
MUNICIPALITE

REPONSE ECRITE

à l'interpellation de Mme la Conseillère communale Suzanne Sisto-Zoller et consorts
au sujet du logement

Renens, le 13 mai 2016

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le 10 décembre 2015, Mme la Conseillère communale Suzanne Sisto-Zoller et consorts ont déposé une interpellation au sujet du logement, s'inquiétant du fait que les personnes à la recherche d'un logement puissent être victimes de pratiques très restrictives et souvent proches de l'arbitraire de la part des bailleurs lors de l'attribution d'appartements, comprenant les questions suivantes :

- Comment la Municipalité peut-elle protéger les locataires de ces pratiques arbitraires?
- Combien de logements sont-ils gérés par des coopératives ou des sociétés immobilières où la Commune est impliquée?
- Dans ces sociétés, la Municipalité peut-elle s'assurer des conditions d'attribution des logements?
- Combien avons-nous de logements subventionnés? Les conditions d'attribution et d'utilisation de ces logements sont-elles toujours respectées?

Les questions évoquées par l'interpellation en question font référence à différentes problématiques, et il est important de bien les dissocier. Toutes cependant sont liées à la situation extrêmement difficile que l'on constate actuellement sur le marché du logement. Le taux de vacance de logement est toujours particulièrement bas, malgré une très légère remontée cette année : au 1er juin 2015, ce taux était de 1,19% en Suisse, de 0,7% pour Vaud, de 0,3% pour le district de l'Ouest lausannois et de 0,1% pour la commune de Renens (rappelons que le marché du logement est considéré comme fonctionnant à satisfaction lorsqu'il présente un taux de vacance de 1,5%). L'agglomération lausannoise reste l'un des points noirs dans ce domaine au niveau suisse, mais les nombreux projets de construction à différents niveaux de réalisation dans l'Ouest lausannois devraient permettre d'améliorer l'offre dans les prochaines années.

Réponses aux questions de l'interpellation

Comment la Municipalité peut-elle protéger les locataires de ces pratiques arbitraires?

Les pratiques des bailleurs sont encadrées par le droit du bail qui donne des droits et des devoirs aux locataires comme aux bailleurs. Cependant, une marge de manœuvre leur est accordée dans le cadre légal ; les propriétaires peuvent prendre certaines décisions quant à l'affectation de leurs biens, et les régies peuvent traiter leurs affaires au mieux afin d'assurer le meilleur fonctionnement de l'entreprise. Les bailleurs ont de plus souvent une bonne connaissance de leurs droits et devoirs. Les locataires de leur côté sont souvent démunis en termes de connaissances juridiques, et c'est pour cette raison que différentes institutions se tiennent à leur disposition pour les en informer et au besoin leur expliquer les démarches à effectuer pour se défendre et faire valoir leurs droits. L'une des tâches de l'Office communal du logement est de servir de guichet à la population pour tout problème de logement ; les renanais peuvent y trouver des conseils juridiques et administratifs. L'Asloca est bien entendu une référence en matière de conseils juridiques pour ses membres. En cas de gros problèmes, de procédures de résiliation ou d'expulsion, les locataires peuvent également s'adresser à l'Arasol qui s'est dotée depuis plusieurs années d'une Travailleuse sociale logement.

Combien de logements sont-ils gérés par des coopératives ou des sociétés immobilières où la Commune est impliquée? Dans ces sociétés, la Municipalité peut-elle s'assurer des conditions d'attribution des logements?

Ces deux questions sont traitées dans le même temps. La Municipalité s'est adressée à ses partenaires afin d'avoir des réponses précises.

La coopérative Cité-Derrière est propriétaire de 37 logements subventionnés à l'Avenue du Simplon 7, dont la gestion est dévolue à la régie Foncia. Pour tous ces logements les critères cantonaux et communaux d'attribution sont appliqués dans le cadre de la loi, et la procédure habituelle par liste d'attente à l'Office du logement est respectée. Aucune autre restriction n'est appliquée par le propriétaire. Comme annoncé dans le préavis n°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", il est même possible pour les services communaux de demander à la régie la priorisation de certains dossiers plus sensibles ou urgents (pour peu que ceux-ci correspondent au logement en question).

La Société Coopérative de Logement de la Savonnerie (SCHS) a repris la gestion des 12 logements protégés de l'Avenue du 14-Avril. Pour ces logements, une commission d'attribution composée de professionnels mais aussi d'un représentant de la commune, statue sur le choix des locataires. Parmi les critères retenus figurent l'âge, la situation financière et médicale des candidats, la plus-value pour le locataire entre son ancien et son nouveau logement, mais aussi leur lien à la commune de Renens (en particulier pour les 9 logements qui sont cofinancés par la commune et qui ne sont attribués qu'à des bénéficiaires renanais des prestations complémentaires).

La Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération est propriétaire de 317 logements, la plupart bénéficiant de droits de superficie octroyés par la commune. Certains de ces logements sont au bénéfice de l'Aide à la pierre : 40 aux Corbettes reçoivent des abaissements de loyers et 42 autres (Avenue du 1^{er} Mai et Rue du Lac) qui n'ont plus d'aides financières mais qui sont encore sous le contrôle de l'État ; pour ceux-ci, les critères cantonaux et communaux d'attribution pour les logements subventionnés ou à loyers modérés s'appliquent. Pour tous les logements de la SCHR (et en plus des critères liés aux logements subventionnés), selon les statuts de la coopérative, le comité de direction est seul habilité à attribuer les logements. Les critères sont, en premier lieu, l'ancienneté (date du sociétariat), en second lieu les listes d'attentes. Chaque demandeur de logement (sociétaire) est contacté, chaque année, pour renouveler sa demande. Toutefois le comité de direction étudie les dossiers au cas par cas et priorise les familles (là aussi, une oreille est portée aux demandes des services communaux concernant des situations plus sensibles ou urgentes). La commune est impliquée dans l'attribution des logements par le biais de son représentant au comité de direction qui siège également, avec un second membre de la Municipalité, au Conseil d'administration.

La société immobilière Renens-Pierrettes SA est propriétaire de 99 logements sur le territoire de la commune, qui sont gérés à satisfaction par la gérance Publiaz. Pour les appartements situés au chemin des Biondes 30 et 32, une convention signée avec la commune restreint leur attribution aux bénéficiaires de l'AVS ou de l'AI résidant dans la couronne lausannoise (et un préavis communal est établi à chaque attribution). Pour les logements situés sur des droits de superficie, des conventions donnent la priorité à des candidats renanais.

Concernant la coopérative d'habitation Logacop, elle ne dispose pas encore de logements sur Renens mais mettra en location à l'automne les immeubles de la Croisée à travers la régie Chamot. Les logements subventionnés seront bien entendu soumis aux critères d'attribution communaux et cantonaux. En vue de cette mise en location, la commune est en négociation avec le propriétaire pour obtenir un droit de regard plus important sur l'attribution d'une partie des logements afin de pouvoir sélectionner certains locataires. Tant la régie Chamot que le propriétaire Locacop se sont montrés très ouverts à nos propositions.

Combien avons-nous de logements subventionnés? Les conditions d'attribution et d'utilisation de ces logements sont-elles toujours respectées?

La Municipalité vous renvoie pour cette question à la réponse donnée en janvier 2015 à l'interpellation de Mesdames les Conseillères communales Sisto-Zoller et Berseth relative aux logements subventionnés. Pour rappel, il y a actuellement 86 logements bénéficiant de l'abaissement des loyers selon le système de l'Aide à la pierre à Renens. Les conditions d'attribution sont toujours respectées. Toute personne figurant sur la liste d'attente tenue par l'Office communal du logement respecte le règlement communal d'attribution du 1^{er} janvier 2012, et seules ces personnes peuvent postuler à un logement subventionné ou à loyer modéré. De plus, l'accord cantonal est nécessaire pour le respect des conditions financières et du degré d'occupation. La SCHR dispose en interne de ses propres règles quant à l'ancienneté sur leur liste d'attente, et la Municipalité peut amener son avis par le Comité de direction ; les deux autres gérances actuellement impliquées dans ces logements (Coop Immobilier et Foncia) se montrent ouvertes à la discussion pour tenir compte dans leurs critères d'attribution de l'ancienneté sur notre liste d'attente ; pour les futurs logements de la Croisée, la gérance Chamot a également accepté de prendre cet aspect en compte. Il s'agit là à chaque fois d'accords à bien plaisir entre les gérances et les services communaux, ces derniers effectuant la demande auprès des premières pour obtenir la prise en compte du critère de l'ancienneté sur la liste d'attente.

Les contrôles bisannuels annoncés dans la réponse mentionnée ci-dessus ont été effectués au printemps 2015. Plusieurs locataires soumis au régime du RCOLLM se sont vus résilier leur bail ; cela a eu pour conséquence de remplacer des locataires ne touchant plus les aides par des locataires pouvant en bénéficier.

La Municipalité considère par la présente avoir répondu à l'interpellation de Mme la Conseillère communale Suzanne Sisto-Zoller et consorts.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN

(L.S.)

Michel VEYRE