :

- En les intégrant au cœur de quartiers d'habitations elle évitera une stigmatisation et garantira une réelle mixité intergénérationnelle et interculturelle pour les familles avec des enfants qui seront pour la plupart scolarisés à Nyon.
- Elle offrira aux personnes en phase d'accueil, de socialisation et de séjour, une qualité de vie optimale avec beaucoup plus d'intimité que dans des foyers dans lesquels il y a jusqu'à 3 personnes par chambre, des WC et une cuisine communs par étage.
- Elle offrira une plus grande flexibilité au canton pour répondre au plus juste à ses besoins en matière d'hébergement.
- Elle évitera la mise à disposition de DDP pour la construction de foyers d'accueil sur les quelques rares parcelles encore libres en mains communales et dont la valorisation pourrait être profitable aux personnes âgées et aux jeunes qui cherchent à se loger.

Enfin, activée en parallèle au postulat du même nom déposé le 26 novembre 2013 concernant la négociation d'appartements pour l'EVAM lors d'octroi de DDP à des coopératives de logements, la ville de Nyon devrait être en mesure de répondre rapidement à la demande du canton.

Les postulants demandent de renvoyer ce postulat en Municipalité pour étude et rapport.

Nyon, le 15 novembre 2016

Sacha Soldini, Béatrice Enggist, Véronique Burki, Marco Carezza, Jacky Colomb, Christian Perrin, David Vogel.