

Rapport N° 114

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

Nyon, le 16 août 2013.

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission, composée de MM. Michel Gonthier, président, Yvan Cornu, Jean-Marie Frachebourg, Pierre Girard, Guy-François Thuillard, David Vogel et de Mmes Mireille Guignet et Josette Gaille (rapporteur) s'est réunie le lundi 8 juillet 2013.

La Commission a entendu Madame la Municipale Stéphanie Schmutz et Monsieur Michel Piguet, chef du service des Affaires sociales et les remercie pour leurs explications et pour avoir répondu aux différentes questions.

RCOL Règlements conditions occupation des logements

Logement avec une aide du canton et de la commune à parts égales (20 % du loyer chacun). Ces aides sont dégressives et s'éteignent au bout de 15 ans.
La commune de Nyon a 3 immeubles avec des logements subventionnés qui sont régis par le RCOL quant aux conditions d'occupation (revenu, nombre de personnes, etc.).

RCOLLM Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés qui remplace le RCOL pour toute nouvelle construction.

Aide linéaire (canton – commune 10 % chacun) qui s'éteint également après 15 ans.
Cette loi définit les revenus de la personne et définit l'unité économique.
Il y a un certain nombre de critères pour l'octroi d'un appartement à loyer modéré. Si l'un ou l'autre de ces critères n'est pas respecté, le bail peut être résilié.

La Municipalité a décidé de rédiger son propre règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics. Ce règlement a pour but de favoriser l'accès à des appartements à prix abordables aux nyonnais. Il est soumis à l'approbation du Conseil communal et doit être ratifié par le canton.

Un critère supplémentaire d'attribution est mentionné (art. 5, al. 2, pt c) si un candidat libère un appartement dont le loyer est inférieur au loyer à pénurie (maximum fixé à Fr. 300,-- le m² à Nyon). Pour un appartement de 100 m², le loyer sera au maximum de Fr. 30'000,-- par année.

Appartements à prix abordables plafonnés (Préavis 114, Introduction, point 3) ne sont pas régis par une loi, le Canton n'ayant pas encore légiféré. Ce sujet est actuellement en consultation. Les communes ne peuvent pas rédiger de règlement, mais la Directive est une solution.

C'est la raison pour laquelle **la Municipalité a décidé de rédiger des directives** qui sont de compétence municipale. Le Conseil est toutefois invité à les étudier. Il s'agit d'une nouvelle réglementation sur les loyers abordables qui ne sont pas régis par une loi et qui a pour but de favoriser les nyonnais. Son champ d'action se limite principalement à l'attribution des appartements selon certains critères. Ensuite, les locataires sont soumis à la loi sur les baux.

Le rapport entre le montant du loyer net et le revenu selon la déclaration d'impôt se situe à 20 % au moins. Pour un appartement de 80 m² à Fr. 250.--, le loyer mensuel serait de Fr. 1'667.-- pour un revenu net maximum de Fr. 8'335.-- par mois.

Lorsqu'un locataire bénéficie d'un appartement à prix abordable, il peut également demander l'aide individuelle au logement si ses revenus sont insuffisants.

Ces directives sont soumises aux promoteurs ou aux régies pour accord. Les appartements sont attribués d'entente avec le propriétaire, la régie et l'Office communal du logement qui dépend du Service des affaires sociales. C'est donc le Chef du service des affaires sociales qui propose les candidatures. L'Office du logement ne prend pas d'inscriptions et n'établit aucune liste. Ce travail est confié à une régie.

Divers

Les commissaires se sont inquiétés quant aux familles occupant des appartements subventionnés et dont la situation a changé (salaire plus élevé, départ des enfants etc) et qui restent dans leur appartement. Il n'y a aucune loi pouvant les obliger à déménager. Le nouveau règlement cantonal va probablement prévoir ce cas de figure, mais rien n'a été prévu dans le règlement proposé, le droit du bail s'appliquant d'office dans ces cas.

Lorsque le règlement cantonal entrera en vigueur, il sera applicable à tous les nouveaux locataires.

Dans l'intervalle, la commune de Nyon pourra s'appuyer sur le règlement communal proposé à l'approbation du Conseil communal et sur les directives dont le Conseil communal prend acte.

Conclusions

La Commission apprécie l'initiative de la Municipalité de se doter d'un règlement et d'une directive pour l'attribution des logements soumis au RCOL et au RCOLLM et ainsi favoriser l'accès d'appartements à prix abordables aux nyonnais.

C'est la raison pour laquelle, au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

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;

La Commission :

Gonthier Michel, président
Cornu Yvan
Frachebourg Jean-Marie
Girard Pierre
Guignet Mireille
Thuillard Guy-François
Vogel David
Gaille Josette, rapporteur