

PRÉAVIS N° 16/2016

AU CONSEIL COMMUNAL

Les Jardins du Couchant

Subventionnement de logements à loyers modérés, mise à disposition de logements à loyers abordables et d'appartements protégés

Déléguée municipale : Mme Stéphanie Schmutz

1^{re} séance de la commission

Date	Mardi 22 novembre 2016 à 19h30
Lieu	Ferme du Manoir, Salle de conférences N°1

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

I.1 Historique

En date du 8 octobre 2012, votre Conseil a accepté le Préavis N° 58/2012 « Adoption du plan de quartier Marans-Couchant », lequel précisait les modalités de construction sur la parcelle N° 746, appartenant à l'époque au Fonds de prévoyance du Crédit agricole Suisse SA.

Parmi ces modalités, la capacité constructive était détaillée et notifiée dans la convention :

- 50'000 m² de surface de plancher déterminante (SPD) sur la parcelle de 36'150 m² ;
- 4'000 m² pour commerces, activités et équipements ;
- 45'900 m² de SPD destinés au logement, dont 12'000 m² pour du logement d'utilité publique.

Ce ne sont pas moins de 14 bâtiments qui seront érigés sur ces surfaces, qui permettront d'accueillir plus de 900 habitants participant à la création d'un nouveau quartier idéalement situé à Nyon, proche de toutes commodités telles que commerces, hôpital, gare et centre-ville.

Dans ce programme, 395 nouveaux logements pourront être mis sur le marché parmi lesquels on comptera 122 logements d'utilité publique, répartis comme suit :

- 40 logements à loyers modérés, à savoir subventionnés par le Canton et la Ville, à hauteur de 10% des loyers chacun, sur une durée de 15 ans, destinés aux ménages à revenus modestes ;
- 36 logements à loyers abordables, destinés à la classe moyenne, dont le loyer se situe au moins 20% plus bas que le marché libre ;
- 46 logements protégés destinés aux aînés et aux personnes à mobilité réduite.

L'objectif logement N°1, rapport N° 169/2010 accepté par votre Conseil, qui prévoit notamment 25 % de logements d'utilité publique sur l'ensemble des plans de quartier à légaliser, a conduit la Municipalité à négocier avec le promoteur privé dans le but de poursuivre la mise en place de sa politique de lutte contre la pénurie de logements à loyers abordables d'une part, et de privilégier la mixité sociale, générationnelle et culturelle d'autre part.

Aujourd'hui, après de nombreuses années de collaboration entre les partenaires impliqués, ce plan de quartier se réalise enfin, dans une optique de développement durable, en cohérence avec les aspects aussi bien économiques, que sociaux et environnementaux.

I.2 Nouveau partenaire

La société « Logement Social Romand SA » (LSR), administrée par la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), a récemment racheté le secteur 1 des Jardins du Couchant, qui appartenait auparavant au Fonds de prévoyance du Crédit agricole Suisse SA.

La SCHL est une coopérative d'utilité publique sans but lucratif, qui s'interdit statutairement toute opération spéculative. Fondée en 1920, elle est aujourd'hui l'une des plus importantes coopératives d'habitation de Suisse avec un parc locatif de plus de 2000 logements répartis dans la région lausannoise, un bilan d'environ 370 millions de francs et des loyers encaissés de plus de 29 millions de francs.

Pour la Ville de Nyon, l'entrée en jeu de ce nouveau partenaire est extrêmement réjouissante dans la mesure où la SCHL est au bénéfice d'une expérience très étendue en matière de

construction et de gestion d'infrastructures d'utilité publique, notamment en ce qui concerne le logement à loyer modéré.

La SCHL entend reprendre à son compte les engagements pris par convention avec le Fonds de prévoyance du Crédit agricole Suisse SA, notamment les articles 8.1, 8.2 et 8.3 (logements) qui stipulent :

8.1 La Commune exige du propriétaire qu'il s'engage à introduire dans le cadre du plan de quartier (PQ « Marans-Couchant »), des logements d'utilité publique (LUP), dont une moitié devrait être à loyers modérés (subventionnés), selon le RCOLLM, et l'autre moitié sous forme de LUP, sans subventions.

Les loyers des LUP devront être abordables et ne pas dépasser CHF 250.--/m²/an, avec indexation (indice IPC à fin mai 2012 : 99.8).

8.2 La Commune exige en outre du propriétaire qu'il s'engage envers elle à aménager des appartements protégés, en conformité avec la loi sur le logement applicable au jour de la demande des permis de construire.

Les loyers des appartements protégés seront fixés en fonction du barème en vigueur considérant la déduction du loyer de la prestation complémentaire AVS/AI.

De son côté, la Commune s'engage envers le propriétaire ou son ayant-droit à lui prodiguer toute aide nécessaire pour l'obtention des services et des subventions prévues par la législation cantonale et par les lois fédérales en rapport.

8.3 Le panel des logements sociaux et d'utilité publique défini dans les deux clauses précédentes s'inscrira dans les secteurs 1 et 1' du plan de quartier (PQ) « Marans-Couchant ». Il s'intégrera dans le solde des surfaces non occupées par la maison de quartier, le local de quartier, la structure d'accueil pour la petite enfance et le commerce, selon dossier dudit plan de quartier (PQ) établi pour la mise à l'enquête publique de celui-ci.

En conséquence, les secteurs 1 et 1' feront l'objet, dès que possible, d'un programme de logements sociaux, établi de concert avec la Commune, lequel prévoira, en fonction des besoins, une quote-part de logements subventionnés, de LUP et de logements protégés.

1.3 Planification

Le permis de construire a été obtenu en décembre 2015 et les travaux ont débuté en mai 2016. Les différents secteurs seront construits simultanément, ce qui permettra au propriétaire de mettre à disposition les logements d'utilité publique, objets de ce préavis, à fin 2018 déjà.

2. Description du projet

2.1 Logements à loyers modérés (subventionnés)

Le propriétaire LSR a prévu la construction de 40 logements à loyers modérés sur les 3'000 m² de surface nette de plancher disponible.

Ce type de logement est soumis au Règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics (RCOLLM). Afin d'abaisser les loyers, le propriétaire perçoit une aide à la pierre correspondant à 20 % du montant total des loyers, lesquels sont fixés par l'Unité logement du Canton en fonction des charges totales de construction des logements (intérêts et amortissements), sans spéculation. Le Canton et la Commune prennent chacun 10 % des subventions à leur charge pendant une durée de 15 ans.

NYON · PRÉAVIS N° 16/2016 AU CONSEIL COMMUNAL

Pour accéder aux logements à loyers modérés, les locataires doivent respecter les exigences du RCOLLM et du règlement communal, résumées ci-dessous :

- le revenu déterminant du ménage ne doit pas dépasser les limites fixées par le Département cantonal en charge du logement ;
- le nombre de personnes minimum par logement est fixé en fonction du nombre de pièces ;
- à l'octroi du logement, le candidat locataire doit être domicilié à Nyon depuis au moins 3 ans ou exercer une activité professionnelle sur la Commune de Nyon depuis 5 ans au moins.

LSR a soumis le dossier de construction à la Division logement du Service des communes et du logement, laquelle a déclaré le projet compatible pour bénéficier des aides au logement au sens de la Loi sur le logement (LL), et de son règlement.

Selon les calculs établis par le Canton, l'abaissement des loyers par l'aide à la pierre coûtera à la Commune le montant de CHF 68'477.- par an (au taux de référence actuel), soit au total CHF 1'027'155.- sur 15 ans.

Le propriétaire prévoit la construction de 14 appartements de 2.5 pièces, 13 de 3.5 pièces et 13 de 4.5 pièces.

Le tableau ci-dessous résume la participation communale et le montant des loyers prévus :

Nombre de logements	Pièces	Surface m ²	Loyer unitaire sans aide	Aide Commune 10%	Aide Canton 10%	Loyer unitaire avec aide
14	2.5	58.5	1'084.-	108.-/mois	108.- /mois	867.-
13	3.5	85.2	1'520.-	152.- /mois	152.- /mois	1'216.-
13	4.5	97.3	1'702.-	170.- /mois	170.- /mois	1'361.-
40				68'477.-/an	68'477.-/an	

Le montant des aides publiques reste une estimation puisqu'il dépend du taux hypothécaire de référence. A titre d'exemple, au cas où le taux passerait à 3%, l'aide communale atteindrait CHF 87'712.- par an.

Afin d'être en mesure de gérer elle-même l'occupation des immeubles qui bénéficient de l'aide à la pierre et qu'elle subventionne, la Ville de Nyon a obtenu, courant juillet 2016, la délégation de compétences du Canton. Grâce à cette délégation, l'Office du logement de la Commune est en mesure d'effectuer un contrôle de proximité des locataires, en étroite collaboration avec les coopératives et les régies concernées. L'Office du logement peut ainsi mieux garantir que les locataires remplissent les conditions en matière de revenus et de degré d'occupation du logement sur le long terme et favoriser ainsi une certaine équité dans la répartition des logements à loyers modérés.

La mise sur le marché de logements à loyers modérés sera particulièrement bienvenue sur la commune. En effet, cette dernière est sous-dotée en la matière puisque l'on ne recense actuellement que 52 appartements encore subventionnés sur le territoire communal, selon le tableau ci-dessous. Cela représente moins de 1 % du parc locatif.

Immeuble	Nombre de logements	Durée du subventionnement cantonal et communal
Ch. de Prélaz 14 bis	18	Du 01.07.2005 au 07.07.2020
Bourgogne Sud 1A-1B-1C	24	Du 01.07.2010 au 01.07.2025
Promenade du Jura / Collège 31	10	Du 01.01.2010 au 01.01.2025

2.2 Logements protégés

Conformément à la convention signée entre la Ville de Nyon et le propriétaire, ce dernier s'engage à construire des appartements protégés sur une surface estimée à 3'000 m² de surface nette de plancher.

LSR prévoit 44 appartements de 2 pièces et 2 appartements de 3 pièces dans un immeuble, dont le rez-de-chaussée accueillera également 2 commerces et un local communautaire, décrits ci-dessous :

Nb d'appartements	Nb de pièces	Surface m ²	Loyer net
44	2	64.4	1'182.-
2	3	108.53	1'919.-

Les logements protégés ou adaptés répondent aux difficultés que peuvent rencontrer des personnes fragilisées, le plus souvent âgées, et offrent la sécurité recherchée. Ils constituent, à côté des EMS et des services à domicile, le 3^{ème} pilier de la politique médico-sociale vaudoise. Ils satisfont aux besoins des personnes à mobilité réduite désirant conserver leur « chez soi » tout en bénéficiant d'un encadrement sécurisant.

Logements architecturalement appropriés, pleinement conformes aux normes définies par l'Etat de Vaud et aux prescriptions en vigueur (norme SIA 500 : Constructions sans obstacles), ils comprennent des espaces de vie sans barrières architecturales, spécialement conçus pour des personnes fragilisées par l'âge. La localisation des logements protégés, proche des prestataires de services, favorise la vie sociale des locataires. Ils incluent un ensemble de prestations définies à l'avance.

Le nombre de personnes âgées et très âgées va s'accroître au fil des prochaines décennies en raison, entre autres, du vieillissement de la population née pendant les années à forte natalité (baby-boomers), et d'une espérance de vie élevée. Le nombre des nonagénaires, estimé en Suisse à plus de 65'000 en 2010, passera à 127'000 en 2030. Le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus dans le Canton de Vaud passera de 58'000 aujourd'hui à 100'000 en 2035 ! C'est l'une des conséquences de l'accroissement de l'espérance de vie à la naissance, qui est de plus de 80 ans aujourd'hui alors qu'elle n'était que de 72 ans en 1980.

Mais si les aînés vivent plus longtemps, leur santé se dégrade dans les dernières années de vie et affecte leur mobilité notamment. C'est dans le but de retarder autant que possible l'entrée en EMS, voire de l'éviter, que le programme cantonal de maintien à domicile s'est développé et ne prend tout son sens qu'avec la mise à disposition de logements protégés ou adaptés en suffisance, dans un environnement architectural adapté aux limitations physiques, sensorielles et cognitives liées au vieillissement.

Par ailleurs, les logements protégés contribuent au maintien de l'autonomie et constituent également une réponse à l'isolement social. Les aînés souhaitent de plus en plus rester autonomes, vivre et habiter à la maison aussi longtemps que possible, même avec des déficiences physiques. L'autonomie pendant la vieillesse est une des valeurs centrales de notre société, aussi parce qu'elle permet de soulager les générations suivantes. Plus les personnes âgées peuvent rester longtemps chez elles, moins leurs soins incomberont à leurs enfants.

L'offre actuelle en appartements protégés à Nyon est encore relativement faible, puisque nous ne disposons que de 30 logements anciens dans la Maison de Bourgogne, et de 42 appartements protégés dans l'immeuble des Tattes d'Oie (mis en service en 2014).

Ce type de logements n'engendre aucun coût pour la Commune. Le propriétaire obtiendra un prêt sans intérêt du Canton, ce qui permettra de fixer des loyers proches des montants plafonds des prestations complémentaires AVS/AI du Canton (CHF 1'100.- par mois).

2.3 Logements à loyers abordables (LLA)

La convention prévoit la construction de logements dits « à loyers abordables » (LLA) par le propriétaire. Ce type de logement n'est pas soumis à une réglementation cantonale et aucune aide financière n'est prévue, ni de la part du Canton, ni de celle de la Commune.

Toutefois, constatant la difficulté pour les familles nyonnaises de la classe moyenne à se loger à un prix acceptable à Nyon, la Municipalité a décidé de développer cette catégorie de logement, dont les loyers se situent entre ceux du marché libre et ceux des modérés (subventionnés). La Municipalité a adopté une directive communale (en attendant que le Canton légifère sur la question) qui régit les conditions d'accès. Le candidat locataire doit être domicilié à Nyon depuis 3 ans au moins, ou exercer une activité professionnelle sur la Commune de Nyon depuis 5 ans au moins. Il doit également respecter un taux d'occupation défini (1 personne par pièce au minimum). De plus, le revenu déterminant du ménage ne doit pas dépasser 5 fois le montant du loyer net (taux d'effort de 20%).

Le propriétaire a prévu la construction de 36 logements à loyers abordables sur une surface de 3'216 m².

Les loyers estimés à ce jour ont été fixés selon la norme de CHF 250.-/m²/an, soit :

Nb de logements	Nb de pièces	Surface m²	Loyer net
10	2.5	56	1'219.-
11	3.5	81	1'774.-
15	4.5	94	2'027.-

3. Incidences financières

La participation financière de la Commune n'est requise que pour les logements à loyers modérés, selon les dispositions légales cantonales énoncées dans la Loi sur le logement (LL) et dans le Règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics (RCOLLM), à hauteur de 10% des loyers fixés.

Selon les calculs de l'Unité Logement du Canton, cette somme représente CHF 68'477.- par an avec un taux de référence de 1,75% (actuel), et CHF 87'712.- par an avec un taux de référence de 3% (hypothèse pour exemple).

Cette charge viendra en augmentation du compte N° 740.3665.00 – *Charges sociétés coopératives d'habitation*, dont le budget 2017 est de CHF 100'000.-, montant affecté au subventionnement des logements actuels.

4. Aspects du développement durable

4.1 Dimension économique

Le subventionnement de logements à loyer modéré aux Jardins du Couchant affectera le budget communal à hauteur de CHF 68'477.- par an. Cependant, le projet présenté répond à une politique publique affichée dans l'objectif logement n°1 ainsi que dans le préavis N° 58/2012 « Adoption du plan de quartier Marans-Couchant », et ne se réaliserait pas sans soutien financier de l'Etat.

4.2 Dimension sociale

Les différents types de logements prévus par le propriétaire du secteur 1 par voie de convention répondent à des besoins clairement identifiés à Nyon : la mixité sociale, qui fait cohabiter différentes catégories socioculturelles et professionnelles, permet de lutter contre la ségrégation sociale. De plus, l'intégration des personnes âgées au sein de notre société est une problématique qui va prendre de l'ampleur avec le vieillissement de la population. Les mesures en la matière sont multiples, mais reposent entre autres sur la mise à disposition de biens locatifs adaptés.

4.3 Dimension environnementale

-

5. Conclusion

L'objectif logement (Rapport N° 169/2010) faisait ressortir un déficit chronique de logements d'utilité publique en Ville de Nyon, élément aggravant de la pénurie générale et durable de logements de toutes catégories. En comparant le niveau moyen des revenus des Nyonnais avec le loyer moyen des nouveaux logements proposés sur le marché, on constatait que beaucoup de ménages familiaux devraient désormais consacrer plus du tiers de leurs revenus au logement.

En conséquence, la Municipalité a mis en place des mesures concrètes pour enrayer ce phénomène, dont l'une consistait à réaliser dans les quartiers 25% au moins en moyenne de logements d'utilité publique.

C'est précisément cet objectif qui a été le fil rouge des négociations avec les promoteurs des Jardins du Couchant. Sur les 395 appartements qui sortiront de terre à cet endroit, ce sont 122 LUP (40 modérés, 36 abordables et 46 protégés), soit 30% du total des logements, qui seront destinés aux Nyonnais en priorité ou aux personnes qui travaillent à Nyon depuis 5 ans au moins. Situés juste en-dessus de l'hôpital, à quelques minutes des écoles primaires et secondaires, à proximité immédiate de nouvelles surfaces commerciales, et proches du centre-ville et de la gare, ces immeubles intégreront également une crèche et une maison de quartier.

Il est nécessaire de souligner le besoin accru d'appartements protégés, destinés particulièrement aux personnes à mobilité réduite, soit aux personnes âgées et handicapées. L'accroissement de la durée de vie et l'évolution démographique doivent nous faire prendre conscience de l'adaptation nécessaire de ce type d'habitat et nous inciter à saisir toutes les opportunités des plans de quartier à réaliser pour le développer.

Le présent projet est l'exemple même d'un partenariat réussi entre les milieux promoteurs immobiliers et la Commune. Sans posséder une seule parcelle de terrain, la Commune a néanmoins obtenu la construction de 30% de logements d'utilité publique dans ce quartier très centré, contribution importante à la lutte contre la pénurie de ce type de logement.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 16/2016 concernant le subventionnement de logements à loyers modérés, la mise à disposition de logements à loyers abordables et d'appartements protégés aux Jardins du Couchant,
- 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'autoriser la Municipalité à affecter 40 logements à loyers modérés construits avec l'aide à la pierre linéaire dans le quartier des Jardins du Couchant ;
2. d'autoriser la Municipalité à inscrire au budget des charges supplémentaires de CHF 70'000.- dès 2019 et jusqu'à 2034, sur le compte 740.3665.00 – *Charges sociétés coopératives d'habitation*, montant couvrant la participation de la Commune aux logements à loyers modérés, selon les dispositions légales cantonales ;
3. de prendre acte de la mise à disposition des Nyonnais en priorité de 36 logements à loyers abordables plafonnés à 250.-/m²/an ;
4. de prendre acte de la mise à disposition des Nyonnais en priorité de 46 logements protégés à CHF 220.-/m²/an.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 10 octobre 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

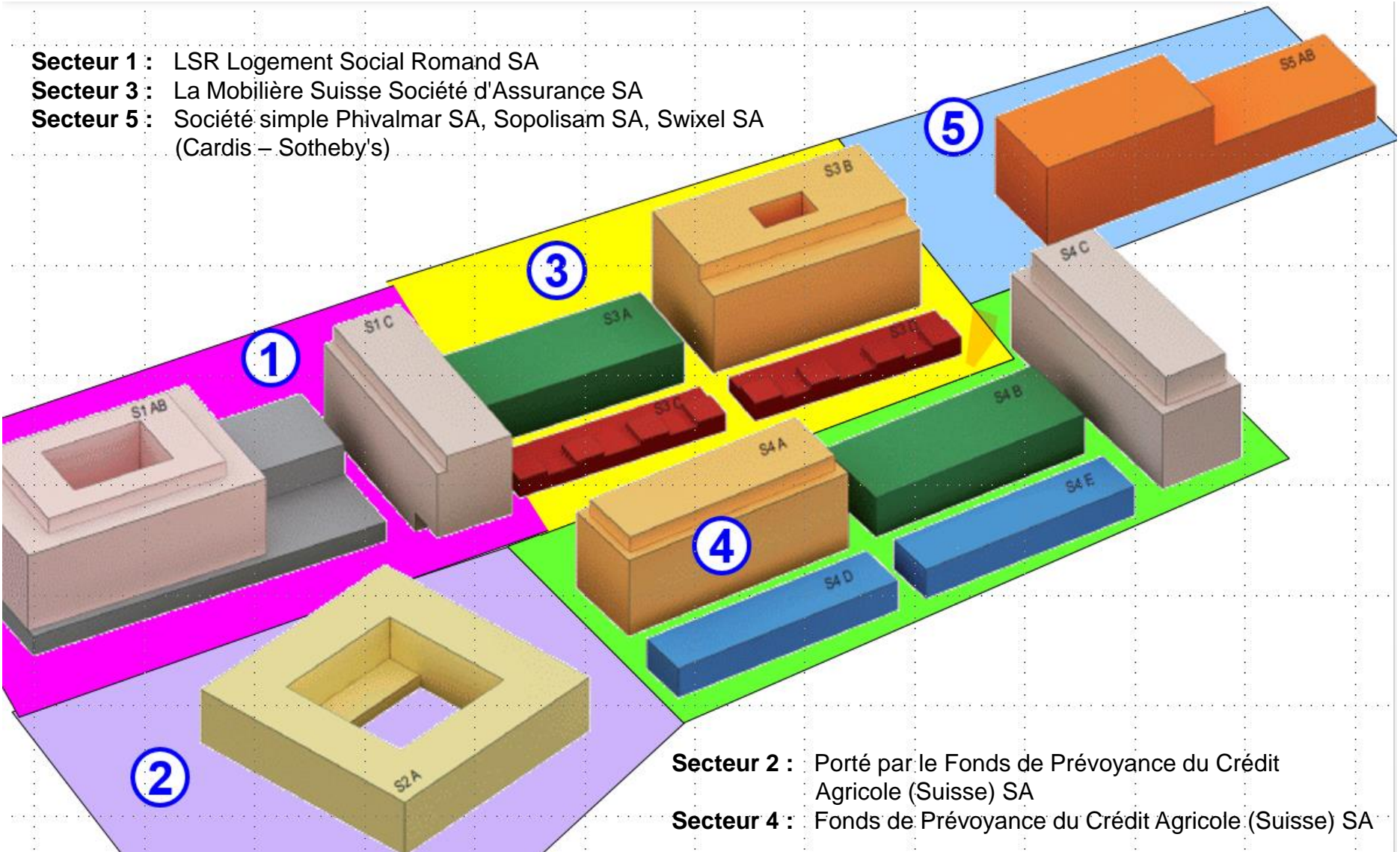
P.-François Umiglia

Annexe

Plan de situation du quartier



- Secteur 1 :** LSR Logement Social Romand SA
- Secteur 3 :** La Immobilière Suisse Société d'Assurance SA
- Secteur 5 :** Société simple Phivalmar SA, Sopolisam SA, Swixel SA
(Cardis – Sotheby's)



- Secteur 2 :** Porté par le Fonds de Prévoyance du Crédit Agricole (Suisse) SA
- Secteur 4 :** Fonds de Prévoyance du Crédit Agricole (Suisse) SA