



Stratégie communale en matière de logement – l'exemple de Nyon

Bernard Woeffray, Chef de service Urbanisme, Ville de Nyon

Nyon, ville de la Côte lémanique en pays de Vaud, a enregistré dès la fin des années 50 une croissance très importante compte tenu de sa taille initiale. Elle est passée en un peu plus de 50 ans de 6'000 à 21'000 habitants. Et cette croissance devrait se poursuivre. Selon toutes les analyses actuelles, d'ici à 2030, la ville devrait accueillir une population supplémentaire de l'ordre de 8'000 habitants.

Cette croissance est largement moins endogène que la conséquence de sa situation privilégiée sur l'arc lémanique. Entre autres, Genève n'arrive pas à produire la quantité de logements que son développement économique nécessiterait. La population genevoise se rabat sur les communes proches. Nyon en fait partie: elle est accessible en 15 minutes de transports publics du centre de Genève et est desservie par une jonction autoroutière. Cet état de fait contribue à faire de Nyon une commune de l'agglomération du Grand-Genève.

Le très fort développement de Nyon dès les années 60, fait que la ville héberge un patrimoine immobilier qui achève son premier cycle de vie. Construit selon des normes où les questions énergétiques, phoniques et structurelles étaient moindres que celles d'aujourd'hui, ce patrimoine présente un standard résidentiel peu adapté aux exigences actuelles de la population.

Leurs propriétaires se doivent de procéder à des améliorations et à des assainissements de leurs immeubles qui se révèlent très onéreux, pour autant qu'ils soient techniquement faisables. La question de la démolition/reconstruction plutôt que la rénovation est fréquemment évoquée. Avant d'entrer en matière, la Municipalité tient à s'assurer que l'option retenue est bien la meilleure et entend satisfaire un certain nombre d'objectifs. Evidemment, le choix final appartient à l'investisseur. Mais pour que celui-ci puisse prendre sa décision en connaissance de cause, la Municipalité exige que:

- la population résidente trouve à 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 d'une ville;
- le prix de location au m² est maintenu à un niveau supportable pour la population concernée. Le prix de référence actuelle se situe au maximum à CHF 230.-/m² par an, hors charge. Relevons qu'en règle générale, le prix de location augmente dans la mesure où la taille des logements s'accroît pour répondre au standard actuel;
- la priorité est donnée aux résidents nyonnais pour l'accession aux logements supplémentaires créés. Il s'agit de favoriser le maintien dans la ville d'une population ancrée qui, sans cela, serait obligée de quitter la commune.

La démarche municipale ne se veut pas vertueuse, mais simplement nécessaire à une approche responsable de la dynamique urbaine.