

Réponse à l'interpellation de M. le Conseiller communal Guy-François Thuillard du 23 janvier 2012 intitulée « Du maintien de logements à loyer bas en ville de Nyon ou de leur démolition ? »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous vous soumettons, ci-dessous, la réponse relative à l'interpellation de M. le Conseiller communal du 23 janvier 2012 se questionnant sur l'avenir d'un immeuble comprenant des logements et une arcade commerciale, situé entre l'Av. Viollier et la Rue J. Gachet, au numéro 2 de cette dernière. Selon l'interpellateur, *« au courant de l'année dernière, tous les locataires de ces modestes appartements ont reçu leur congé et ont dû partir, à l'exception du valeureux commerçant qui s'est battu pour rester. A l'heure actuelle, ce bâtiment est vide, en vue d'une hypothétique démolition pour édifier à sa place un « hôtel résidence » ou « appart hôtel » »*.

Aux questions posées, la Municipalité peut répondre de la manière suivante :

1. La Municipalité a-t-elle été amenée à se prononcer sur ce projet et si oui quel préavis a été fourni aux instances cantonales ?

La Municipalité n'a pas encore été consultée sur ce dossier. Dès lors, à ce stade, la Municipalité ne peut ni infirmer, ni confirmer le contenu du projet. Le Service de l'urbanisme (SURB) a reçu des avant-projets qu'il a traité du point de vue réglementaire et architectural et sera dès lors certainement saisi prochainement d'un dossier d'enquête publique, qui sera transmis en interne au Service des affaires sociales, éducation et jeunesse (SASEJ) pour préparation du préavis municipal qui sera lui-même envoyé au SPECo (Service de la promotion économique et du commerce, ex SELT) conformément à la Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR).

Toutefois, le SURB a déjà rendu attentif le propriétaire au sujet des aspects légaux en vigueur, notamment la Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR), dont le respect est un préalable incontournable à la mise à l'enquête publique.

2. La Municipalité cautionne-t-elle les propos cités par « 24 Heures » au sujet de l'avenir de cet immeuble ?

La Municipalité confirme que la Ville de Nyon et ses environs sont en déficit de chambres d'hôtel et/ou appart hôtels, ce qui est constaté lors du déroulement de toutes les grandes manifestations et déploré par de grandes entreprises lorsqu'elles cherchent des chambres pour leurs visiteurs.

3. De quelle manière la Municipalité applique-t-elle le mandat de préavis que lui confèrent les deux lois mentionnées ci-dessus ?

L'application de ce mandat se déroule comme suit :

- Dépôt du dossier de mise à l'enquête publique au SURB.
- Le questionnaire particulier d'application de la LDTR est transmis au SASEJ pour consultation et détermination. En cas de difficulté, le SASEJ s'adresse au SPECo pour un premier préavis.
- Le dossier est soumis à la Municipalité, dont le préavis est ensuite transmis avec le dossier au SPECo et ce simultanément à la mise à l'enquête publique.
- Lorsque le préavis municipal est négatif, le SPECo peut procéder à une expertise du bâtiment, conjointement avec la Commune. Le SPECo peut également fixer des limites concernant la répercussion des coûts des travaux sur les loyers.
- En dernier lieu, le SPECo autorise finalement la Commune à délivrer le permis de construire qui peut être subordonné à certaines conditions.

Dans le cadre de la Loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL), la Municipalité applique son mandat tel que prévu à l'article 6 de la loi, ci-après :

Art 6 Présentation de la demande

Al. 1 La demande d'autorisation est adressée par le propriétaire à la commune du lieu de situation de l'immeuble (ci-après : la commune) et doit contenir toutes les précisions utiles.

Al 2 La commune transmet la demande au département, avec un préavis dûment motivé. Elle apporte toutes précisions utiles, notamment en ce qui concerne les catégories de logements touchés par la pénurie.

Al 3 Le département, de même que la commune, prennent toutes les mesures nécessaires d'instruction. En particulier, le propriétaire et le locataire concernés sont consultés.

Le SASEJ, par son office du logement, examine la demande du propriétaire et propose son préavis à la Municipalité qui prend la décision. Cette décision est transmise ensuite au SPECo pour autorisation finale. Il s'agit la plupart du temps de propriétaires qui souhaitent vendre leur bien, loué jusqu'alors.

4. D'une manière générale quelle position adopte la Municipalité pour préserver le parc locatif actuel, en particulier des logements anciens et souvent à prix abordables, face à la pression des propriétaires ?

En respect des dispositions légales (LDTR et LAAL), la Municipalité examine attentivement toutes les demandes de démolitions, transformations, rénovations ou aliénations. Elle sera d'autant plus vigilante dans le cas de logements anciens bon marché. Dans ces derniers cas, il s'agit parfois d'appartements devenus insalubres avec le temps, ou qui n'offrent plus la sécurité indispensable, ou pour lesquels une rénovation permettrait de substantielles économies d'énergie (article 39 de la Loi cantonale sur l'énergie).

5. La Municipalité exerce-t-elle une surveillance permanente sur ce genre de situation où des appartements ou des immeubles sont laissés vides ou à l'abandon en vue d'une hypothétique démolition ou transformation ?

La Municipalité, par son Service de l'urbanisme, ne tient pas d'inventaire des logements inoccupés, dès lors qu'ils ne sont pas identifiés facilement.

Toutefois, au cas où une situation devait être connue, la Municipalité rendrait attentif le propriétaire que le Département ou la Commune peuvent exiger l'exécution de travaux

d'entretien si le propriétaire laisse l'immeuble se dégrader par négligence grave ou intentionnellement (article 8 LDTR).

6. Dans le cas particulier de cet immeuble de la Rue J. Gachet, qu'envisage la Municipalité pour que ces modestes appartements puissent être à nouveau occupés en cette période de crise ?

La Municipalité n'a pas le pouvoir de contraindre le propriétaire à relouer ses logements, destinés à la rénovation ou à la transformation. De même, elle n'a pas le pouvoir d'empêcher le propriétaire de résilier les baux. Il appartient aux locataires, dans le cadre du droit du bail, de contester les résiliations abusives, avec le soutien de l'ASLOCA éventuellement. La Commune n'a aucun regard sur les questions qui relèvent du droit du bail (l'ASLOCA protège les locataires des résiliations abusives).

7. La Municipalité pourrait-elle envisager, par exemple, le rachat de cet immeuble afin de le sauvegarder et de le sortir de la spirale de la spéculation foncière ?

Les tractations et négociations n'ont pas été menées publiquement, et la Municipalité n'a pas eu l'occasion de se porter éventuellement candidate à l'achat. Elle n'a à aucun moment été interpellée.

8. Concernant les remarques et questions relatives à la sauvegarde du tissu économique de la Vieille Ville et de ses petits commerces.

La Municipalité intervient avec les moyens légaux en sa possession : plans de quartiers ou règlement de la police des constructions. Elle s'efforce d'éviter un trop grand nombre de « vitrines froides » au centre ville afin de conserver la vitalité du centre liée au maintien du petit commerce. Relevons toutefois que les instruments de l'aménagement du territoire se prêtent mal pour garantir l'occupation des vitrines froides. Ils se limitent à organiser l'affectation des surfaces en les réservant à un usage plutôt qu'à un autre. En effet, l'hypothèse qui consiste à imaginer que les instruments d'aménagement du territoire sont à même de régler l'utilisation effective des surfaces commerciales ne peut pas se vérifier.

Pour exemple : la Municipalité avait refusé l'installation d'une régie à la Place de la Gare, dès lors qu'elle souhaitait plutôt la présence d'un commerce, respectant ainsi le plan de quartier et le règlement (RPC). Cependant, elle a été déboutée par le Tribunal Cantonal, décision confirmée par le Tribunal Fédéral.

9. Que devient le préavis N°96 du 6 avril 2009 (bi entôt 3 ans !) concernant la réalisation d'un Plan directeur localisé de la Vieille Ville qui avait pour objectif, entre autres, de « limiter l'impact des vitrines froides » et « éviter qu'elle (la Vieille Ville) se vide de ses petits commerces et des habitants traditionnels qui contribuent à sa diversité » ?

L'étude du PDL (plan directeur localisé) arrive à son terme. Les services de l'administration communale ont été consultés. La version du dossier prête à être mise en consultation auprès des services communaux est actuellement en phase d'établissement. S'agissant d'un plan directeur, on retiendra qu'il lie plus particulièrement les autorités entre elles, mais n'a pas de portée pour les tiers. La récente décision de la cour de droit administratif a confirmé, si besoin était, cet aspect juridique. Seule une modification du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE) pourra avoir une portée juridique pour les tiers, en définissant des charges et des droits.

Comme indiqué ci-dessus, les instruments d'aménagement du territoire sont inefficaces en matière de contraintes d'utilisation effective des surfaces commerciales. Ils peuvent identifier les

MUNICIPALITÉ DE NYON

bâtiments qui peuvent ou doivent accueillir des commerces, exclure tout autre usage, imposer un type d'activité commerciale au détriment d'un autre. Il est par contre impossible de contraindre à ce qu'une activité commerciale s'exerce effectivement sur les surfaces qui lui sont dévolues.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 mars 2012.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

D. Rossellat

C. Gobat