

Rapport de majorité N° 49

Cadastration partielle du domaine public (DP1072) en propriété privée communale Vente à la Mobilière d'une part de la propriété privée communale

Nyon, le 13 février 2018

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'étudier le préavis n° 49 s'est réunie à 4 reprises.

7 juin à la salle des Maquettes.

Étaient présents : Aurélie Bodeman, Jessica Jaccoud. Ainsi que MM. Jean-Michel Hainard, Pierre Patelli, Sacha Soldini, Jean-Pierre Vuille, Bernard Ueltschi et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).

5 septembre à la Ferme du Manoir.

Étaient présents : Aurélie Bodeman, Chloé Besse (en remplacement de Jessica Jaccoud). Ainsi que MM. Pierre Wahlen (en remplacement de Pierre Patelli), Sacha Soldini, Jean-Pierre Vuille, Bernard Ueltschi et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).

Excusé : Jean-Michel Hainard

25 septembre à la Ferme du Manoir.

Étaient présents : Aurélie Bodeman, Chloé Besse. Ainsi que MM. Pierre Wahlen, Sacha Soldini, Jean-Pierre Vuille, Bernard Ueltschi et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).

Excusé : Jean-Michel Hainard.

1^{er} février 2018 à la Ferme du Manoir.

Étaient présents : Aurélie Bodeman, Chloé Besse. Ainsi que MM. Jean-Michel Hainard, Sacha Soldini, Jean-Pierre Vuille, Pierre Wahlen, Bernard Ueltschi et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).

La commission remercie M. le Municipal Maurice Gay et Monsieur le chef de service Bernard Woeffray pour les précisions qui ont été transmises durant les séances. A noter que ces Messieurs ont assistés aux séances du 7 juin, 5 septembre et du 1^{er} février 2018.

Contexte

La Mobilière souhaite réhabiliter le bâtiment situé sur la parcelle no 1620 qui date de 1962. La Loi sur la Démolition, Transformation et la Rénovation de maisons d'habitation (LDTR) impose le plafonnement des loyers existants et rend donc difficile une opération de réhabilitation. La Municipalité a proposé à la Mobilière d'assembler la parcelle no 1620 à la DP1072 affectée en zone de l'ordre non contigu et ainsi devenir une seule parcelle. De cette manière, la Mobilière est autorisée à augmenter le nombre de logements tout en respectant la LDTR. La parcelle à détacher de la DP1072 est référencée no 5212 de 975m² selon plan cadastral. La DP1072 a été prévue initialement dans l'élargissement de la Rte de Divonne, qui aujourd'hui n'est plus à l'ordre du jour. La Ville n'a donc aucun intérêt à vouloir conserver cette parcelle.

L'objectif de la Mobilière est de démolir, puis construire plus grand pour un total de 24 appartements (aujourd'hui 15 logements). Le bâtiment actuel date de 1962, le propriétaire renonce à vouloir effectuer une rénovation dudit bâtiment jugé trop vétuste.

Ce préavis comporte des enjeux qui vont au-delà de la simple vente d'une petite parcelle aujourd'hui sans usage et sans valeur intrinsèque. Il permet en effet de s'interroger sur le rôle que doit jouer la collectivité pour remédier à la pénurie constante de logements dans notre région et dans notre ville, en particulier dans la catégorie de loyers abordables, c'est à dire hors spéculation. Dans le domaine du logement, l'économie de marché démontre depuis de nombreuses années ses limites et son incapacité à offrir à chacun un logement adapté à ses besoins et à ses revenus. Il s'agit pourtant d'un droit fondamental et il est du devoir des collectivités de corriger tant que faire se peut cette distorsion entre offre et demande.

A préciser que l'éco point actuellement sur la parcelle est provisoire. Et que le bout de parcelle où se situe l'abribus ne sera pas vendu et reste donc dans les mains de la Ville.

A noter que le présent rapport fait référence à la LDTR, qui, au 1er janvier 2018 est devenue la Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif, LPPPL. Pour des questions de compréhension dans le suivi des séances, nous conserverons le terme de LDTR.

Séance du 7 juin

Durant cette séance la commission a pris connaissance du projet de la Mobilière. Le chef de service nous précise que le gabarit envisagé de la nouvelle construction reste de même niveau selon le bâtiment existant. La vente de la parcelle, qui n'a pas une grande valeur pour la commune, permet à la fois une entrée de liquidité pour la commune, et offre l'opportunité de laisser réaliser un projet immobilier qui augmentera de quelques logements l'offre actuellement existante.

Une fois les deux parcelles regroupées (no 1620 propriété de la Mobilière et no 5212 qui concerne le présent préavis) la Mobilière réalisera la construction d'un nouveau bâtiment avec des appartements à loyer plafonné et libre. La clé de répartition entre les loyers modérés et libres reste inchangé. 14 appartements seront à loyer modéré, et les 10 nouvelles habitations seront à loyer libre.

La question d'un des membres de la commission de faire imposer à la Mobilière une affectation d'un ou plusieurs appartements à l'EVAM a été discutée. Le Municipal rappelle que la Ville n'est pas habilitée à imposer au propriétaire une affectation quelconque. Elle peut tout au plus demander au propriétaire de tenir compte de cette attente du conseiller. M. le Chef de service, rappelle que nous sommes dans le domaine privé, seule l'obligation de maintenir les appartements à loyer modéré (LDTR) doit être garanti et maintenus par le propriétaire. Cette règle s'applique aussi bien pour une transformation qu'une reconstruction.

En ce qui concerne les coûts des loyers plafonnés, la commission a pris connaissance des coûts actuels, qui sont de 203.- m2 en moyenne (état au 6 mars 2015), et devrait passer à 233.- m2 en moyenne pour les 14 nouveaux logements. A noter que la comparaison du nouveau plafonnement envisagé reste en dessous des autres objets discutés avec la Ville (la moyenne est de 250.- m2).

A la surprise générale de la commission, cette dernière apprend que tous les locataires actuels ont déjà reçu une lettre de résiliation de leur bail à loyer pour le mois d'août 2017. La commission demande que la Municipalité valide cette affirmation et par la même occasion demande au propriétaire les garanties qu'il compte donner pour reloger les locataires actuels et les conditions de loyer. Une réponse de la Mobilière datée du 21 juin 2017 précise les points suivants

1. Elle confirme avoir adressé à l'ensemble des locataires une résiliation ordinaire pour la prochaine échéance. Elle motive cette décision pour laisser aux locataires un plus grand nombre de mois pour trouver une solution de rechange. Au lieu d'attendre le préavis de résiliation légal.

2. Elle propose à l'ensemble des locataires de pouvoir être relogés dans les appartements que la Mobilière est en train de construire soit pour une durée déterminée (durée des travaux), soit pour une durée indéterminée.
3. Les locataires actuels ont la possibilité de se loger dans les appartements en cours de construction au Ch. Des Saules (Jardins du Couchant). Logements qui devraient être disponibles à partir du 1^{er} juin 2018. Pour les locataires dont la résiliation du bail est antérieure à cette date, la Mobilière propose de prolonger le bail actuel.
4. Des conditions particulières de location peuvent être accordées durant les travaux entre l'appartement actuellement occupé et l'appartement de substitution.
5. Elle assure aux locataires qui désirent emménager dans un autre immeuble d'être prioritaires. Et assure également que la Régie Braun SA, en charge de la gestion des immeubles, donne une priorité à la demande de logement.

La commission a été informée que le projet de convention, accepté par la Mobilière, mais pas encore signé, fait référence à l'obligation de reloger les habitants (selon les articles 14 et 15 ci-dessous) :

<p>1. Logements à loyers abordables plafonnés (LDTR)</p> <p>a. attribution</p>	<p>Article 14</p> <p>Les logements à loyers abordables plafonnés sont attribués en priorité aux locataires actuels de l'immeuble sis sur la parcelle 1620 désirant être relogés dans le nouveau bâtiment. Les logements à loyers abordables restants sont attribués et occupés conformément à la directive municipale sur les conditions d'attribution et d'occupation de tels logements</p>
<p>b. locataires actuels</p>	<p>Article 15</p> <p>1 La société informe la Municipalité de la situation des locataires actuels, dont le relogement doit être assuré au moins pendant la phase des travaux.</p> <p>2 Le loyer des appartements à loyers abordables proposés par la société est comparable avec celui qui aurait été fixé après rénovation du bâtiment existant.</p> <p>3 La société organise une séance en présence de ses mandataires pour présenter les démarches de relogement.</p>

Concernant l'affectation des fonds de la vente de la parcelle, la Municipalité attribuera la recette au fonds de réserve 9282.20 – *Achats futurs de terrains*. C'est la pratique que la Municipalité suit habituellement lorsqu'elle fait l'acquisition (respectivement vente) de terrains, ceci afin de soutenir la politique active d'acquisition foncière.

A noter qu'il n'est pas dans le concept de mobilité de la Ville de vouloir réaliser sur les parcelles 5212 et 5213 un parking payant. Si elle souhaitait le réaliser, le nombre de places serait très faible par le fait de la configuration des parcelles et des contraintes liées pour construire les places.

Lors de la séance du 7 juin, il a été décidé d'organiser une nouvelle rencontre avec la présence de M. le Municipal et M. le Chef de service. Il s'agit pour la commission de pouvoir évoquer de vive voix les réponses qui ont été transmises après la séance.

Séance du 5 septembre

A la lecture de l'article 15.1 de la convention, la commission attend que la Municipalité reste engagée et en particulier, qu'elle reste vigilante pour que les locataires soient bien en primo sur les nouveaux logements au Jardin du Couchant.

Durant l'été, le préfet du district de Nyon a annulé la résiliation des baux à loyer de tous les locataires. Nous avons également été informés qu'une rencontre s'est tenue le 18 juillet 2017 avec la participation des locataires, la Mobilière, l'architecte, la régie Braun (mandataire de la Mobilière) et de la Ville (M. Municipal Gay et M. Woeffray chef de service). L'objectif de cette rencontre était de présenter le projet aux locataires et les propositions d'accompagnement que le propriétaire s'est engagé à tenir. Tous les commissaires ont pu lire les différentes mesures qui ont été proposées afin de garantir aux locataires une offre décente. La commission n'est pas compétente pour faire

des remarques sur le contenu du courrier mis à sa connaissance, elle prend donc acte dudit courrier.

A la suite de cette séance d'information entre les locataires et les acteurs du projet, la Municipalité a constaté la volonté du propriétaire de trouver une solution pour tous. Même si quelques locataires restent inquiets il n'en reste pas moins qu'il existe une volonté de dialogue entre tous les acteurs du projet.

La commission a évoqué la question du prix de la vente de la parcelle no 5212. Un des commissaires propose en effet de réduire le prix de vente de ladite parcelle, qui en théorie, devrait réduire d'autant le prix du loyer.

M. le Municipal a répondu sur cette question comme suit :

« Par la vente de ce terrain, la Municipalité contribue à l'accroissement et à la mixité du parc de logement au profit des habitants de la Ville, en valorisant une parcelle qui aujourd'hui est inconstructible. Elle obtient par ce biais des moyens qu'elle peut mettre au service d'autres projets dans le cadre du développement urbain et pour la population. Dans ce sens, elle n'entend pas reprendre les négociations avec La Mobilière et modifier la proposition qu'elle a formulée dans le préavis no 49, soumis au Conseil communal. »

A noter que la Municipalité avait aussi cherché à acquérir la parcelle no 1620 à la Mobilière. Cette dernière n'était pas intéressée à vendre car la Mobilière cherche avant tout à valoriser son patrimoine immobilier.

Une autre question a nécessité une précision de la Municipalité. La Ville va être confrontée dans les années qui viennent au renouvellement de l'ensemble du parc immobilier construit dans les années 60. Ne doit-on pas profiter de ce projet de renouvellement d'un bâtiment pour également revoir les règles d'urbanisme qui ont conduit à leur édification ?

M. le Municipal a répondu sur cette question comme suit :

« La densification de l'axe Divonne, axe horizontal entre Morâche et le Carrefour de Divonne-Stand, peut être envisagée à terme. La transformation de cet axe, pour lui conférer un caractère plus urbain, participera à la transformation de la Ville de Nyon et à l'accrochage du Nord à la « Ville ancienne ». Cette transformation, selon la tradition nyonnaise pourra s'opérer, par la voie du plan de quartier.

Au préalable, une prise d'avis des propriétaires bordiers sera nécessaire pour identifier leurs intentions. La légalisation de nouvelles règles d'urbanisation pourra intervenir après l'établissement d'un Schéma Directeur. Celui-ci identifiera les caractéristiques auxquelles cet axe devra satisfaire pour que le caractère urbain de la Rue soit mieux affirmé et puisse se substituer à l'aspect périphérique que revêt aujourd'hui l'urbanisation de cet axe.

Le cas de la parcelle de la Mobilière est particulier dans la mesure où elle est bordée en Est par une servitude de passage au profit du GHOL, qu'il s'agit de sauvegarder, et en Ouest par un bâtiment récent, qui exclut toute continuité du bâti. Les travaux en cours actuellement tentent, malgré cette situation de conférer un caractère plus urbain au bâtiment à construire en l'accrochant mieux à la Rue, en tenant compte de son environnement bâti particulier. »

Une dernière question a également été débattue, il s'agit des conséquences de l'augmentation des loyers après 10 ans. La convention précise que le propriétaire est en effet en droit d'augmenter les loyers plafonnés au bout de cette durée.

M. le Municipal a répondu sur cette question comme suit :

« La LDTR, encore en vigueur, prônait un blocage des loyers durant 10 ans. Après cette période, le droit de bail s'applique. Ceci a pour conséquence de limiter de manière stricte toute hausse de loyer qui constituerait un changement majeur du montant du loyer. Il n'y a dès lors pas de crainte à

avoir en matière de changement important de loyer au terme de l'application de la LDTR. Une augmentation modérée des loyers pourrait toutefois avoir lieu. »

Séance du 25 septembre

A l'occasion de cette séance, la commission a pris connaissance de la lettre de la régie Braun. La commission a émis un certain nombre de commentaires. Et de constater un écart sur le nombre de logements entre le préavis et le courrier consulté.

En ce qui concerne la question de la version d'une vente de la parcelle révisée à la baisse pour bénéficier plus de logement au prix loyer protégé, les commissaires ne sont pas unanimes sur la réponse de la Municipalité. Ils estiment que la responsabilité de la Municipalité est de mettre une priorité à trouver des appartements à loyer plafonné.

A la suite de cette séance une série de questions ont été adressées à M. le Municipal Gay.

Qui sont résumées comme suit :

- Obtenir des précisions au sujet de la lettre transmise par la Régie Braun.
- Alternative afin d'augmenter le nombre d'appartements à loyer plafonné
- Quid pour une affectation EVAM ?

Les sujets ont fait l'objet d'une proposition, de la part du Municipal, d'une nouvelle séance prévue pour la rentrée 2018.

Novembre 2017

Durant le mois de novembre, la commission a reçu plusieurs correspondances des avocats des locataires et de la Mobilière. Signe que des tensions entre les acteurs de ce dossier sont palpables.

Cela rend d'autant plus délicat le traitement impartial de ce préavis par la commission.

Séance du 1^{er} février 2018

Le président de la commission a transmis par courriel une copie de toutes les correspondances reçues durant le mois de novembre dernier, la commission prend acte desdits courriers.

A la suite des questions transmises par la commission au mois de septembre dernier, M. le Municipal précise que tous les locataires ont reçu un courrier (individuellement) au mois de décembre qui leur donne l'assurance d'avoir :

- Une prise en charge des deux déménagements d'un immeuble à l'autre et retour.
- Priorité accordée pour la location dans le nouvel immeuble à la Rte de Divonne
- Relogement dans la nouvelle construction « Jardin du Couchant » aux mêmes conditions de loyer qu'actuellement, et ceci durant toute la durée des travaux.

Avis de la commission sur la prise en compte des intérêts des locataires actuels

Dans la mesure où la ville devient, en cas de vente partielle de la parcelle 1072, partie prenante de la démolition et reconstruction du bâtiment existant par La Mobilière, il est apparu important aux yeux de la commission de s'assurer que les droits des locataires étaient préservés.

Démolir un immeuble de logements n'est en effet pas une opération anodine. Outre les équilibres financiers en jeu (est-il plus économique de procéder à une rénovation lourde ou une démolition/reconstruction), il s'agit de prendre en considération d'autres aspects souvent négligés au nombre desquels le coût environnemental (par exemple les émissions de CO₂ nécessaires à la démolition et au recyclage des matériaux et à ceux nécessaires à la mise en œuvre de nouveaux

matériaux) et le coût social. Les murs voués à la démolition emporteront avec eux des pans de vie de ceux qui y ont parfois passé plusieurs décennies, avec ce que cela comporte de souvenirs et d'attachement, d'identification des habitants à « leur maison » et la vie sociale qu'elle a permis. Ces coûts sont malheureusement que trop peu considérés et n'entrent pas dans les calculs des investisseurs. C'est pourtant en intégrant l'ensemble de ces éléments, y compris les dimensions environnementales et sociales que l'on peut inscrire nos actions dans les valeurs prônées pour un développement durable.

La commission, de même que la Ville, a peu de prise sur ces éléments, sauf à s'appliquer à sensibiliser ses interlocuteurs. Reste cependant les contraintes légales auxquelles doivent se soumettre les propriétaires.

La toute nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) qui remplace désormais la LDTR a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population¹. « Hormis les travaux d'assainissement énergétique, le Département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif. Il peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée maximale de cinq ans à compter de la mise en location des logements qui compensent ceux démolis [...]»²

Cette loi permet donc de préserver des appartements à bas loyer, en dessous des prix du marché quand bien même ils doivent être lourdement rénovés, voire démolis et reconstruits. Ainsi, l'ensemble de la surface existante soit 960 m² devront être remis sur le marché à des conditions fixées par le Service des Communes et du Logement. Actuellement le prix moyen de location est de 203.-/m²/an et pourra être augmenté après vérification du Service des Communes et du Logement à 230.-/m²/an.

La commission a également voulu s'assurer que les conditions faites aux locataires actuels devant quitter leur logement, étaient convenables. Ainsi, il semblerait que les conditions de relocation temporaire dans le quartier « Jardins du Couchant » aux mêmes conditions que les locations actuelles et de prise en charge des frais afférents soient acceptables. Ces locataires seront prioritaires pour se réinstaller dans les nouveaux logements rebâti. Il faut pourtant mentionner à ce propos, que, bien que soumis à la LPPPL, le prix de location d'un logement de 80 m² va passer de 1'350.-/mois à 1'550.-/mois soit une augmentation de 13%. Cette hausse est amplifiée par le fait que la surface des logements, à nombre de pièces égal, tend à augmenter, obligeant les locataires souhaitant se reloger, à prendre une surface plus importante que précédemment pour un nombre de pièces équivalent.

Aujourd'hui, l'immeuble propriété de La Mobilière comporte 15 appartements pour une surface totale de 960 m² de plancher, soit une moyenne de 64 m² par appartement. Le projet prévoit pour une surface de 968 m² préservés par la LPPPL 14 appartements, soit une moyenne de 69 m² par logement. Cela représente une augmentation de surface de 8% par logement, augmentation de surface qui va elle aussi être répercutée sur le montant des loyers.

D'un point de vue strictement économique, il n'est pourtant pas certain qu'une rénovation aurait permis au propriétaire de réduire l'impact des travaux sur les loyers compte tenu de l'état de vétusté de l'immeuble.

Les locataires actuels sont défendus par un avocat, de même que le propriétaire. La Commission a pu prendre connaissance de documents permettant d'espérer que leurs relations sont apaisées et que les conditions proposées par le propriétaire seront acceptées par les locataires. La commission souhaite que la Municipalité continue à suivre l'évolution de ces relations et au besoin poursuive son rôle de bons offices.

¹ Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 10 mai 2016, article 1 Buts

² Ibidem Article 14 Conditions

De la valeur intrinsèque de la parcelle 1072

En l'état, la parcelle 1072 n'a aucune valeur. Cette dernière est en effet fonction de sa capacité constructive, c'est à dire des m² de planchers qui peuvent y être édifiés. Sans la rattacher à la propriété de La Mobilière, il n'existe quasiment aucune possibilité d'y construire quoi que ce soit compte tenu des distances aux limites à respecter.

Le principe d'une vente à La Mobilière afin de valoriser cette parcelle aujourd'hui sans usage et sans valeur marchande est donc soutenu par l'ensemble de la Commission.

Ce qui a fait débat au sein de la Commission et l'objet de différents échanges avec la Municipalité, c'est le montant de la transaction et de l'impact de cette dernière sur le montant des loyers des futurs logements.

Du rôle de la collectivité publique

Les collectivités publiques ne peuvent et ne doivent pas entrer dans une logique strictement marchande lorsqu'elles réfléchissent à la valorisation de leur patrimoine foncier.

Ainsi, tous les terrains de la Ville mis à disposition pour réaliser des équipements collectifs ne permettent pas de dégager un revenu locatif. De même, lorsqu'il s'agit d'octroyer un DDP à la CODHA ou à un acteur économique de la Ville, la redevance est déterminée à partir d'une pesée des intérêts où le revenu direct n'est qu'un des éléments déterminants. La possibilité de mettre sur le marché des logements ou des surfaces d'activités à loyer abordables constitue alors l'un des arguments en faveur d'un revenu inférieur à ce que l'on pourrait attendre d'une stricte logique économique.

C'est de cette manière que devrait être envisagée la construction de la parcelle 1072. Non pas le bénéfice maximum qui pourrait en être obtenu, mais la prise en compte de l'ensemble des intérêts auxquels doit répondre une collectivité publique et ce qu'elle doit à sa population. Et c'est dans ce contexte que la commission, unanime, a demandé à la Municipalité de négocier avec la Mobilière un prix de vente inférieur au montant faisant l'objet du préavis pour que les 10 logements qui pourront être créés grâce au regroupement des deux parcelles soient mis sur le marché à un loyer plafonné (250.-/m²/an).

Avant de prendre connaissance de la réponse et de la proposition de la Municipalité à la demande de la commission il nous paraît nécessaire d'explicitier ci-dessous comment se bâtit un prix de location.

Du loyer des logements

Le montant d'un loyer est tributaire de plusieurs données :

- Le coût de la construction et autres frais
- Le coût du terrain
- La surface de planchers
- Le rendement souhaité, c'est-à-dire le rapport entre le total des coûts (investissement) et le montant des loyers encaissés (revenu locatif).

Par hypothèse et pour comprendre³ :

- Surface de plancher à construire : 1000 m²
- Coût total construction 5'000'000.-, soit 5000.-/m² de plancher
- Coût terrain 1'500'000.-, soit 1'500.-/ m² de plancher
- Rendement souhaité 5%

³ Cette démonstration ne prend pas en compte la réalité des chiffres dans le cadre du projet de La Mobilière, mais illustre le mécanisme. La commission a eu accès aux paramètres pris en compte dans le cadre de la négociation. Ces derniers doivent rester confidentiels.

Soit sur coût construction : $5000.- \times 5\% = 250.-/m^2/an$
Soit sur coût terrain : $1500.- \times 5\% = 75.-/m^2/an$
Loyer : $250.- + 75.- = 325.-/m^2/an$, soit 2160.-/mois pour un logement de 80 m²

Pour réduire le montant du loyer, il faut donc réduire l'une des variables. Le rendement est une exigence du propriétaire. Dans le cas d'espèce, le rendement souhaité par La Mobilière et dont la commission a été informée est nettement inférieur à ce qui se pratique dans le monde immobilier et ne peut donc être légitimement remis en question. Le coût de la construction est quant à lui difficilement compressible sans nuire à la qualité et à la durabilité de la construction. Reste donc une possibilité d'agir sur le prix du terrain.

Le préavis propose un montant de vente du terrain de CHF 1'170'000.- qui permettent de générer 660 m² de plancher supplémentaires, soit une incidence de 1'772.-/m² de plancher (CHF 1'170'000.- / 660 m²). Avec un rendement par hypothèse de 5%, le terrain intervient donc à hauteur de 88.-/m²/an dans le montant de la location. En réduisant le prix du terrain par deux, on réduit de moitié l'incidence du terrain dans le prix global de location, soit 44.-/m²/an, ce qui permet de réduire d'autant le montant de la location.

C'est à partir de ce raisonnement que la Commission a demandé à la Municipalité de négocier une diminution du prix de vente du terrain en contrepartie d'une diminution du montant des loyers, de telle manière que l'ensemble des logements soient hors marché libre, avec un prix maximum plafonné de CHF 250.-/m²/an pour les 10 logements qui ne sont pas préservés par la LPPPL.

Des logements à loyer plafonné pour qui ?

Selon les informations données par la Municipalité, quand bien même le propriétaire ou son représentant établit les baux, et donc choisit *in fine* ses locataires, c'est le SELOC qui sera chargé de vérifier la bonne adéquation entre les revenus des candidats à la location et le nombre de personnes du ménage avec le loyer et la dimension de l'appartement.

Seront donc favorisés des personnes et des familles disposant de bas revenus ne leur donnant pas accès aux logements à loyer libre. Le SELOC pourra par conséquent, compte tenu de l'effort consenti par la collectivité, favoriser des habitants de Nyon, soit qui souhaitent s'émanciper du domicile familial, soit qui souhaitent disposer d'un logement mieux adapté à leurs besoins.

Dans ce cadre, la commission souhaite que le SELOC propose avec insistance au propriétaire de louer l'un de ces logements à l'EVAM, l'accueil de certains migrants étant mieux adapté en appartement plutôt qu'en foyer. Le prix plafonné à 250.-/m²/an correspond à ce que peut financer l'EVAM.

La réponse municipale

Conformément au vœu de la commission unanime, la Municipalité a repris les négociations avec La Mobilière en vue de procéder à une réduction du prix de vente de la parcelle en contrepartie de la mise à disposition de logements à loyers abordables pour les 10 logements supplémentaires qui vont être construits grâce au regroupement des deux parcelles.

Malheureusement, la Municipalité n'a suivi que très partiellement le souhait de la commission et a négocié avec La Mobilière seulement 168 m² (soit deux logements) des 660 m² concernés. Cette négociation démontre que La Mobilière est entrée en matière et que le raisonnement de la commission était fondé. En réduisant le prix de vente de CHF 140'000.- (proposition de la Municipalité) on peut donc mettre sur le marché deux appartements d'un peu plus de 80 m² à 250.-/m²/an, soit CHF 1'750.-/mois.

Pour justifier son refus de suivre la proposition de la commission, la Municipalité évoque une équité de traitement avec ce qui a été mis en place pour obliger les promoteurs à réserver 25% de logements à loyer plafonné dans le cadre des négociations des droits à bâtir dans les plans de quartier. Pourtant, il ne paraît pas pertinent d'appliquer à la vente de cette parcelle cette règle qui permet aux promoteurs d'augmenter les droits à bâtir pour compenser tout ou partie des surfaces

dédiées à des logements à loyer abordable. Le précédent du quartier du Stand où le 70% des logements seront mis sur le marché à un maximum de 250.-/m²/an le démontre au besoin.

La proposition de la commission

A l'instar de ce qui a été fait au Stand, où ce n'est pas le seul profit qui a dicté la proposition municipale, il paraît à la commission que s'offre à la Route de Divonne une opportunité simple, directe et efficace de mettre un total de 24 logements à loyer abordable, soit 10 de plus que ce qui était prévu initialement.

Pour ce faire, la commission propose de réduire le montant de la vente et de demander à la Municipalité de renégocier avec la Mobilière la mise à disposition de l'ensemble des logements supplémentaires à des loyers plafonnés à 250.-/m²/an et dépose donc l'amendement qui figure en dernière page.

Avec cet amendement, la Municipalité dispose encore d'une marge de manœuvre pour déterminer le montant exact de la vente en contrepartie duquel elle obtiendra la garantie du plafonnement des loyers des 10 nouveaux logements à un montant maximum de 250.-/m²/an. Si La Mobilière devait refuser d'entrer en matière, alors la Municipalité pourra vendre le terrain pour un montant de CHF 1'030'000.- conformément à ce qui est négocié aujourd'hui.

La situation se présenterait dès lors comme suit :

Situation actuelle :

- 15 logements à 203.-/m²/an pour une surface de 960 m²

Situation future selon préavis municipal (prix de vente terrain CHF 1'170'000.-) :

- 14 logements préservés par LPPL à 230.-/m²/an pour une surface de 968 m²
- 10 logements à loyer libre (égal ou supérieur à 300.-/m²/an) pour une surface de 660 m², soit minimum 2000.-/mois pour un logement de 80 m²

Situation future si amendement accepté (prix de vente terrain minimum CHF 450'000.-) :

- 14 logements préservés par LPPL à 230.-/m²/an pour une surface de 968 m²
- 10 logements à loyer plafonné à 250.-/m²/an pour une surface de 660 m², soit 1666.-/mois pour un logement de 80 m² soit une réduction de 17% par rapport à un loyer libre.

A noter que c'est uniquement la réduction du prix de vente de la parcelle communale qui permet ces réductions importantes de loyer. Le rendement qu'attend La Mobilière n'est lui pas impacté.

Conclusions

Durant tout le déroulement la commission a souhaité comprendre quelles seront les conséquences pour les locataires actuels de l'immeuble propriété de La Mobilière d'une démolition/reconstruction.

Et aux respects des engagements que le propriétaire doit prendre vis-à-vis desdits locataires. Force est de constater que les conséquences ne sont pas négligeables : en plus des incidences financières importantes (les loyers actuels seront augmentés de plus de 15% malgré les protections qu'offre la LPPPL) il s'agit également de prendre en considération les coûts environnementaux et sociaux de cette opération.

La Commission a concentré ses réflexions sur deux axes.

a) Les conséquences pour les locataires actuels :

A la lecture de la dernière correspondance transmise par la Régie Braun aux locataires, il semblerait que les garanties données par le propriétaire seront en mesure de rassurer les locataires. En effet, pour ce qui se rapporte à leur relogement pendant les travaux aux « Jardins du Couchant » soit :

1. Les frais des deux déménagements sont à la charge du propriétaire
2. Mêmes conditions de loyer qu'actuellement et ceci pendant toute la durée des travaux
3. D'être prioritaires, s'ils le souhaitent, pour occuper un logement dans l'immeuble reconstruit à la Rte de Divonne

Elles répondent aux attentes des commissaires, tout en soulignant que la commission souhaite que la Municipalité reste attentive à ce que les intérêts des uns et des autres soient sauvegardés.

b) La valorisation du patrimoine foncier de la Ville :

Si le préavis déposé par la Municipalité permet de valoriser financièrement une parcelle aujourd'hui sans valeur et sans usage, le prix fixé ne permet pas d'atteindre l'objectif social qui devrait être attaché à la bonne gestion du patrimoine foncier de la Ville : celui, dans le cas présent, de mettre à disposition de la population des logements à un loyer abordable. La Commission propose avec son amendement de concilier ces deux aspects en négociant un prix de vente de la parcelle qui permette de créer 10 logements à loyer plafonné, l'un de ces logements, pour autant que le propriétaire l'accepte, pouvant être réservé à l'EVAM pour accueillir une famille.

La pénurie de logements, qui plus est à loyer abordable, constitue l'une de nos préoccupations majeures. Avec la vente de cette parcelle et la convention qui l'accompagnera, nous avons une possibilité simple, directe et efficace d'apporter une contribution à la résolution de ce problème lancinant et récurrent ;

Enfin, l'amendement proposé permettra de compenser et corriger autant que faire se peut les conséquences négatives qu'aura la démolition/reconstruction d'un immeuble sur les loyers de leurs occupants.

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

Amender le point 2 des décisions comme suit :

2. d'accorder la vente à la Mobilière, Société d'assurance SA, d'une portion du DP1072 cadastré en propriété privée communale pour une surface de 975 m2 au prix de ~~CHF1'170'000.-~~ **minimum CHF450'000.-**.

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 49/2017 concernant l'adoption de la cadastration partielle du DP1072 et la vente à la Mobilière d'une part de la propriété privée communale,

ouï 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'adopter la cadastration partielle d'une portion du domaine public (DP 1072) en propriété privée communale ;
2. d'accorder la vente à la Mobilière, Société d'assurance SA, d'une portion du DP1072 cadastré en propriété privée communale pour une surface de 975 m2 au prix de minimum CHF 450'000.-

La majorité de la commission :

Sacha Soldini

Jean-Michel Hainard

Jean-Pierre Vuille

Bernard Ueltschi

Pierre Wahlen & Yves Gauthier-Jaques (co-rédacteurs du rapport)

Yves Gauthier-Jaques (président)