

P R E A V I S No 4-2011

Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements subventionnés,
construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive, et des logements à loyers modérés,
construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire

Renens, le 22 août 2011

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

Préambule

Le présent préavis a pour objet de soumettre à l'approbation du Conseil communal un règlement concernant les conditions d'occupation des logements subventionnés, soit construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics.

En effet, les règlements cantonaux concernant l'aide à la pierre dégressive et linéaire précisent que les communes participant à l'aide à la pierre peuvent édicter des prescriptions spéciales.

Table des matières

1. Situation actuelle.....	1
2. Cadre légal	1
3. Commentaire des articles du règlement proposé	2
4. Nouvelle procédure d'inscription	3
5. Procédure de validation et acceptation du règlement	5
6. Conclusion de la Municipalité	6
7. Conclusions du préavis.....	7

1. Situation actuelle

À l'heure actuelle, la Commune de Renens fonctionne avec une série de règles « à bien plaire » qui n'ont jamais été votées en tant que règlement communal, a fortiori acceptées par le Conseil d'Etat, et ne fondent ainsi aucune base légale, laissant un certain vide juridique en cas de recours.

Dans un courrier adressé à la Municipalité, le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) de l'Etat de Vaud rappelait ce manquement en demandant d'y remédier, par le biais d'un règlement communal.

Ces règles « à bien plaire » ont été formalisées dans les relations entre la commune et la SCHR par le biais d'une convention datant du 14 mars 1985. Cependant, la commune travaille également avec d'autres partenaires et il est souhaitable de disposer d'une base commune.

2. Cadre légal

Les logements construits avec l'aide à la pierre sont encadrés par :

- ⇒ la loi sur le logement (LL) du 09.09.1975,
- ⇒ son règlement d'application (RLL) du 17.01.2007.

Comme indiqué en préambule, les conditions d'occupation de ces logements sont soumises à deux règlements cantonaux soit :

- ⇒ le règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM) du 17.01.2007 pour l'aide linéaire
- ⇒ le règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) du 24.07.1991 pour l'aide dégressive.

Comme on peut le voir dans ces intitulés (et dans les textes en question), l'appellation est différente pour parler de logements recevant l'aide à la pierre linéaire ou celle dégressive.

Dans le premier cas, on parle de logements à loyers modérés, et dans le second de logements subventionnés. Dans le cadre de ce préavis, l'appellation "logements subventionnés" désignera les deux types d'aide, puisque le fonctionnement est le même quand aux règles spécifiques communales, et ceci à des fins de simplification et d'allègement du texte. Cependant, dans la proposition de règlement, les deux termes sont utilisés afin de correspondre à la législation cantonale en place.

Les deux règlements cantonaux définissent les conditions d'occupation, en termes de champ d'application, de limites de fortune et de revenu, et de degré d'occupation principalement ; ces conditions sont vérifiées par le SELT (ou par les communes appliquant la délégation de compétence).

Au surplus, l'article 12 du RCOL (et 13 du RCOLLM par analogie) spécifie les clauses suivantes :

Art. 12 Règles communales spéciales

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.

De fait, afin de se mettre en conformité et officialiser les règles "à bien plaire" actuellement utilisées, la Commune de Renens doit édicter un règlement spécifique qui servira de cadre pour l'attribution et l'occupation des logements subventionnés, que cela soit pour les anciens logements construits avec le système de l'aide dégressive ou les nouveaux avec l'aide linéaire.

Ce règlement a été présenté à nos différents partenaires dans le cadre de la gestion des logements subventionnés (gérances et coopératives) et ils s'y sont montrés favorables.

3. Commentaire des articles du règlement proposé

Article 1

Le règlement propose que les candidats à un logement subventionné doivent résider sur le territoire communal depuis au moins 3 ans (et non pas 5 ans comme dans les règles "à bien plaire" actuelles) ou y travailler de façon continue depuis au moins 5 ans. Plusieurs communes de la région, ou de taille comparable à celle de Renens, appliquent ces mêmes limites, telles que Lausanne, Prilly, Bussigny, Morges, Vevey ou encore Yverdon.

Article 2

Cet article stipule que la Municipalité peut autoriser des dérogations dans des cas très particuliers, comme ceux de candidats ayant des liens très forts avec la commune même s'ils n'y vivent pas au moment de leur candidature pour un logement subventionné. Cette prescription pourra s'appliquer notamment aux personnes qui ont vécu de longues années à Renens, l'ont quitté brièvement et souhaite s'y réinstaller. Une directive interne communale sera édictée, au fur et à mesure, afin de lister les différents cas pris en compte.

Article 3

Cet article précise que les personnes vivant sur le territoire communal mais n'ayant pas de besoin manifeste de quitter leur appartement pourront se voir refuser l'entrée dans le logement.

Ce point permet à la Municipalité de se prononcer sur des situations particulières, par exemple des locataires disposant déjà d'un logement à prix raisonnable ou autres cas exceptionnels.

Article 4

La nouvelle procédure d'inscription proposée est détaillée dans le chapitre 5 ci-dessous

Articles 5 à 7

Ces articles comprennent les différents aspects légaux découlant des diverses lois cantonales.

Précisions concernant la résiliation des baux

Ce règlement n'aborde aucunement la question de la résiliation du bail qui reste couverte par les deux règlements cantonaux.

Le RCOL, pour l'aide dégressive, stipule que les aides sont supprimées lorsque le locataire ne correspond plus aux conditions d'occupation ; il payera dès lors le loyer maximum jusqu'à ce qu'il quitte de lui-même le logement.

Le RCOLLM, pour l'aide linéaire ajoute que, en plus de la suppression des aides, le bail est résilié si le revenu du locataire dépasse de plus de 20% le maximum admis par le barème cantonal. L'application de cette clause, soit la résiliation du bail, revient au Canton ou aux communes appliquant la délégation de compétence.

Précision concernant le statut des candidats au logement

Les différents lois et règlements cantonaux ne font pas de référence à la nationalité ou au permis de séjour des candidats pour les appartements subventionnés. La Municipalité propose de ne pas restreindre cet aspect, permettant ainsi à toute personne séjournant légalement en Suisse d'être candidate à un logement subventionné à Renens.

4. Nouvelle procédure d'inscription

A l'occasion de ce règlement, la Municipalité propose de modifier la procédure d'inscription en vigueur, intensifiant le rôle de l'Office du logement et lui permettant d'avoir les outils d'appréciation quantitative nécessaires.

Situation actuelle

À l'heure actuelle, les candidats à un logement subventionné n'ont pas de contact avec l'Office du logement. Ils se présentent à la gérance et remplissent un formulaire qu'ils accompagnent de tous les papiers nécessaires à l'établissement du dossier.

Cette procédure n'a lieu qu'au moment où un appartement se libère, il n'y a pas toujours de liste d'attente.

La gérance fait le tri dans les dossiers des candidats et envoie son choix à l'Office du logement qui vérifie la compatibilité avec les règles "à bien plaie".

Le dossier est ensuite envoyé au SELT, avec préavis de l'Office communal du logement, pour vérification des conditions d'occupation selon le RCOL ou RCOLLM.

Changements proposés

Il est proposé que la personne qui souhaite obtenir un logement subventionné remplisse un formulaire de pré-inscription auprès de l'Office communal du logement.

À la mise en location d'un nouveau logement subventionné ou à la libération d'un appartement, la gérance informe l'Office du logement qui prend alors contact avec les personnes préinscrites correspondant au logement en question. Il leur fait parvenir les documents à remplir (et lui retourner) pour l'inscription officielle qu'il transmet ensuite à la gérance avec son préavis.

L'Office a également la possibilité de demander à la gérance de prioriser certains dossiers (par exemple selon le temps passé en liste d'attente). C'est aussi à cette étape que la Commune peut intervenir pour application des articles 2 et 3 du nouveau règlement.

La gérance envoie ensuite le (ou les) dossier(s) retenu(s) au SELT pour vérification des conditions d'occupation, selon le RCOL ou RCOLLM, et décision d'attribution.

Il est toutefois précisé que la pré-inscription à l'Office du logement devra être confirmée régulièrement afin de s'assurer que le candidat est toujours à la recherche d'un appartement et ne constituera aucunement une garantie d'obtention de logement.

Les contacts pris avec nos partenaires (gérances et coopératives) permettent d'assurer que cette procédure sera acceptée par leurs services. Certains détails de mise en œuvre ne devront cependant pas être oubliés, en particulier pour ce qui concerne les logements de la SCHR dont seuls les sociétaires peuvent devenir locataires ; il n'y a cependant là rien d'impossible et des discussions ont lieu entre les services communaux et nos partenaires afin d'établir la meilleure procédure possible.

Avantages de cette nouvelle procédure

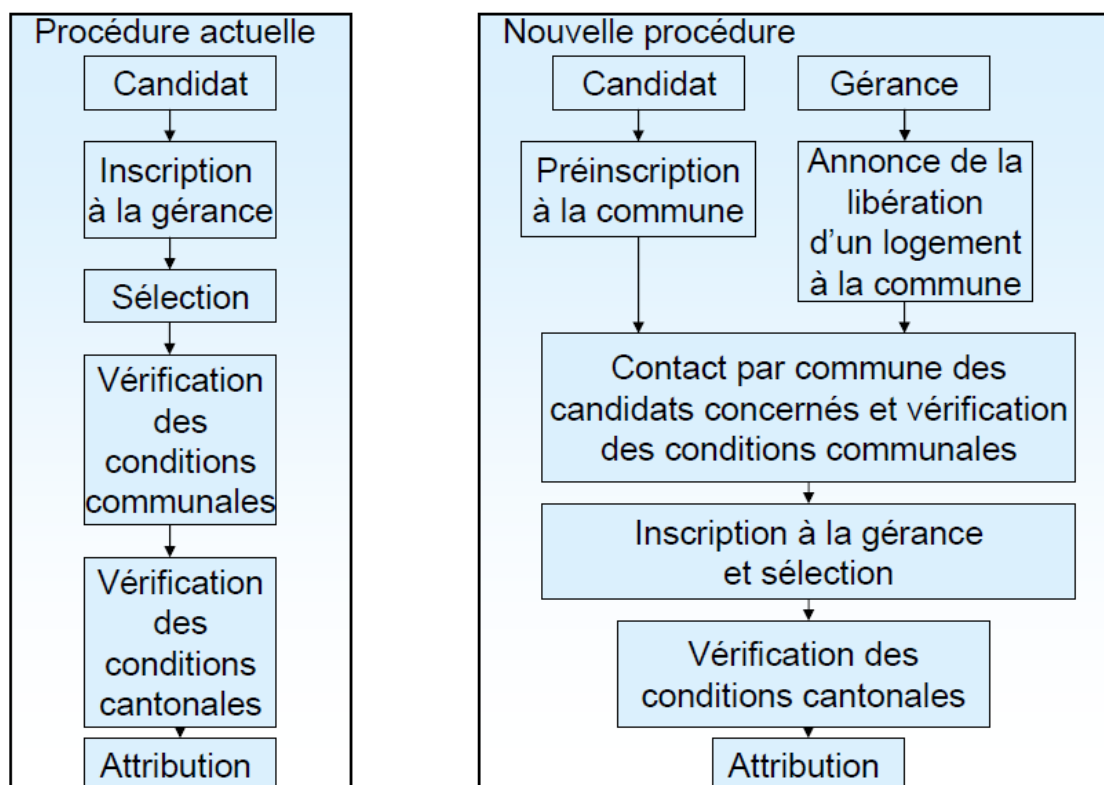
Cette manière de faire permet de s'assurer que la commune peut se prononcer et préavis sur toutes les candidatures pour des logements subventionnés. De plus, il est ainsi possible d'indiquer à la gérance une certaine priorité des dossiers. Bien que le choix final du locataire proposé lui revienne il sera alors cependant possible de demander des justifications quand au rejet de telle ou telle candidature.

L'Office du logement n'a, pour l'heure, aucun moyen de connaître le nombre de demandes en subventionnés ni les besoins. En travaillant de cette nouvelle manière, il sera aisé d'établir une statistique des demandeurs, en fonction de leur revenu par exemple, ou du nombre de personnes par foyer.

Cette statistique permettra de mieux cerner la demande et les besoins en matière de logements subventionnés. Dans ce cadre, le travail de l'Office du logement au sein de la Commission d'Urbanisme permettra de discuter dans les futurs plans de quartiers des besoins en logements subventionnés. Non seulement en nombre, mais aussi en typologie de logement (nombre de pièces).

L'Unité Logement du SELT a d'ores et déjà approuvé cette procédure et nous soutient dans cette démarche.

Le schéma suivant propose une comparaison entre la procédure actuelle et celle proposée par le règlement.



5. Procédure de validation et acceptation du règlement

Le règlement tel que présenté a déjà été pré-validé par les services compétents du SELT, approuvé par la Municipalité et présenté à nos partenaires dans le domaine des logements subventionnés.

Après l'accord du Conseil communal, il sera envoyé au SELT pour approbation cantonale par le Chef du Département de l'Economie.

Puis le SELT procédera à la publication de l'approbation cantonale dans la FAO - au plus vite après l'approbation du Chef du Département et l'approbation cantonale entre en vigueur dans les 20 jours dès la publication dans la FAO.

6. Conclusion de la Municipalité

Le règlement proposé donne forme légale aux modalités « à bien plaisir » utilisées jusqu'à aujourd'hui et répond ainsi à une demande cantonale.

Par ailleurs, il permettra à la Municipalité de gérer de manière plus efficace le parc de logements subventionnés sur le territoire de la commune de Renens.

Son application permettra également de mieux cerner les besoins en ce domaine et de s'assurer que les locataires retenus sont dans des situations adaptées à ce type de logements.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité recommande au Conseil communal d'approuver le projet de règlement communal sur les conditions d'occupation des logements subventionnés, construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive, et des logements à loyers modérés, construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire qui lui est soumis par le présent préavis.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 4-2011 de la Municipalité du 22 août 2011,

Ouï le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

ACCEPTE le règlement communal sur les conditions d'occupation des logements subventionnés, construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive, et des logements à loyers modérés, construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire, pour une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2012.

Le présent règlement est soumis à l'approbation du Département cantonal de l'Economie.

—

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 19 août 2011.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Jean-Daniel LEYVRAZ

Annexe : Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements subventionnés, construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive, et des logements à loyers modérés, construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire

Membre de la Municipalité concerné : M. Jean-Pierre Rouyet