VILLE DE
NYON

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

Du 27 janvier 2020

Dans un souci de simplicité, la forme masculine a été adoptée dans le présent règlement. Elle désigne toutefois aussi bien les hommes que les femmes.

Le Conseil communal

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)

vu la loi du10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; RSV 840.15)

édicte

Chapitre I Dispositions générales

Article 1

Objet

[1] Le présent règlement détermine les conditions personnelles, d'occupation et de revenu applicables aux locataires de logements :

a) construits ou rénovés avec une aide à la pierre du Canton et de la Commune de Nyon, au sens de l'art. 28 la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) ;

b) ayant bénéficié d'autres formes d'aides des pouvoirs publics et sur lesquels la Commune de Nyon exerce un contrôle ;

c) à loyers abordables reconnus d'utilité publique (ci-après : LLA), au sens de l'art. 27 al. 1 let. d de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

[2] L'office communal en charge du logement, ci-après l'office, est en charge de l'application du présent règlement.

Article 2

Conditions personnelles

[1] Un logement défini à l'art. 1 peut être loué à une personne physique majeure satisfaisant cumulativement les conditions personnelles suivantes :

a. être domiciliée depuis trois ans au moins sur le territoire de la Commune de Nyon ou y avoir été domiciliée pendant trois ans au cours des cinq années précédant la demande ;

b. être de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour ou d'établissement B ou C.

[2] Lorsque la condition de domicile n'est pas respectée, l'office peut retenir la candidature de celui qui exerce lui-même ou son conjoint (ou partenaire enregistré ou concubin) une activité professionnelle principale et stable sur le territoire de la Commune de Nyon depuis cinq ans au moins.

[3] Le candidat de moins de 25 ans ne peut être retenu que s'il a exercé la majorité de ses études obligatoires à Nyon.

[4] Le logement doit constituer la résidence principale du locataire ainsi que des autres occupants faisant ménage commun avec lui.

Article 3

Degré d'occupation

[1] Le nombre d'occupants minimal par logement est fixé comme suit :

a. logement 1 ou 2 pièces : 1 personne
b. logement 3 pièces : 2 personnes
c. logement 4 pièces : 4 personnes
d. logement 5 pièces : 5 personnes

[2] S'agissant de familles monoparentales, le nombre d'occupants minimal admis est de 3 personnes dans un logement 4 pièces et 4 personnes dans un logement 5 pièces.

[3] Lorsque la garde d'un enfant est partagée, ce dernier est pris en considération dans chaque logement pour déterminer le taux d'occupation.

Article 4

Dérogations

[1] La Municipalité peut déterminer les conditions auxquelles une dérogation aux conditions personnelles, d'occupation et de revenu prévues par le présent règlement peut être accordée.

[2] Les personnes âgées de plus de 70 ans sont autorisées à rester dans leur logement même en cas de non-respect des conditions prévues par le présent règlement.

Chapitre II Locataires de logements bénéficiant d'une aide à la pierre

Article 5

Conditions d'attribution

L'attribution d'un logement construit ou rénové avec une aide à la pierre est réservée aux candidats respectant les conditions personnelles (art. 2), les conditions d'occupation (art. 3) et les limites de revenu déterminées conformément à la législation cantonale en matière d'aide à la pierre.

Article 6

Information

[1] L'office doit être informé de toute modification de la situation du locataire dans les meilleurs délais, mais au plus tard à la fin du mois qui suit celui au cours duquel la modification est intervenue.

[2] Le non-respect de l'obligation d'information peut entraîner la résiliation du bail et la suppression de l'aide des pouvoirs publics.

Article 7

Réexamen

L'office peut contrôler en tout temps la situation des locataires. Un réexamen a lieu en principe annuellement.

Article 8

Non-respect des conditions d'occupation ou de la limite de revenus

En cas de non-respect du degré d'occupation ou en cas de sous-occupation notoire (art. 3) ou de dépassement supérieur à 20% de la limite de revenu prise en compte lors de l'attribution du logement (art. 5), les règlements cantonaux sont applicables.

Article 9

Délais et procédure

[1] L'office ordonne la suppression des aides dès la fin du 6e mois qui suit celui de sa décision et la résiliation du bail pour le prochain terme utile.

[2] L'office communique sa décision au bailleur, qui procède immédiatement aux notifications nécessaires.

Chapitre III Locataires de logements bénéficiant d'autres formes d'aides des pouvoirs publics et sur lesquels la Commune de Nyon exerce son contrôle

Article 10

Conditions personnelles, d'occupation et de revenu

Les dispositions générales du présent règlement et, par analogie, celles du chapitre II relatives aux logements construits ou rénovés avec une aide à la pierre, s'appliquent aux locataires de logements ayant bénéficié d'autres formes d'aides des pouvoirs publics sur lesquels la Commune de Nyon exerce un contrôle.

Chapitre IV Logements à loyers abordables (LLA)

Article 11

Taux d'effort

Le taux d'effort est le rapport entre, d'une part, le montant du loyer tous frais accessoires compris, à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets et, d'autre part, le revenu net (code 650 de la décision de taxation fiscale) ou la somme des revenus nets de tous les occupants en cas de taxations distinctes.

Conditions d'attribution et ordre de priorité

Article 12

[1] L'attribution d'un LLA est réservée aux candidats respectant les conditions personnelles (art. 2), les conditions d'occupation (art. 3) et dont le taux effort minimum est compris entre 17 % et 21 %, en fonction du nombre de pièces du LLA, selon l'annexe du présent règlement.

[2] Lorsque plusieurs candidats respectent les conditions de l'alinéa 1, la priorité est donnée à celui dont le taux d'effort est le plus élevé. Si plusieurs candidats répondent également à cette dernière condition, l'office prend en considération les critères suivants pour les départager :

a. la situation d'urgence (résiliation de bail, séparation, divorce, etc.) ;
b. le fait qu'un candidat occupe un logement dont le loyer est trop élevé par rapport à son revenu.

[3] La Municipalité peut édicter une directive pour les cas particuliers, par exemple pour la fixation du revenu déterminant des personnes faisant l'objet d'une taxation à la source.

Article 13

Examen par l'office

[1] L'office examine le respect des conditions personnelles, d'occupation et de revenu préalablement à l'attribution du LLA. Il notifie au bailleur sa décision sur le candidat présenté.

[2] Le locataire doit maintenir sa résidence principale dans le logement pour toute la durée du bail, conformément à l'article 2 alinéa 4. A défaut, le bail peut être résilié.

Chapitre V Voies de droit

Article 14

Réclamation

Les décisions prises par l'office en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'une réclamation. La loi du 28 octobre 2010 sur la procédure administrative (LPA-VD ; RSV 173.36) est applicable.

Chapitre VI Dispositons finales

Article 15

Abrogation

Le règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics ou des logements à loyers modérés adopté par le Conseil communal le 2 septembre 2013 et approuvé par le canton le 3 octobre 2013 ainsi que la directive municipale sur les conditions d'attribution et d'occupation des logements à loyers abordables plafonnés du 9 février 2015 sont abrogés.

Article 16

Entrée en vigueur

La Municipalité fixe la date d'entrée en vigueur.

Adopté par la Municipalité le 15 juillet 2019

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic : Daniel Rossellat

Le Secrétaire : P.-François Umiglia

Adopté par le Conseil communal le 27 janvier 2020

Au nom du Conseil communal :

Le Président : Blaise E. Rochat

La Secrétaire : Nathalie Vuille

Approuvé par la Cheffe du Département des institutions et du territoire le 25 MAI 2020

Mis en vigueur le

Annexes

Taux d'effort/nombre de pièces pour les LLA

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

Calcul du taux effort

Nombre de pièces	*CHF m2*	*m2 max*	*Loyer annuel*	*Loyer brut*	*Revenu annuel*	*Salaire 13 mois*	**Taux effort**
	100%						
1p	250	40	10'000	833.33	58'824	4'525	**17%**
2p	243	55	13'365	1'113.75	74'250	5'712	**18%**
3p	240	77	18'480	1'540.00	97'263	7'482	**19%**
4p	237	99	23'463	1'955.25	117'315	9'024	**20%**
5p	234	121	28'314	2'359.50	134'829	10'371	**21%**

Dans ce tableau, seules les deux colonnes relatives au nombre de pièces et aux taux d'effort restent inchangées. Les autres colonnes sont évolutives (art. 29 RLPPPL) et différentes selon le type de projet (p.ex. la colonne des surfaces en m2 dépend du projet, art. 27 RLPPPL), notamment les montants des limites initiales de loyers qui sont adaptés annuellement par le Département en charge du logement, au 1er septembre de chaque année, en tenant compte de 80% de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

Chiffres selon RLPPPL art.27 & 28 (ISPC 2017, 100.7)