
MUNICIPALITE

REPONSE ECRITE

à l'interpellation de M. le Conseiller communal Jeton Hoxha et consorts relative aux logements subventionnés et à la résiliation des baux au chemin des Corbettes

Renens, le 4 décembre 2017

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

Lors de la séance du Conseil communal du 9 novembre 2017, M. le Conseiller communal Jeton Hoxha et consorts ont déposé une interpellation relative à la résiliation de baux de logements subventionnés au chemin des Corbettes.

En effet, suite à cette résiliation, des Conseillères et Conseillers communaux questionnent le barème de référence qui définit le revenu acceptable et cadre les critères de résiliation d'un bail à loyer d'appartements subventionnés. Les signataires demandent à ce que des mesures soient prises par la Commune pour pouvoir rester dans les appartements qui leur sont loués, dans ce cas précis par le biais de la Société Coopérative d'Habitation Renens et agglomération (SCHR).

Préambule

La gestion par la Commune des logements subventionnés a été largement présentée lors des réponses à l'interpellation de Mmes les Conseillères communales Suzanne Sisto-Zoller et Verena Berseth du 13 mai 2016 ainsi que dans la réponse orale à l'interpellation de M. Naim Smakiqi du 15 février 2017.

Les réponses données dans le cadre de ces deux interpellations restent d'actualité, puisque la réglementation cantonale régissant les appartements subventionnés ou à loyer modéré n'a pas été modifiée depuis lors. Les Conseillères et Conseillers communaux sont invité-e-s à prendre ou reprendre connaissance de la réponse à ces deux interpellations, très complètes sur le fonctionnement et l'attribution des logements subventionnés et à loyers abordables.

Rappel du cadre légal régissant l'existence d'appartements subventionnés

La loi cantonale sur le logement (LL) du 9 septembre 1975 pose le cadre légal qui permet la création d'appartements subventionnés. Cette loi fixe la collaboration entre les gérances, les communes et l'Etat.

La création de logements subventionnés fait partie d'une politique de logement voulue par le canton et les communes. Ce parc particulier de logements se définit par des loyers pratiqués abaissés par une aide financière partagée par la Commune et le canton. Ces logements ne sont accessibles que pour une partie de la population en fonction de critères de revenu (maximaux)

./.

et d'occupation. Le calcul mathématique du revenu déterminant pour l'octroi de logement subventionné est fixé de façon très cadrée par la loi cantonale sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises (LHPS) du 9 novembre 2010. Son article 6 donne la définition du Revenu déterminant unifié (RDU) sur lequel le canton se base pour l'octroi des bourses d'études, des subsides maladie ou encore pour l'aide au logement. Le canton étant responsable du calcul du RDU, les communes n'ont aucune marge de manœuvre dans l'interprétation des barèmes.

Le barème RDU est en consultation libre sur le site internet de l'Office cantonal du logement par le biais du lien suivant :

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privee/logement/fichiers_pdf/20150907bareme_rcol-rcollm.pdf

Critères d'attribution et de contrôle des logements subventionnés

Les critères d'attribution et de contrôle des locataires candidat-e-s au logement subventionné s'effectue par l'Office cantonal du logement. Les autorités communales et les gérances n'ont aucune qualité pour agir dans le domaine.

Le règlement communal sur les conditions d'occupation des logements subventionnés du 30 novembre 2011 pose une condition supplémentaire, celle du domicile ou de l'exercice d'une activité professionnelle dans la Commune et fixe la procédure d'inscription à l'Office du logement communal et le transfert de la demande à l'autorité cantonale.

Lors de l'attribution d'un logement subventionné, il est de la compétence du canton de donner son accord pour la délivrance d'un bail en fonction du degré d'occupation et du revenu déterminant unifié du ménage. C'est la gérance qui lui soumet un dossier de candidature pour obtenir la validation cantonale nécessaire. Quant à l'Office du logement, il met à jour une liste d'attente de candidat-e-s aux logements subventionnés. Pour rappel, la gestion de cette liste d'attente a été décrite de manière précise dans la réponse à l'interpellation de M. Naim Smakiqi citée en préambule.

Contrôle du degré d'occupation

Le nombre de personnes en fonction du nombre de pièces est fixé par la réglementation cantonale (RCOL et RCOLLM) et contrôlé par l'Office cantonal du logement. Les communes n'ont aucune compétence résiduelle : elles ne peuvent fixer d'autres règles ni plus sévères ni plus larges.

Art. 10 Degré d'occupation du logement

¹ Le nombre de personnes minimum par logement est fixé comme suit :

Nombre de pièces	Nombre de personnes
1 pièce	1 personne
2 pièces	1 personne
3 pièces	2 personnes
4 pièces	4 personnes
5 pièces	5 personnes

² Pour les familles monoparentales, le nombre de personnes minimum par logement est fixé comme suit :

Nombre de pièces	Nombre de personnes
3 pièces	2 personnes
4 pièces	3 personnes
5 pièces	4 personnes

³ Lorsque les père et mère ont la garde partagée d'un enfant mineur, ce dernier est pris en considération dans les deux logements.

Dès lors, le changement de structure dans la famille peut potentiellement changer le droit à l'attribution des logements subventionnés.

Contrôle cantonal

Dans les cas qui préoccupent les signataires de la présente interpellation, plusieurs ménages se sont vus signifier que leur RDU dépasse de plus de 20% le revenu maximal admissible pour le maintien du bail de leur logement subventionné. En cas de dépassement de la marge de 20%, la réglementation cantonale est précise : les locataires doivent libérer le logement. Nous ne pouvons que valider le fait que cela peut entraîner des situations difficiles pour ces familles mais rappelons que ces logements seront attribués à d'autres familles de condition financière plus modeste qui doivent également pouvoir bénéficier des logements subventionnés. En outre, la marge de 20% permet d'absorber une augmentation moindre du revenu. La Municipalité reconnaît que l'effet de seuil est une problématique récurrente des prestations sociales sous conditions de revenu, qui plus est dans un marché du logement tendu. Néanmoins, des limites doivent exister qui génèrent toujours une certaine insatisfaction de la part des un-e-s ou des autres.

Cependant, il existe certaines cautions. Nous rappelons que lorsqu'une résiliation de bail est notifiée, le droit du bail s'applique et les voies de recours usuelles sont ouvertes. Le ou la locataire peut ainsi s'opposer à la résiliation. Dans le cas des résiliations au chemin des Corbettes, il semble que plusieurs locataires ont fait recours et ont obtenu au moins un an de délai de prolongation en séance de conciliation à la Préfecture de l'Ouest. Par contre, le calcul du RDU ne peut pas être modifié.

Perspective et marge de manœuvre communale

Il est de la compétence exclusive du canton d'accepter qu'un ménage soit et reste locataire d'un logement subventionné.

Néanmoins, la Municipalité se réjouit de l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi sur le logement (la L3PL) en janvier 2018. Cette loi offre à la Commune la possibilité de développer de nouveaux leviers en matière de politique du logement. Par exemple, dans le cadre des nouvelles planifications (Malley-Gazomètre), la Commune encouragera et privilégiera la création de logements d'utilité publique (LUP) avec un accent mis sur la nouvelle catégorie de logement dits à loyers abordables (LLA). Les LLA ne passeront pas par un contrôle cantonal du revenu des ménages. Ce type de logement s'adresse à une population dont le revenu est aujourd'hui trop élevé pour accéder ou rester locataire d'un appartement subventionné tels que ceux sis au chemin des Corbettes, mais qui peine à trouver des logements à loyers abordables.

La Commune pourra également encourager les propriétaires à construire des immeubles présentant une mixité de typologie de logements : subventionnés, à loyer abordable, en marché libre, par l'octroi de bonus constructif. Ces différents éléments permettront à la Municipalité de poursuivre une politique du logement favorisant le bien vivre à Renens.

Au vu des éléments exposés, la Municipalité considère avoir répondu à l'interpellation de M. le Conseil communal Jeton Hoxha et consorts concernant la résiliation de baux de locataires de logements subventionnés au chemin des Corbettes et l'utilisation d'un barème de référence par le service cantonal adhoc.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:



Jean-François Clément



Le Secrétaire municipal:



Michel Veyre