

Rapport N° 283

Rapport de minorité

Octroi d'un droit de superficie sur une partie de la parcelle N° 307 en faveur de l'Établissement vaudois d'accueil des migrants, pour la construction d'un hébergement pour des personnes autorisées à rester en Suisse

Nyon, le 10 janvier 2017

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission s'est réunie à trois reprises. Une première fois le 7 septembre 2016, une seconde fois le 3 novembre 2016 (après la séance publique sur l'EVAM) et une dernière fois le 13 décembre 2016. Étaient présents : Mesdames Béatrice Enggist, Danièle Schwerzmann ainsi que Messieurs Jacky Colomb, Brian Jackson, Olivier Stalder, David Vogel (les deux premières séances – remplacé par Olivier Tripet suite à sa démission du CC en décembre), Olivier Tripet (la 3^{ème} séance) et Christos Kornaros (président et rapporteur). Monsieur Régis Joly excusé pour les trois séances.

La Municipalité était représentée lors de la première séance par Madame Stéphanie Schmutz et par Monsieur Maurice Gay, accompagnés par Messieurs Michel Piguët et Bernard Woeffray, respectivement Chef de service de la SELOC, Chef de service de l'Urbanisme. Afin de clarifier certains points techniques la Commission a rencontré le Municipal Maurice Gay ainsi que le Chef de service de l'Urbanisme lors de la 3^{ème} séance. La Commission les remercie, pour leur disponibilité ainsi que le travail fourni afin de permettre à celle-ci d'avoir toutes les informations et précisions pour rendre un rapport complet.

Prise de position

La minorité de la commission ne soutient pas ce préavis, en raison des motifs exposés ci-après :

Population hébergée

Les commissaires soussignés estiment que pour un sujet aussi sensible, la Municipalité précédente, dépositaire de ce préavis, aurait dû porter un soin tout particulier à son intitulé. Sur la page de garde il est question « d'un hébergement pour des **personnes autorisées à rester en Suisse** », alors que dans les conclusions il est question de « **personnes autorisées - temporairement ou définitivement – à rester en Suisse** ». **Ce qui n'est pas la même chose !**

Sous 6.2 Programme, il est écrit que *l'EVAM prévoit d'héberger dans ce bâtiment une population mixte constituée aussi bien de familles que de couples et de personnes seules.*

Cette structure n'est pas prévue pour accueillir des familles, car il n'y aura aucun appartement, mais uniquement des chambres de 2 ou 3 lits, avec cuisines et sanitaires collectifs à chaque étage ! Il est vraisemblable que ce bâtiment abritera une majorité d'hommes seuls. L'absence d'appartement, a été confirmée par l'EVAM, lors de la rencontre de la population avec M. Leuba, en septembre dernier.

Sous 8.2 Dimension sociale, il est écrit que les adultes seront en droit de travailler, « **cela évitera l'oisiveté de groupe concentré et qui est un élément déclencheur de diverses nuisances ou incivilités** ». Ceci n'est pas propre à Nyon, cependant les dernières statistiques du Secrétariat aux Migrations (SEM) datant du 30.11.2016, <https://www.sem.admin.ch/sem/fr/home/publiservice/statistik/asylstatistik/archiv/2016/11.html> nous montrent **qu'il y a moins de 20% des migrants**, dans le canton de Vaud, qui ont une occupation, même après un séjour de plus de 5 ans dans notre pays ! Cela veut dire que sur 180 migrants, **il y en aura environ 150 qui seront sans occupation**. Cela fait partie de nos inquiétudes, et justifie pleinement les craintes des voisins d'un futur centre pour requérants.

Sous 9. Conclusions, il est écrit que le Canton demande un effort aux communes-villes, afin d'assurer une bonne distribution des requérants sur le territoire, et ainsi de répartir équitablement **les risques d'incivilités inhérents à leur présence**.

Tant l'EVAM que par le Canton **reconnaissent formellement par cette phrase que la présence d'un centre pour migrants engendre des nuisances et provoque des incivilités !**

Convention

Il est également fait mention de l'établissement **d'une convention entre la Municipalité et l'EVAM** concernant le type de logements et le type de personnes accueillies. **La Commission n'a pas pu en prendre connaissance**, il est pourtant d'usage de joindre la convention au préavis pour les DDP, afin que le Conseil puisse se prononcer avec tous les éléments en mains.

Il n'y aura, par ailleurs, aucune autre possibilité de décision du Conseil communal en matière de plan de quartier puisque après l'acceptation du préavis 283 le PAC (plan cantonal d'affection) prévu ne sera plus sous l'autorité du Conseil. Dans ses réponses à la commission, la Municipalité déclare « *qu'une convention sera probablement établie entre la Commune et l'EVAM* ». Ce conditionnel ne satisfait pas les signataires du présent rapport.

Comment la commission peut-elle accepter ce préavis sans connaître le contenu de cette convention ?

Valorisation de la parcelle

Pourquoi laisser au Canton le soin d'établir un Plan d'Affectation Cantonal (PAC) ? C'est la Ville de Nyon qui devrait se charger d'établir le Plan de Quartier (PQ). Cela permettrait au Conseil Communal de se prononcer, et la Ville de Nyon garderait le contrôle sur l'ensemble de ce terrain. Etant donné la situation centrale de cette parcelle, nous devrions plutôt nous poser la question suivante : **une valorisation plus judicieuse de cette parcelle ne ferait-elle pas sens ?** (Dans le sens du projet de « l'atelier 94 » prévoyant des habitations, commerces ou autres bâtiments qui rentabiliserait cette parcelle).

Sous 8.1 Dimension économique, il est écrit : « *En effet, cette parcelle actuellement peu valorisée, permettra à la collectivité de percevoir annuellement une rente.* »

Sise au centre-ville, cette parcelle vaut de l'or. Elle pourrait être rentabilisée autrement que par une rente annuelle de CHF 25'792.- !

Actuellement les loyers encaissés sur la parcelle, aussi bien pour les locaux que pour les places de parc, avoisinent les CHF 35'000.-/an. La rente payée par l'EVAM ne serait de loin pas suffisante pour compenser ce manque à gagner.

Choix du site de l'implantation

Les communes qui hébergent des Centres EVAM les ont **placés en périphérie des agglomérations**. C'est le cas à **Crissier**, à **Vallorbe**, à **Yverdon**, **Vevey** et à **Bex**. A **Lausanne**, bien qu'il soit dans l'agglomération, **le plus grand centre n'héberge que 85 personnes**. La taille du centre prévu pour Nyon (180 personnes) n'est pas adéquate.

A l'instar des Centres EVAM cités ci-dessus, **pourquoi notre Municipalité n'a-t-elle pas proposé de construire le centre EVAM en périphérie, sur une partie de parcelle No 1924 (de 56'981 m²) située à côté du refuge de la SPA ?** C'est proche des transports publics, et cela aurait évité une levée de boucliers des voisins de la parcelle No 307 et de la population.

Durée du droit de superficie

La Municipalité veut accorder le DDP pour une durée de 50 ans ! **Qui peut prédire ce qui se passera dans 50 ans ?** Il serait plus normal de prévoir un DDP pour 30 ans, et de le renouveler si la situation l'exige.

Il n'y a rien qui oblige la ville à céder un DDP pour 50 ans. L'article 655 du Code civil suisse indique que la durée minimum d'un DDP est de 30 ans.

Les explications de la Municipalité à ce sujet sont les suivantes :

*« Réduire un DDP à 30 ans, serait un pari encore plus important pour l'investisseur, qui très probablement ne voudra pas s'engager dans sa réalisation ou serait pour la collectivité un engagement financier important sur le futur, **sans qu'elle sache que faire d'un objet dont les caractéristiques sont peu compatibles avec un changement d'usage.** »*

Cette réponse contredit ce qui est écrit dans le préavis (toujours au point 8.1) : *« L'architecture du bâtiment sera pensée de façon à faciliter une autre utilisation dans le cas où le centre d'accueil de migrants devrait un jour fermer ses portes. **Le bâtiment pourra être réaffecté à d'autres buts d'utilité publique en engageant des investissements limités.** »*

Un DDP de 50 ans pose un certain nombre de questions. On sait, pertinemment, que ce bâtiment sera construit à l'économie par l'EVAM. Nous n'avons aucune garantie quant à son entretien, et le risque est grand qu'il se dégrade assez rapidement.

Pour les bâtiments on compte que tous les 30 ans, il faut entamer un cycle de rénovation lourd. Le danger est que lors du cycle de rénovation, le Canton estimera que ce n'est pas une priorité et le bâtiment continuera à se détériorer jusqu'à l'échéance des 50 ans. Quand on voit à quel point le Canton peine à mettre la main à la poche pour des EMS ou pour le gymnase de Nyon (attente de 15 ans pour un projet d'extension), il est logique de penser qu'il ne voudra pas investir beaucoup d'argent dans la rénovation d'un tel bâtiment, et la Ville de **Nyon ne pourra rien dire puisqu'elle ne sera pas propriétaire du bâtiment !**

Conclusions :

La minorité de la Commission estime que ce projet est mal ficelé. Regrouper les migrants dans un seul endroit n'est pas une bonne solution. Le Canton et l'EVAM, par leurs écrits, reconnaissent que le phénomène de groupe engendre des nuisances et des incivilités. Ce n'est pas ainsi que l'on favorise leur intégration. Nous avons des possibilités de recevoir les migrants de manière plus digne et plus humaine, en favorisant leur accueil par la mixité en immeuble.

A Genève, le Conseil d'Etat en charge du dossier « accueil des migrants » a lancé un appel aux familles genevoises, « l'intégration n'est pas seulement l'affaire de l'Etat, la société civile doit aussi

s'impliquer.» Aujourd'hui 98 requérants vivent chez l'habitant à Genève, et 95 sont hébergés dans des familles du canton de Vaud.

Beaucoup plus de familles se sont annoncées pour proposer un hébergement. Le problème réside dans les exigences démesurées de l'administration. Cela complique la tâche et met de côté des familles désireuses d'accueillir un ou des réfugiés. Une administration tatillonne et rigide, sur certains points, qui choisit les solutions de facilité, et ne veut pas entendre d'autres propositions !

Le futur bâtiment, tel qu'il est présenté, avec uniquement des chambres et sans aucun appartement, ne permettra pas de recevoir dignement des familles, mais essentiellement des personnes seules. L'endroit est mal choisi. Cette parcelle située au centre-ville devrait être valorisée autrement.

Accorder un DDP pour 50 ans n'a pas de sens, car qui peut prédire de l'évolution du monde d'ici 50 ans, alors qu'il est tout à fait possible de ramener cette durée à 30 ans, et de la renouveler, si nécessaire. (cf. Code Civil Suisse art. 655).

Si nous laissons au Canton le soin d'établir un PAC, la Ville de Nyon n'aura plus aucun droit de regard sur la parcelle 307, ni aucune garantie quant à l'entretien du bâtiment. Il est à présager qu'après 30 ans, son état sera passablement dégradé, car la construction sera faite à l'économie par l'EVAM. La population devra supporter un immeuble dégradé, en plein centre-ville, pendant de longues années, sans pouvoir intervenir, alors que **le Canton possède la parcelle No 1161 de 2535 m2 en Gravette**. Pourquoi ne l'a-t-il pas proposé et pourquoi la Municipalité n'en a-t-elle jamais parlé ?

La minorité de la Commission vous demande, Mesdames et Messieurs les Conseillers de ne pas accepter ce préavis.

Au vu de ce qui précède, les signataires de ce rapport vous demandent, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la (les) décision(s) suivante(s) :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 283 concernant l'octroi d'un droit de superficie sur une partie de la parcelle N° 307 en faveur de l'Etablissement Vaudois d'Accueil des Migrants pour la construction d'un hébergement pour des personnes autorisées - temporairement ou définitivement - à rester en Suisse,

ouï les conclusions du 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. De ne pas octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface de 1'612m² de la parcelle N° 307, en faveur de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants, lors de l'octroi du permis de construire ;

2. Supprimé.

La Commission :

Enggist Béatrice (rapporteuse de minorité)
Colomb Jacky