

Réponse à l'interpellation de M^{me} la Conseillère communale Doris Uldry et consorts, intitulée « Les PPE des Lupins sont-elles des logements sociaux ? »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Nous vous soumettons, ci-dessous, la réponse relative à l'interpellation de M^{mes} les Conseillères communales Doris Uldry et Béatrice Enggist, ainsi que de MM. les Conseillers communaux Marco Carezza, Sacha Soldini, David Weaver, Niall Macpherson et Marc Weaver, intitulée : « Les PPE des Lupins sont-elles des logements sociaux ? ».

En premier lieu, rappelons que le projet de la Suettaz comportera bien 372 logements, répartis de la manière suivante :

- 250 logements d'utilité publique (LUP) (68 à loyer modéré et 182 à loyer abordable),
- 122 logements pour le marché libre (dont 90 en PPE).

Les 248 logements existants étaient des 1 à 4 pièces, et les 250 futurs LUP seront des appartements allant du 1 pièce à 5 pièces. Il était également nécessaire d'avoir des logements en location sur le marché libre, puisque de nombreux ménages n'ont pas accès à des LUP en raison de leurs revenus. Il est donc bien question de 124 logements en plus sur le marché, avec des surfaces plus importantes, dont 90 sont en vente.

Ceci étant dit, vous trouverez ci-dessous les réponses aux questions posées.

1. La Municipalité est-elle au courant de cette offre sur le marché immobilier ?

La Municipalité n'a pas été tenue au courant de la vente de 90 logements en PPE et l'a appris par la promotion publique lancée par SI Les Lupins. Elle le regrette et aurait apprécié d'être informée en amont.

2. À partir de quelle date savait-elle qu'une partie des appartements allait être vendue en PPE ?

Comme écrit ci-dessus, la Municipalité a appris la vente par la promotion mise en ligne par SI Les Lupins à fin février 2024.

3. À partir de quelle date savait-elle que ces ventes concernaient un immeuble entier soit 90 appartements ?

Voir réponse 2.

4. La mise en PPE d'un immeuble doit-elle être spécifiée lors de la mise à l'enquête pour obtenir le permis de construire ?

Il n'y a pas d'obligation juridique ; la seule chose qui doit être indiquée est le nombre de logements d'utilité publique et le nombre de logements sur le marché libre (location ou mise en PPE). Ceci afin de calculer la taxe d'équipement communautaire.

5. Si la mise à l'enquête doit comporter cette information, la Municipalité était-elle d'accord avec cette option ?

Voir réponse 4.

6. La Municipalité est-elle au courant du fait que le nombre d'appartements à la fin des constructions ne sera que de 372 et pas de 387 comme indiqué dans tous les documents officiels de la Municipalité ?

Le PA (plan d'affectation) avait évalué le nombre de logements possibles à 387. Ces derniers ont dû être réévalués à 372 lors de la mise à l'enquête publique en décembre 2020, en fonction des exigences des normes cantonales encadrant les surfaces des LUP. Ceci en tenant compte entre autres de la création de 33 logements de 5.5 pièces prévus dans le projet.

Il arrive régulièrement que le nombre de logements prévus dans des PA soit revu à la baisse lors des mises à l'enquête.

7. La Commission et le Conseil avaient-ils un moyen de savoir au moment du vote sur le plan d'affectation (préavis 141/2018) qu'il y aurait ces 90 appartements PPE ?

Non, puisque la Municipalité n'était pas au courant de la future vente de 90 logements.

8. La population pouvait-elle connaître la proportion de logements à louer par rapport à ceux en vente ?

Non, la population ne pouvait pas le savoir, la Municipalité ne le sachant pas elle-même.

Dans la convention signée en septembre 2018 entre la Municipalité, SI Les Lupins et LSR, il est stipulé que 25% de la surface de logements (et non le nombre de logements) supplémentaires du projet découlant de l'augmentation du droit à bâtir doivent consister en des logements reconnus comme LLA (logements à loyer abordable). Ce qui est bien le cas dans les faits. Ces éléments avaient aussi été vérifiés par le Canton qui est partie prenante du projet.

9. Que dit la Municipalité à propos de cette baisse drastique des appartements en location ?

La Municipalité constate que la convention signée (voir réponse 8) est respectée. Il n'était pas possible d'intervenir plus dans la négociation, puisque le solde de logements sont des logements pour le marché libre (hors LUP). Il y a bien dans le projet 282 logements qui seront en location (250 LUP et 32 en marché libre).

10. La Municipalité estime-t-elle que le résultat répond pleinement aux données contenues dans le préavis 141/2018 qui ont été à la base de la décision prise par le Conseil ?

La Municipalité estime que le résultat répond au préavis N°141/2018, non seulement en termes de nombre et surfaces de logements, mais aussi avec 330 m² d'espaces voués à des activités d'utilité publique qui seront également mis à disposition gratuitement de la Ville.

11. La Municipalité estime-t-elle que des logements à CHF 13'000.- le m2 sont accessibles pour des Nyonnais à bas ou modestes revenus ?

Les logements mis sur le marché libre, qu'ils soient en PPE ou en location, ne seront pas accessibles à des Nyonnais.es à bas ou modestes revenus.

12. Selon un simple calcul, les promoteurs devraient encaisser un total de vente de 112 millions de Frs. Est-ce bien ce que le Conseil et la population attendaient de ce plan d'affectation dédié au logement social ?**

Il n'a jamais été question que ce PA soit voué à du logement social. La Municipalité a pris connaissance de la vente de ces 90 logements il y a quelques semaines. Elle souhaite sur l'ensemble de son territoire une mixité sociale et développer son parc de logements d'utilité publique, ce qu'elle a pu réaliser sur ce site et ce qu'elle poursuit dans les autres projets urbanistiques de la ville.

13. Est-ce que la Municipalité considère qu'elle a transmis au Conseil et à la population une information objective, neutre et complète lors du préavis et du référendum ?

La Municipalité a été d'une totale transparence dans sa communication au Conseil communal et à la population et a transmis toutes les informations dont elle avait connaissance à ce moment-là.

14. À ce jour, la Municipalité a-t-elle eu connaissance de plaintes d'anciens locataires ayant rencontré des problèmes pour être relogés dans le quartier ?

Tous les locataires ayant un bail à durée indéterminée à la Suettaz ont été informés que leur logement serait assuré dans le respect de la convention signée entre LSR, Les Lupins et la Ville. Les premiers locataires se sont vus reloger par les propriétaires au chemin des Saules.

Dans le respect du phasage du projet de la Suettaz, le relogement des premiers habitants sur le site est prévu pour juin 2024 dans les 45 premiers LLA.

Certains logements ont été proposés, après que la convention a été signée, à de nouveaux locataires avec des baux à durée déterminée, dans l'attente de la destruction des bâtiments concernés. Ces personnes sont accompagnées par l'office du logement communal pour les aider à retrouver un logement.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 mai 2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.-François Umiglia