

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (2019)
Heft: 2267

Artikel: La densification d'une zone à bâtir demande une politique du logement ambitieuse : la pratique de la ville de Nyon en matière de construction fournit des pistes intéressantes
Autor: Michel, Rey
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1020111>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.02.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

ils ne peuvent pas descendre sur notre territoire. L'affaire n'est pas davantage de la compétence des CFF. Mais bien de celle de l'[Administration fédérale des douanes](#), rattachée au département fédéral des

finances.

Il est urgent de mettre fin au scandale des contrôles douaniers, qui ridiculise notre pays et contrecarre tous les efforts entrepris pour

développer le rail. La solution passe par une collaboration interne au niveau fédéral, entre les deux départements concernés. Elle devrait s'imposer sans délai, et si possible sans guerre de tranchées.

La densification d'une zone à bâtir demande une politique du logement ambitieuse

La pratique de la ville de Nyon en matière de construction fournit des pistes intéressantes

Michel Rey - 11 décembre 2019 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/35836>

La densification des zones à bâtir existantes des années 60, notamment des zones villas, s'avère complexe et aléatoire pour une commune ([DP 2265](#)). Difficile de coordonner les projets des nombreux propriétaires souvent jaloux de leurs droits de propriété.

De plus, un danger guette ces zones, surtout dans les communes soumises à forte pression démographique: le rachat de maisons familiales agrémentées souvent d'un jardin par des promoteurs immobiliers. Acquisées à un prix fort, elles sont démolies et remplacées par des immeubles d'appartements en propriété par étage. Il en résulte une *gentrification* sociale de ces quartiers qui perdent aussi de leur qualité (moins de verdure, plus de béton et de trafic). Est-il possible d'entraver cette évolution?

L'expérience menée par la

commune de Nyon, présentée à [Granges](#) par Bernard Woeffrey, est intéressante. Cette commune fait partie de l'agglomération du Grand Genève. Elle connaît une forte expansion démographique. En 50 ans, sa population est passée de 6'000 à 21'000 habitants. Et, d'ici 2030, la ville devrait en accueillir 8'000 supplémentaires.

Autant dire que Nyon subit une forte pression immobilière. La ville a déjà connu un fort développement dans les années 60. Elle héberge un patrimoine immobilier au bout de son premier cycle de vie, construit selon des normes énergétiques, phoniques et de confort qui ne répondent plus aux standards d'aujourd'hui. En 2030, 4 ménages sur 5 habiteront dans le parc immobilier existant. Une part non négligeable de cette population risque donc de devoir quitter son logement. Aussi les autorités sont-elles

condamnées à négocier avec les propriétaires, tant pour les transformations des immeubles existants que pour les nouveaux quartiers.

Encadrer les rénovations et transformations d'immeubles existants

Pour les propriétaires qui doivent procéder aux aménagements de leurs immeubles, les investissements peuvent se révéler conséquents. Ils sont alors tentés de répondre aux sollicitations des promoteurs immobiliers. Aussi la question d'une démolition / reconstruction plutôt qu'une rénovation est-elle envisagée. Elle est soumise à autorisation.

Avant d'entrer en matière, la commune de Nyon tente de s'assurer que l'option retenue est la meilleure et qu'elle prend en compte plusieurs aspects.

Certes, la décision finale appartient à l'investisseur. Mais pour octroyer son autorisation, l'exécutif communal formule trois exigences.

Il faut d'abord que les occupants de l'immeuble puissent se reloger dans la commune, en principe dans les bâtiments rénovés ou construits après démolition. Il s'agit de garantir la mixité sociale constitutive de l'urbanité de la ville et d'éviter que les habitants quittent leur quartier.

La deuxième exigence concerne le maintien d'un prix de location au mètre carré à un niveau supportable pour les habitants concernés. Le prix de référence actuel se situe au maximum à 230 francs par an hors charge. Ce prix de location augmente toutefois dans la mesure où la taille des logements s'accroît pour répondre au standard actuel.

Enfin la priorité doit être donnée aux résidents nyonnais. La ville veut éviter le départ de ses habitants et leur remplacement par de nouveaux arrivants de l'extérieur.

Pour les nouveaux quartiers, les propriétaires fonciers et les

bénéficiaires de droits de superficie obtiennent des bonus d'utilisation, soit la possibilité de bâtir davantage. En contrepartie, la commune oblige les maîtres d'ouvrage à réaliser une part de logements d'utilité publique (25%). Elle engage également des négociations directes avec les investisseurs pour obtenir le financement d'équipements collectifs de proximité, comme les crèches et les maisons de quartier. Compte tenu de son attractivité, Nyon est en position de force pour négocier avec des promoteurs intéressés à investir dans la commune.

Le logement doit faire partie des priorités communales

Cette politique volontariste de la commune en matière de logement s'inscrit dans le [Programme de législation 2016-2021](#) de la Municipalité. Elle a pour ambition «*d'orienter le marché du logement afin de répondre aux différents besoins de la population*». Cette politique vise à offrir à la classe moyenne et populaire, aux familles, aux seniors et aux jeunes ménages l'accès à un logement rénové ou neuf à un loyer abordable. Elle s'appuie sur une analyse fine par

quartier du patrimoine immobilier et des habitants.

Pour concrétiser cette politique, la commune veut encore créer une société immobilière pour acheter des terrains et des immeubles. Elle a également décidé l'engagement d'un délégué au logement, chargé de coordonner toutes ces actions.

La stratégie communale s'appuie notamment sur la [loi vaudoise](#) de 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif qui offre aux communes des outils d'intervention en matière de prévention du bâti existant. Un propriétaire ne peut pas réaliser n'importe quel type de travaux et les répercuter sans autre sur les loyers.

Cette politique communale du logement s'inscrit dans la durée. Elle est trop récente pour en évaluer les résultats. Un bilan des actions menées est prévu pour la fin 2021. Mais on notera que les différents préavis présentés par la Municipalité ont tous été acceptés par le législatif. La commune est donc en mesure de jouer un rôle déterminant pour garantir une offre diversifiée de logements sur son territoire.