

Rapport N° 170/2019

Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordables

Nyon, le 11 janvier 2020

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission, composée de Mmes Véronique Bürki, Edyta Graf, Jacqueline Naepflin Karlen et Christine Vuagniaux ainsi que de MM. Jacques Hanhart, Bernard Ueltschi (excusé), Sacha Vuadens et Vadim Rochat (président et rapporteur), s'est réunie le rassemblée le mercredi 18 septembre 2019.

La Commission a entendu Mme la Municipale Stéphanie Schmutz, et M. Christophe Bornand, chef de service des affaires sociales. Elle tient à les remercier pour les explications et les réponses qu'ils ont apporté.

Précisions techniques

Logements ayant bénéficié d'autres formes d'aides des pouvoirs publics et sur lesquels la Commune exerce un contrôle (Art. 1 al. 1 let. b) : Il s'agit des logements protégés destinés aux personnes âgées (LP) et des logements pour étudiants (LE).

Valeurs plafonds : Celles-ci sont déterminées en fonction de la zone géographique dans laquelle la commune se situe. Ces zones géographiques sont établies par l'office fédéral du logement (OFL).

Logements à loyer modéré (LLM) et Logements à loyer abordable (LLA) : Les définitions sont contenues dans le rapport 170.

Contexte

Avant l'entrée en vigueur de la Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (LPPPL) au 1^{er} janvier 2018, il n'existait pas de catégorie de logement à loyer plafonné non subventionné. Il en résultait un vide conséquent entre les logements subventionnés et destinés aux personnes aux revenus les plus modestes, et les logements locatifs soumis à la libre concurrence du marché. Victimes de la forte attractivité économique du canton, de plus en plus de personnes peinaient à se loger convenablement.

Dans ce contexte de pénurie de logements à la fois quantitative (taux de logements vacants extrêmement bas) et qualitative (manque d'habitations abordables) qui touche la majorité des

districts, le législateur cantonal a donc fait le choix d'introduire une série de nouveautés. Parmi celles-ci figure une nouvelle catégorie de logement d'utilité publique, aux loyers plafonnés et correspondant aux besoins de la classe dite « moyenne », les LLA.

Pour permettre aux communes de vérifier que ces logements reviennent aux personnes en ayant le plus besoin, la compétence d'édicter des dispositions relatives à leurs conditions d'octroi leur a été déléguée.

Un outil contraignant

La Commune de Nyon dispose d'un règlement qui régle les conditions d'octroi et d'occupation des LLM depuis l'adoption du préavis 114, en 2013. Au moment de se doter de ce règlement, une directive relative aux LLA avait été édictée.

Pourquoi dès lors, au-delà du souci d'unification, serait-il utile d'adopter un règlement ?

La réponse réside dans la portée de ces textes. La différence fondamentale entre la directive et le règlement se trouve dans l'approbation du règlement par une autorité cantonale de surveillance (Département des institutions et de la sécurité dans le cas présent). Sans approbation, le texte communal n'a aucune valeur contraignante, et ne produit aucun effet juridique ; il conseille mais n'oblige pas. Concrètement, cela signifie qu'un propriétaire ne respectant pas la directive relative aux LLA en vigueur ne peut pas être rappelé à l'ordre.

Vérification des conditions d'occupation des LLA en cours de bail

Plusieurs membres de la Commission ont fait part de leurs regrets quant au fait que le règlement ne mette pas en place un système de contrôle des conditions d'occupation des LLA en cours de bail, comme c'est le cas pour les LLM. Un ménage ayant bénéficié d'une nette augmentation de revenus en cours de bail, et n'appartenant de ce fait plus à la catégorie économique auxquels les LLA sont destinés, ne pourra ainsi pas être invité à trouver un appartement sur le marché libre et à laisser sa place à des personnes en ayant plus besoin.

Cependant, en l'absence d'une base légale cantonale formelle permettant aux communes d'effectuer ce contrôle, celles-ci n'ont aucune compétence pour légiférer de la sorte. Pire, faire ainsi cavalier seul en sortant des clous du droit cantonal violerait le principe de légalité. En somme, la Commission ne peut qu'espérer que le canton adopte dans le futur une base légale offrant cette possibilité aux communes.

Conclusion

La Commission unanime estime que l'adoption de ce règlement est nécessaire au développement d'une politique ambitieuse dans le domaine social. Elle considère les conditions d'octroi comme aptes à atteindre les objectifs logement de notre ville, et salue la Municipalité de saisir cette opportunité de se doter d'un outil régulateur.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 170/2019 concernant le « Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordables»,

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 :

- d'approuver le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordables.

La Commission :

Bürki Véronique
Graf Edyta
Hanhart Jacques
Ueltschi Bernard
Vuadens Sacha
Vuagniaux Christine
Rochat Vadim (président et rapporteur)