

Rapport N° 180

« La Fleur de Lys » rue de Rive 54 à Nyon

Demande d'un crédit de CHF 540'000.- TTC pour des travaux qui permettront d'une part de libérer l'immeuble du contrôle de l'Etat, et d'autre part, de transformer et rénover une surface commerciale.

Nyon, le 19 décembre 2014

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'examen du préavis No 180, composée de Mmes Béatrice Enggist, Jessica Jaccoud, Michèle Miéville et de MM Victor Allamand, David Lugeon, Jean-Claude Mermilliod (président, rapporteur), Joël Tawil et Franco Tracchia, s'est réunie le 25 novembre à la Ferme du Manoir. La Municipalité était représentée par MM. Claude Uldry, Municipal et Patrik Troesch, chef de service. La commission les remercie pour leur présence et les explications fournies tout au long de la séance.

Objet du préavis 180

Le bâtiment de « La Fleur de Lys » est soumis, par une convention avec le Canton, à un contrôle des loyers. Cette convention, d'une durée de 20 ans, est échue et le canton ne verse plus de subside. Pour sortir du contrôle de l'Etat, la Ville doit « vider » un compte de réserve, créé à l'époque pour se prémunir contre d'éventuelles fluctuations (hausse) du taux hypothécaire. Ce taux étant resté bas de plusieurs années, le fonds n'a pas été utilisé. Il se monte à CHF 78'864.-. Cette somme doit être consacrée à différents travaux d'intérêt général d'entretien de l'immeuble. D'autre part, le crédit demandé est prévu pour transformer et rénover une surface commerciale sous les arcades, dans le but de la louer à un nouvel exploitant.

Rappel sur le principe de telles conventions.

Dans le cadre du programme d'aide à la pierre, le Canton a subventionné la Commune pour la mise à disposition d'appartements à loyers modestes, sous conditions de ressources pour les locataires. Les loyers étaient fixés selon les barèmes l'Etat. Cette convention est arrivée à terme. C'est donc pour sortir du contrôle de l'Etat et revenir dans le champ des contrats du bail que ce préavis est soumis à notre Conseil.

Projet présenté

Concrètement, pour sortir du contrôle de l'Etat, il est nécessaire que le fonds de réserve soit épuisé, en le consacrant à des travaux d'entretien des logements. Un état des lieux a été dressé et une liste des interventions nécessaires, voire indispensables (fuite d'eau !), est en main du Service des bâtiments. Mais il est évident que les CHF 78'864.- disponibles ne suffiront pas à financer les frais occasionnés par ces travaux. La raison en est qu'avec un faible rendement, il était difficile de

dégager les moyens nécessaires pour l'entretien. Il y a donc besoin de réaliser les travaux prévus : soit le remplacement de la production de chaleur, ainsi que des portes palières.

Le second volet du préavis est consacré à la transformation/rénovation d'un des locaux commerciaux situé sous les arcades, soit l'ancienne épicerie « Les Arcades ».

Pour non paiement du loyer sur une longue période, l'actuel locataire a fait l'objet d'une demande d'expulsion, qui n'a pas encore été exécutée. Avant de relouer les lieux dans le cours du printemps, la Commune souhaite apporter diverses améliorations à cette arcade.

Le précédent exploitant avait développé une petite restauration à consommer sur place et installé quelques tables dans l'arcade. Il avait aussi reçu l'autorisation d'ouvrir plus tard le soir. Cette activité avait été justifiée par la nécessité d'augmenter le chiffre d'affaire, en partie, pour faire face au loyer.

Les transformations proposées permettraient de poursuivre dans cette voie en améliorant la situation, notamment par la pose d'une filtre à graisse, l'évacuation se faisant au pied de la façade côté Jura, sous les fenêtres du rez-de-chaussée, et par une meilleure insonorisation des locaux (plaintes répétées des locataires quant aux bruits générés par le commerce ouvert tard le soir.)

Discussion

La commission s'est principalement penchée sur la question de la sortie du contrôle de l'Etat. Elle a conclu que c'était amplement justifié vu que la convention est arrivée à son terme.

Les commissaires se sont alors interrogés sur l'évolution des loyers, puisque une augmentation de 4.5% est prévue lors de changement de locataire. Vu la nécessité de pouvoir disposer d'appartement à loyer modéré, la question de la limite à ces augmentations (loyer maximum) s'est posée.

La Municipalité a répondu que, comme précisé dans le préavis, c'est le Services des communes et du logement qui fixera les loyers après les travaux (travaux de plus soumis pour approbation). De plus, interrogé à ce sujet, le Service du logement de l'Etat a précisé qu' *« après la sortie de la surveillance de l'Etat, les loyers ne pourront pas être augmentés en raison du taux de référence très bas actuellement (2 %), mais qu'il semble toutefois que le taux devrait monter au cours du 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2015, ce qui permettrait d'augmenter, dans une moindre mesure, les loyers dès 2016 »*. Enfin, selon Mme la Municipale S. Schmutz questionnée à ce sujet, cette augmentation ne devrait avoir lieu qu'une seule fois lors des prochains changements de locataires. La commission est ainsi rassurée sur la pérennité de ces logements à loyers modestes/modérés.

Concernant la transformation des locaux commerciaux, des commissaires ont émis des craintes qu'en raison des aménagements prévus, les lieux ne se transforment petit à petit en un nouveau restaurant, qui par ailleurs sont déjà nombreux à Rive. Il est clair que la survie d'une épicerie de quartier passe par une activité diversifiée comme, par exemple, de la petite restauration sur place ou de la vente à l'emporter. La commission souhaite toutefois que cela reste dans des proportions raisonnables, vu l'offre déjà présente dans le quartier.

Conclusions

La commission a été satisfaite par les explications données et les réponses à ses questions. Elle s'est ralliée au projet de la Municipalité de sortir du contrôle de l'Etat, qui n'a plus de raison d'être étant donné que la convention entre le canton de Vaud et la ville de Nyon est arrivée à son terme et est donc échue.

Dans ces conditions, les travaux projetés, selon les résultats de l'état des lieux effectué, sont nécessaires d'une part pour l'entretien du bâtiment et d'autre pour permettre le passage à des contrats de droits privés pour les prochains locataires, suite à l'épuisement du fonds de réserve constitué.

Il est clair pour la commission que les locataires actuels ne seront pas affectés par le changement et ne verront pas leur loyer augmenter. Ce n'est que lors des prochains changements de locataires qu'une augmentation pourrait être appliquée, dans la mesure où l'évolution du taux hypothécaire le permettra. A cet égard, la commission prend note de la volonté de la Municipalité de conserver des loyers bien en-dessous des loyers du marché.

La commission soutient aussi la rénovation des locaux commerciaux, qui profitera aussi bien aux nouveaux exploitants qu'aux habitants de l'immeuble. Elle souhaite néanmoins que les locaux conserve leur fonction première d'épicerie de quartier, tout en proposant en plus une petite restauration à consommer sur place ou à emporter, et ne deviennent pas au fil du temps un restaurant de plus.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes:

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 180 concernant la demande d'un crédit de CHF 540'000.- TTC pour des travaux qui permettront d'une part de libérer l'immeuble « La Fleur de Lys » du contrôle de l'Etat et d'autre part de transformer et rénover une surface commerciale au rez-de-chaussée,

ouï le 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. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 540'000.- TTC pour des travaux qui permettront d'une part de libérer l'immeuble « La Fleur de Lys » du contrôle de l'Etat et d'autre part, de transformer et rénover une surface commerciale au rez-de-chaussée ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143-2 - Dépenses du patrimoine administratif -, dépense amortissable en 30 ans.

La Commission :

Mesdames

ENGGIST Béatrice
JACCOUD Jessica
MIEVILLE Michèle

Messieurs

ALLAMAND Victor
LUGEON David
MERMILLIOD Jean-Claude, président et rapporteur
TAWIL Joël
TRACCHIA Franco