

## Rapport N° 16

### Les Jardins du Couchant

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

---

Nyon, le 4 décembre 2016

**Au Conseil communal de Nyon**

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie le 22 novembre 2016, à la Ferme du Manoir. Elle était composée de Mmes Sandrine Breitenmoser, Suzanne Favre, Doris Uldry et de MM. Pierre-Alain Couvreur, Christos Kornaros, Charles Peitrequin (en remplacement de Mme Edyta Graf) et Philippe Beuret (président et rapporteur). M. Patrick Buchs était excusé.

Mme Stéphanie Schmutz, Municipale du Service Enfance, Logement et Cohésion sociale (SELOC) et M. Michel Piquet, Chef de service, étaient présents à cette séance. La commission tient à les remercier pour leurs explications et leurs réponses.

### Introduction

Madame la Municipale souligne que le présent préavis confirme l'annonce faite dans le No 58/2012 de créer 25% de logements d'utilité publique (LUP) dans le projet de construction de Marens-Couchant. Ces LUP seront répartis de la façon suivante : :

- 40 logements à loyers modérés, subventionnés par le Canton et la Ville à hauteur de 10% chacun, destinés aux ménages à revenus modestes ;
- 36 logements à loyers abordables, dont les loyers sont au moins 20% inférieurs à ceux du marché libre ;
- 46 logements protégés destinés aux aîné-e-s et personnes à mobilité réduite.

Le préavis a pour but d'autoriser la Commune à inscrire le montant de CHF 70'000.- dans son budget annuel, à partir de 2019, pour assurer le subventionnement des 40 appartements à loyers modérés.

### Thèmes et questions traitées

#### Logements protégés

La mobilité réduite sera le principal critère d'attribution pour les logements protégés. La priorité sera donnée aux Nyonnais-es, comme pour tous les LUP.

Par le prêt sans intérêt que le Canton accordera au propriétaire, les loyers seront proches du montant plafond défini par les prestations complémentaires (PC) au niveau cantonal, soit CHF 1'100.-.

Des personnes sont en attente pour ce type de logements mais leur nombre n'est pas connu du SELOC. Seules les régies concernées pourraient donner ces chiffres.

L'attribution des appartements se fera par l'intermédiaire d'une commission réunissant le propriétaire, la régie, le SELOC et le CMS. La commission analysera les candidatures mais c'est le propriétaire qui décidera en dernier lieu. La vérification des critères financiers sera effectuée par l'Office du logement, comme pour les appartements à loyers modérés.

La discussion a aussi porté sur la typologie des appartements protégés prévus dans le projet. Si les 3 pièces sont au nombre de 2 et les 2 pièces au nombre de 44, c'est que la majorité des demandes concernent des personnes seules. Même les couples ont souvent une préférence pour les 2 pièces, d'autant que ceux des Jardins du Couchant seront spacieux (64 m<sup>2</sup>). C'est par ailleurs la norme usuelle dans le canton pour cette catégorie de logements. Un autre argument est de nature financière, la location d'un 2 pièces étant plus accessible que celle d'un 3 pièces.

#### Logements à loyers modérés et logements abordables

La limitation à 15 ans du subventionnement des logements à loyers modérés est définie par la loi cantonale. Avec une coopérative comme propriétaire, l'assurance est bonne que les loyers resteront bas au terme de cette période.

Pour les logements abordables, le loyer inférieur de 20% à celui en vigueur sur marché libre n'est pas limité dans le temps. Que le propriétaire soit une coopérative est ici aussi un atout pour la pérennité de cette politique.

En cas d'amélioration de la situation financière des locataires des logements à loyers modérés, les conséquences, qui peuvent aller jusqu'à l'obligation de quitter l'appartement, sont fixées par la loi. Pour les logements à loyers abordables, le contrôle de la situation financière s'effectue avant l'attribution du logement, par l'intermédiaire de l'Office du logement. Il n'y a pas possibilité d'intervenir ensuite et c'est le droit du bail qui s'applique. Le Canton travaille actuellement sur un projet de loi (LPPL) qui permettra d'intervenir pour ce type de locations. La future loi devrait s'appliquer avec effet rétroactif.

#### Régie et Maison de Quartier

Les candidat-e-s aux 3 catégories de logements devront s'adresser à la société propriétaire, « Logement Social Romand » (LSR), qui pourrait en confier la gestion à une régie. L'objectif d'occupation des logements est fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le projet de Maison de Quartier est actuellement en discussion au sein de la Municipalité. Il n'est pas possible à ce jour d'en savoir plus.

### **Conclusion**

La commission apporte un soutien unanime à ce préavis qui permettra de répondre à des besoins clairement identifiés en matière de logements d'utilité publique, que ce soit pour des personnes à mobilité réduite ou pour des familles dont la situation financière rend difficile la location d'appartements au prix du marché libre. La priorité qui sera donnée aux Nyonnaises et aux Nyonnais ou aux personnes qui travaillent à Nyon depuis 5 ans au moins n'est qu'un des nombreux arguments qui plaident en faveur de ce beau projet.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, 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° 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,

**oui** 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. 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-es en priorité de 36 logements à loyers abordables plafonnés à 250.-/m2/an ;
4. de prendre acte de la mise à disposition des Nyonnais-es en priorité de 46 logements protégés à CHF 220.-/m2/an.

### **La Commission :**

Sandrine Breitenmoser, Suzanne Favre, Doris Uldry, Patrick Buchs, Pierre-Alain Couvreu, Christos Kornaros, Charles Peitrequin, Philippe Beuret (président et rapporteur)