

PRÉAVIS N° 114

AU CONSEIL COMMUNAL

Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics

Déléguée municipale : Mme Stéphanie Schmutz

Nyon, le 3 juin 2013

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

L'objectif du présent préavis est de soumettre au Conseil communal le nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics, d'une part, et les conditions d'occupation des logements à loyers modérés, d'autre part. Ce règlement définit les conditions d'octroi des aides communales conformément aux deux règlements édictés par le Canton.

I. Introduction

En préambule, il convient de définir les différents types de logement concernés par ce préavis:

- 1. Les logements subventionnés construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive, soumis au Règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL), qui régit les conditions d'occupation.**

Les logements construits ou rénovés sur le territoire nyonnais avec l'appui financier des pouvoirs publics, sont soumis au règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL du 24 juillet 1991). Ces logements bénéficient d'une aide du Canton et de la Commune à parts égales (20% du loyer chacun) et, parfois, également d'un abaissement de la Confédération. Ces aides sont dégressives et s'éteignent au bout de 15 ans à partir de la mise en location. Pour toutes nouvelles constructions, ce règlement est remplacé par le Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM) (pt 2 ci-après).

- 2. Les logements à loyers modérés, construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire, soumis au Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM), qui régit les conditions d'occupation.**

Dès à présent, la construction de logements à loyers modérés (subventionnés) sera régie par le règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM), entré en vigueur en janvier 2007, et qui prévoit, contrairement au RCOL, une aide linéaire (Canton – Commune 10% chacun) qui s'éteint également après 15 ans.

- 3. Les logements à loyers abordables, dont le loyer est plafonné par l'Autorité communale, qui ne sont soumis à aucun texte légal.**

Ce type de logement est construit sans aide financière et le plus souvent par des tiers. En échange d'avantages octroyés par la Commune (droits à bâtir supplémentaires par exemple), le promoteur/propriétaire construit ce type de logements dont le loyer sera plafonné par la Municipalité de façon à le rendre accessible à la classe moyenne, soit un montant de l'ordre de 20 % inférieur au prix du marché libre.

Concernant les conditions d'attribution et d'occupation des logements soumis au RCOL et au RCOLLM (pt 1. et 2. ci-dessus), les communes peuvent édicter des prescriptions spéciales. A ce jour, la Commune de Nyon n'a pas utilisé cette possibilité. L'objet du présent préavis est de proposer au Conseil communal un nouveau règlement qui permettra de formaliser par écrit des dispositions communales appliquées jusqu'ici de manière ponctuelle.

De plus, la Municipalité saisit l'occasion de ce préavis pour informer le Conseil communal de l'entrée en vigueur d'une directive municipale fixant les conditions d'attribution des logements à loyers abordables plafonnés (pt 3. ci-dessus).

2. La situation nyonnaise actuelle

2.1 Logements soumis au RCOL (pt 1. ci-dessus)

Sur la Commune de Nyon, on recense à ce jour 52 logements encore subventionnés. Ils sont répartis dans les immeubles suivants :

Immeuble	Nombre de logements	Durée de subventionnement cantonal et communal	Propriétaire	Soumis au règlement cantonal
Chemin de Prélaz 14 bis	18	du 1.7.2005 au 1.7.2020	Sté Coopérative des Plantaz	RCOL
Bourgogne Sud 1A-1B-1C	24	du 1.7.2010 au 1.7.2025	Sté Coopérative Cité-Derrière	RCOL
Rue du Collège 31 / Promenade du Jura	10	du 1.1.2010 au 1.1.2025	Sté Coopérative Gai-Logis	RCOL

Les conditions d'attribution et d'occupation de ces logements relèvent du RCOL.

Il s'agit essentiellement de définir le type de ménages susceptibles d'avoir accès à ces logements, en fonction du revenu déterminant, de la fortune et du nombre de personnes par rapport au nombre de pièces, notamment.

Il n'y a actuellement aucun logement sur la commune de Nyon soumis au RCOLLM. Toutefois, toutes les futures constructions de logements à loyers modérés seront soumises à ce règlement entré en vigueur en 2007 en remplacement du RCOL.

Par ailleurs, le RCOL et le RCOLLM prévoient que des règles communales peuvent être édictées :

« Art 12 RCOL

a) *principe*

1. *Si la situation locale justifie des mesures différentes de celles prévues dans le présent règlement, la commune peut édicter des prescriptions spéciales applicables sur l'ensemble du territoire communal, pour autant qu'elle participe pour les immeubles en cause à l'abaissement des loyers.*
2. *Les prescriptions communales peuvent compléter les règles cantonales ou se substituer à celles-ci, après avoir été approuvées par le département en charge du logement.*
3. *Le service en charge du logement (ci-après : le service) veille à l'harmonisation des mesures prises par les communes d'une même agglomération ou d'une même région. »*

« Art 13 RCOLLM – Règles communales spéciales

1. *Si la situation locale justifie des mesures différentes de celles prévues dans le règlement, la commune peut édicter des prescriptions spéciales applicables sur l'ensemble du territoire communal, pour autant qu'elle participe pour les immeubles en cause à l'abaissement des loyers.*
2. *Les prescriptions communales peuvent compléter les règles cantonales ou se substituer à celles-ci, après avoir été approuvées par le chef du département en charge du logement (ci-après : le département).*
3. *Le service veille à l'harmonisation des mesures prises par les communes d'une même agglomération ou d'une même région. »*

Jusqu'à maintenant, la Commune de Nyon a toujours appliqué ces critères de manière ponctuelle dans le cadre de l'attribution des logements subventionnés. Toutefois, au vu du développement des quartiers et du nombre important de projets de construction, la Municipalité a estimé nécessaire d'officialiser les prescriptions communales par le biais d'un règlement

dûment adopté par le Conseil communal et approuvé par le Département cantonal en charge du logement.

Par ailleurs, les deux règlements cantonaux (RCOL et RCOLLM) prévoient les mesures à prendre en cas de non-respect, dans la durée, des conditions d'occupation. En effet, l'autorité cantonale est chargée de contrôler que les locataires satisfassent aux exigences des règlements (généralement tous les 4 ans pour le RCOL, et tous les ans pour le RCOLLM). Les mesures peuvent aller de l'abaissement des aides jusqu'à la résiliation du bail.

Le texte du présent règlement, soumis à l'adoption du Conseil communal, a fait l'objet d'un préavis positif de l'Unité logement du Département de l'intérieur.

2.2 Logements à loyers abordables et plafonnés (pt 3. ci-dessus)

Le Conseil communal a validé en 2010 « l'objectif logement » de la Municipalité (rapport N° 169), lequel prévoyait de fixer une quote-part de logements d'utilité publique d'au moins 25% en moyenne sur l'ensemble des plans de quartier à légaliser, dont 10% au moins de logements construits avec l'apport financier des pouvoirs publics (RCOL et RCOLLM). Le principe de base est clairement lié à la volonté de promouvoir la mixité socio-économique, interculturelle et intergénérationnelle dans les quartiers.

Le solde restant de 15% de logements non subventionnés peut être désigné comme étant « à loyers abordables ». Les loyers de ce type de logements sont plafonnés par la Municipalité, et se situent entre ceux du parc immobilier subventionné et ceux du marché libre. Ils sont clairement destinés à la classe dite « moyenne », à savoir les ménages qui n'ont pas droit à l'habitat subventionné du fait de revenus sortant du barème cantonal, mais qui demeurent en difficulté en raison de la cherté du parc locatif impliquant de consacrer une part trop importante du revenu au paiement du loyer. La construction de ce type de logements est prévue dans plusieurs plans de quartier à légaliser, tels que « Marans-Couchant », « Mangettes », « Martinet », etc.

Il n'existe à ce jour aucune base légale sur les conditions d'occupation de ce type d'habitations. A défaut, la Municipalité a édicté une directive qui précise uniquement les conditions d'octroi de ce type de logements, et qui permettra l'établissement de conventions avec les propriétaires fonciers.

L'objectif de cette directive est de garantir l'attribution des logements à loyers abordables aux ménages nyonnais qui en ont le plus besoin, en fonction d'un certain nombre de critères liés au taux effort et au degré d'occupation notamment, et non selon les critères du marché libre. Ces logements ne seront pas nécessairement propriété de la Ville. Ils peuvent être construits et gérés par des promoteurs immobiliers, qui les mettent à disposition en échange, par exemple, de droits à bâtir supplémentaires. Cette directive reprend la pratique de la Municipalité dans le cadre des négociations intervenant lors de l'élaboration des plans de quartier.

La directive adoptée par la Municipalité est annexée au présent préavis.

3. Commentaires sur le Règlement communal article par article

Art. 1	Le contrat de bail ne pourra être signé qu'avec des personnes majeures établies durablement pour lesquelles aucune mesure d'expulsion n'est en cours.
Art. 2	Il s'agit de donner la priorité aux Nyonnais, qui se sont acquittés de leurs impôts sur la commune durant 3 ans lors des 5 dernières années. De plus, l'intention ici est également de donner une opportunité aux jeunes Nyonnais qui ont dû quitter la Ville, de revenir habiter dans la Commune de leur enfance.
Art. 3	Certaines personnes qui travaillent à Nyon et participent ainsi à la vie de la cité habiteraient déjà la ville si elles avaient trouvé un logement correspondant à leur situation financière. Cet article leur donne la possibilité de se rapprocher de leur travail et ainsi d'éviter les transports pendulaires, ce qui va dans le sens des principes de mobilité prônés par la Municipalité.
Art. 4	Il est nécessaire de prévoir la possibilité de traiter les situations exceptionnelles.
Art. 5	Il y a de fortes probabilités que plusieurs dossiers remplissent les conditions de domicile ou d'emploi à Nyon. Dès lors, il a été défini des critères de tri supplémentaires qui permettent de les départager.

4. Incidences financières

Aucune.

Les subventions communales aux immeubles énumérés au chapitre 2.1 sont inscrites au budget du chapitre 7, sous compte N° 740.3655.00 – *Office du logement, charges sociétés coopératives habitation.*

5. Aspects du développement durable

5.1 Dimension économique

Pour les promoteurs immobiliers impliqués, le gain peut se traduire en droits à bâtir supplémentaires. Pour la classe moyenne nyonnaise, la mise à disposition de logements à loyers plafonnés contribuera à réduire la part du budget consacrée au loyer.

5.2 Dimension sociale

Ce projet renforce la mixité sociale dans les quartiers en permettant notamment aux jeunes personnes et aux personnes âgées de bénéficier de loyers abordables. Les jeunes ménages, enfants de Nyon, pourront plus facilement rester à Nyon, même en cas de moyens financiers limités.

5.3 Dimension environnementale

Ce projet donne la possibilité aux pendulaires travaillant à Nyon de trouver un logement sur place et concomitamment participe à la diminution globale des besoins en transports.

6. Conclusion

Durant ces vingt dernières années, la Ville de Nyon a mis à disposition de ses habitants des logements subventionnés essentiellement via les Coopératives d'habitation. Les deux derniers immeubles mis en location sont au Chemin de Bourgogne 1A-1B-1C et à la Rue du Collège 31, gérés respectivement par les coopératives Cité-Derrière et Gai-Logis.

Ces logements ont été octroyés selon les critères énumérés dans le règlement cantonal RCOL. Toutefois, en l'absence de règles communales d'attribution, les Coopératives ont fixé elles-mêmes des critères pour répartir les très nombreuses demandes de location. Ces critères n'étaient pas toujours liés à la situation sociale des candidats locataires, mais parfois à leur situation financière.

Pour ces raisons et pour garantir une certaine équité de traitement dans le choix des candidatures de ménages nyonnais, la Municipalité propose un règlement communal qui viendra compléter le règlement cantonal en la matière. Les critères d'attribution additionnés de ces deux textes permettront de garantir l'octroi des logements subventionnés/modérés aux ménages qui en ont le plus besoin, eu égard à leur situation socio-économique.

Par ailleurs, et pour la première fois à Nyon, des promoteurs privés vont construire des logements dont le loyer sera plafonné en fonction des coûts, et ceci en échange de droits à bâtir supplémentaires. Ce type de logements ne sera pas subventionné, mais restera nettement en-deça des prix du marché libre. Il est clairement destiné à la classe moyenne qui peine à faire face aux charges de loyer en Ville de Nyon. Afin de garantir que ces logements seront effectivement attribués aux ayants-droits, la Municipalité propose une directive qui en précise les critères d'octroi, et dont il sera tenu compte dans les conventions à signer avec les propriétaires fonciers.

NYON · PRÉAVIS N°114 AU CONSEIL COMMUNAL

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

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 114 relatif au « Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics »,
- 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 :

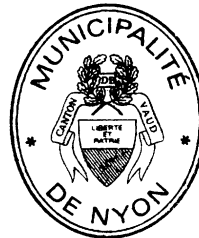
1. d'approuver le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics, et des logements à loyers modérés ;
2. de prendre acte de la Directive municipale sur les conditions d'attribution des logements à loyers abordables plafonnés ;
3. d'envoyer le Règlement au département de l'intérieur.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 3 juin 2013 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

Christian Gobat

Annexes

- Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics, et des logements à loyers modérés.
- Directive municipale sur les conditions d'attribution et d'occupation des logements à loyers abordables plafonnés.

1^{ère} séance de la commission

Municipale déléguée	Mme Stéphanie SCHMUTZ
Date	Lundi 8 juillet 2013, à 19h30
Lieu	Salle de la Bretèche

Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics, et des logements à loyers modérés

Vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL; RSV 840.11),
Vu le règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits
ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL ; RSV 840.11.2),
Vu le règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers
modérés (RCOLLM ; RSV 840.11.2.5),

Le Conseil Communal arrête,

Art. 1 Types d'autorisation d'établissement et de séjour

Les logements soumis au RCOL et au RCOLLM peuvent être loués à une ou des
personnes majeures, de nationalité suisse ou titulaires d'une autorisation de séjour à
l'année ou d'établissement (permis B ou C).

Art. 2 Domicile

¹ Le candidat doit être domicilié à Nyon depuis au moins 3 ans.

² Lorsque le candidat a été domicilié à Nyon pendant 3 ans durant les 5 dernières années
précédant la demande, la condition fixée à l'al. 1 est respectée.

³ Le candidat de moins de 25 ans qui n'est pas domicilié à Nyon au moment de la demande
sera accepté pour autant qu'il ait effectué la majeure partie de son école obligatoire sur la
Commune de Nyon.

Art. 3 Exercice d'une activité lucrative

Au cas où le candidat ne remplit pas les conditions de l'article 2, il pourra être accepté s'il
exerce lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou son concubin, une activité
professionnelle sur la Commune de Nyon, depuis 5 ans au moins.

Art. 4 Autorité compétente

¹ Les candidatures sont soumises à l'examen de l'Office communal du logement (ci-après :
l'office).

² L'Office peut, dans des cas exceptionnels, déroger aux conditions fixées aux articles 2 et
3, notamment lorsque le candidat démontre des liens particuliers avec la Commune de
Nyon.

³ Dans le cadre de son examen, l'office applique l'ordre de priorité décrit ci-après.

Art. 5 Ordre de priorité

¹ Lorsque plusieurs candidats remplissent les conditions fixées aux articles 1 à 3 du règlement, la priorité sera donnée au candidat qui remplit cumulativement les deux conditions concernant le domicile et l'exercice d'une activité lucrative.

² Si plusieurs candidats remplissent toutes les conditions, les critères suivants sont appliqués par ordre de priorité :

- a. La situation d'urgence (résiliation de bail, séparation, divorce, nombre d'occupants dépassant le nombre de pièces du logement, etc.).
- b. Le candidat occupe un logement dont le loyer est manifestement trop élevé par rapport à son revenu déterminant.
- c. La possibilité, par la conclusion d'un contrat de bail portant sur un logement à loyer modéré, de libérer un logement dont le loyer est inférieur au loyer maximum fixé pour les logements de catégorie à pénurie sur la Commune.
- d. Le candidat ou une personne de l'unité économique de référence au sens de la loi du 9 novembre 2010 sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises (LHPS) est bénéficiaire de bourse(s) d'études et/ou d'apprentissage.

Art. 6

Le règlement entre en vigueur dans les 20 jours dès la publication dans la Feuille des avis officiels de l'approbation cantonale.

Adopté par la Municipalité de Nyon dans sa séance du

Adopté par le Conseil Communal dans sa séance du

Approuvé par le Département en charge du logement, le

Directive municipale sur les conditions d'attribution et d'occupation des logements à loyers abordables plafonnés

La Municipalité arrête :

Art. 1 Champ d'application

La présente directive s'applique aux logements non subventionnés à loyers plafonnés, soumis au contrôle des Autorités communales, construits par la Commune ou par des tiers ayant conclu un accord de partenariat avec la Commune.

Art. 2 Définitions

Les logements à loyers plafonnés sont construits sans but spéculatif. Leurs loyers sont plafonnés par la Municipalité et ne peuvent en aucun cas dépasser le loyer maximum fixé pour les logements de catégorie à pénurie sur la Commune.

Art. 3 Types d'autorisation d'établissement et de séjour

Les logements peuvent être loués à une ou des personnes majeures, de nationalité suisse ou titulaires d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C).

Art. 4 Domicile

¹ Le candidat doit être domicilié à Nyon depuis au moins 3 ans.

² Lorsque le candidat a été domicilié à Nyon pendant 3 ans durant les 5 dernières années précédant la demande, la condition fixée à l'al. 1 est respectée.

³ Le candidat de moins de 25 ans qui n'est pas domicilié à Nyon au moment de la demande sera accepté pour autant qu'il ait effectué la majeure partie de son école obligatoire sur la Commune de Nyon.

Art. 5 Exercice d'une activité lucrative

Au cas où le candidat ne remplit pas les conditions de l'article 4, il pourra être accepté s'il exerce lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou son concubin, une activité professionnelle sur la Commune de Nyon, depuis 5 ans au moins.

Art. 6 Taux d'occupation

Le candidat remplira les conditions suivantes en matière de taux d'occupation :

- personne seule : 1 ou 2 pièces
- couple : 2 – 3 pièces
- couple avec 1 enfant : 3 – 4 pièces
- couple avec 2 ou 3 enfants : 4 – 5 pièces

(Les familles monoparentales sont considérées comme les couples avec enfant(s)).

Art. 7 Autorité compétente

¹ Les candidatures sont soumises à l'examen de l'Office communal du logement (ci-après : l'office).

² L'Office peut, dans des cas exceptionnels, déroger aux conditions fixées aux articles 3, 4 et 5, notamment lorsque le candidat démontre des liens particuliers avec la Commune de Nyon.

³ Dans le cadre de son examen, l'office applique l'ordre de priorité décrit ci-après.

Art. 8 Ordre de priorité

¹ Lorsque plusieurs candidats respectent les conditions fixées aux articles 3 à 5 de la présente directive, la priorité sera donnée au candidat qui remplit cumulativement les deux conditions concernant le domicile et l'exercice d'une activité lucrative.

² Pour les candidats qui remplissent les conditions prévues aux articles 3 à 6, les critères suivants sont appliqués par ordre de priorité :

- a. Le taux effort du ménage, soit le rapport entre le montant du loyer net et le revenu selon chiffre 650 de la déclaration d'impôts, devra se situer à 20% au moins. La priorité sera donnée au candidat ayant le taux effort le plus élevé.
- b. La situation d'urgence (résiliation de bail, séparation, divorce, nombre d'occupants dépassant le nombre de pièces du logement, etc.).
- c. Le candidat occupe un logement dont le loyer est manifestement trop élevé par rapport à son revenu déterminant.
- d. La possibilité, par la conclusion d'un contrat de bail portant sur un logement à loyer modéré, de libérer un logement de la catégorie dite « à pénurie ».
- e. Le candidat, ou une personne du ménage, est bénéficiaire de bourse(s) d'études et/ou d'apprentissage.

Art. 10 Entrée en vigueur

La présente directive entre en vigueur dès son adoption par la Municipalité.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 3 juin 2013.