
MUNICIPALITE

REPONSE

à l'interpellation de Mmes les Conseillères communales Suzanne Sisto-Zoller et Verena Berseth relative aux logements subventionnés

Renens, le 16 janvier 2015/fn

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Lors de la séance du Conseil communal du 13 novembre 2014, Mmes les Conseillères communales Suzanne Sisto-Zoller et Verena Berseth ont déposé une interpellation relative aux logements subventionnés, comprenant deux questions principales sur l'attribution et le suivi des ménages pour ces logements. L'interpellation rappelle que la Commune dispose de 86 logements subventionnés bénéficiant actuellement d'un abaissement des loyers et que 48 nouveaux verront le jour dans le quartier de La Croisée. L'interpellation cite également le dépliant de l'Office communal du logement "Informations sur les logements subventionnés et à loyers modérés" avant de préciser ses intentions :

Le but de cette interpellation est que vous nous rappeliez :

- 1. quels sont les critères d'attribution des logements subventionnés et qui les attribue;*
- 2. comment on assure le suivi des situations et ce qui se passe si la famille bénéficiant d'un logement subventionné ne correspond plus aux critères (enfants devenant majeurs et ayant un revenu, revenu de la famille s'améliorant, nombre de personnes occupant le logement diminuant).*

L'objectif de cette interpellation est d'une part de pouvoir répondre de manière correcte aux personnes qui nous questionnent sur ce sujet et d'autre part de faire par la suite des propositions pour éviter autant que possible des éventuelles situations où les appartements subventionnés seraient occupés par des familles ne correspondant plus aux critères d'octroi.

Préambule

On appelle "logements subventionnés" ou "logements à loyers modérés" des logements construits ou rénovés avec l'aide financière des pouvoirs publics. Lorsqu'un propriétaire souhaite construire du logement subventionné ou à loyer modéré, il en fait part à la Commune et au Canton qui doivent étudier le dossier et donner leur accord.

Conditions de l'aide financière

L'aide cantonale n'est accordée que pour des réalisations économiquement rationnelles et socialement justifiées. Les logements projetés doivent en particulier répondre à un besoin. Les logements doivent être conformes à certaines directives techniques et exigences concernant la surface nette habitable, le volume et la dimension des pièces ainsi qu'aux lois et règlements du Canton et des Communes concernées. Les demandes d'aide doivent être présentées avant l'ouverture du chantier. Les travaux ne peuvent débuter avant que l'aide sollicitée n'ait été octroyée.

En cas d'acceptation, le soutien financier se fait de la manière suivante :

- le Canton fait bénéficier le maître d'œuvre de diverses exonérations pour la mise en route du projet ;
- la Commune soit met à disposition du maître d'œuvre un terrain à des conditions favorables (comme un droit de superficie¹ à prix abaissé), soit se porte garante pour un cautionnement sur une partie de l'emprunt nécessaire pour les travaux.

Abaissement des loyers

Le Canton et la Commune participent dès la première mise en location et pendant 15 ans à un abaissement des loyers. Ce montant versé au maître d'œuvre est ainsi déduit du loyer pour rendre ces logements plus abordables, sans pour autant qu'ils ne soient assurés d'être les moins chers sur le marché; en effet, des logements non subventionnés (mais plus anciens, de moins bonne qualité, plus petits, etc.), peuvent être moins chers que les logements subventionnés ou à loyers modérés.

Le règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) était en vigueur de 1991 jusqu'en 2007. Parlant de "logements subventionnés", il propose une aide dégressive pendant ces 15 ans. Canton et Commune payent la première année une subvention de 30% du loyer (15% pour chacun), et cette aide décroît pendant les 15 ans pour disparaître.

Ce règlement a été remplacé en 2007 par le règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM), qui ne parle plus de "logements subventionnés" mais de "logements à loyers modérés". L'aide est ici linéaire pendant les 15 ans, d'un montant de 20% du loyer (10% pour le Canton et 10% pour la Commune).

Il faut donc savoir de quelles constructions on parle pour identifier quel règlement s'applique. A Renens, seuls les bâtiments des Corbettes 1 et 3 ainsi que celui de la Place du Marché sont soumis au RCOLLM.

¹ Le droit distinct et permanent (DDP) ou droit de superficie est un contrat de location à long terme (entre 30 et 100 ans) sur un terrain. Cette pratique permet de construire sans devenir propriétaire du terrain. A l'échéance du contrat, le bien construit devient généralement propriété du bailleur sauf si le contrat est renouvelé ou dispose de conditions particulières à ce sujet.

Après les 15 ans d'abaissement des loyers, les logements restent encore sous contrôle de l'Etat pendant une durée de 5 ans; les conditions d'attribution continuent de s'appliquer mais le loyer n'est plus abaissé. Après cette période totale de 20 ans, le maître d'ouvrage peut demander à sortir l'immeuble de l'Aide à la pierre, sous certaines conditions, et de l'introduire dans le marché libre en appliquant dès lors le droit du bail traditionnel; cette sortie peut parfois être conventionnée par accord entre le propriétaire et la Commune afin de s'assurer que les loyers resteront raisonnables. Le dernier exemple d'une sortie du système de l'Aide à la pierre à Renens date d'octobre 2014 et concerne les logements à l'Avenue du 1^{er}-Mai 11; la période de versement des aides ainsi que celle de contrôle des loyers étant arrivées à terme, de même que la convention tripartite entre propriétaire, Commune et Canton, les conditions légales étant remplies, une convention de sortie a été signée entre les partenaires permettant à ces logements d'être soumis au droit du bail.

Réponses aux questions de l'interpellation

Quels sont les critères d'attribution des logements subventionnés et qui les attribue?

En échange de ces différentes aides, le Canton et la Commune appliquent des critères d'attribution pour ces logements :

- Le Canton édicte des limites maximales de revenus (selon le système du Revenu Déterminant Unifié²) pour les candidats, ainsi qu'un taux d'occupation (correspondant au nombre de pièces maximal qu'un ménage peut obtenir en fonction du nombre de personnes qui le composent) ;
- Chaque Commune peut édicter des règles communales spécifiques. Celles de Renens stipulent qu'il faut habiter la Commune depuis au moins 3 ans ou y travailler depuis au moins 5 ans.

Les candidats à un logement subventionné ou à loyer modéré doivent remplir un formulaire de préinscription qu'ils déposent à l'Office communal du logement. Ce dernier se charge de vérifier que les candidats correspondent bien aux critères d'attribution communaux. Lors de la libération d'un logement subventionné ou à loyer modéré, la régie en charge du logement en informe l'Office communal du logement. Ce dernier prend alors contact avec tous les candidats de la liste d'attente dont la situation correspond au logement concerné et leur envoie les documents permettant de faire les démarches auprès de la régie. Le propriétaire ou la régie sélectionne un ou plusieurs dossiers qu'il/elle envoie au Canton afin de valider les critères cantonaux d'attribution. Le candidat retenu par le propriétaire ou la régie signe alors son bail pour l'attribution.

Dans certaines situations difficiles ou d'urgence, l'Office communal du logement peut demander à la gérance d'étudier en priorité le dossier d'un candidat particulier, mais ce sans pouvoir contraignant quant à la sélection définitive.

² Entré en vigueur au 1^{er} janvier 2013, le RDU est, selon le site de l'Etat de Vaud, "un montant calculé sur la base du revenu et de la fortune, selon des modalités unifiées, permettant de déterminer l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales" (<http://www.vd.ch/themes/social/informations-sociales/rdu/>). Il permet par un mode de calcul et une plateforme unifiés de concentrer le recours à différentes aides sociales et de s'assurer que toutes disposent des mêmes bases. Il détermine l'ordre d'octroi de ces prestations et permet aux demandeurs de ne déposer les pièces justificatives qu'une seule fois pour les différentes aides concernées.

Comment est assuré le suivi des situations? Que se passe-t-il si la famille bénéficiant d'un logement subventionné ne correspond plus aux critères?

Les locataires s'engagent à informer la régie de tout changement de situation. En cas de manquement, les pénalités sont calculées rétroactivement. Des contrôles sont effectués bisannuellement par le Canton afin de vérifier la situation des locataires dans tous les immeubles vaudois. Six Communes vaudoises (Bussigny, Lausanne, Montreux, Morges, Vevey et Yverdon) ont demandé à obtenir une délégation de compétence dans ce domaine; elles sont dès lors chargées des contrôles bisannuels de la situation des locataires, mais aussi de la révision de la comptabilité et de la surveillance de l'administration et de la gérance pour les immeubles comportant les différents logements concernés. Cette masse de travail nécessitant l'engagement de personnel supplémentaire, avec les incidences financières que cela représente, la Municipalité de Renens s'était prononcée en 2011 contre la prise de la délégation de compétence pour l'Aide à la pierre; de plus, la Municipalité ne souhaitait pas être l'organe qui aurait à prononcer des résiliations de baux dans les cas de dépassements des conditions d'attribution.

Dans le cadre du RCOL, lorsqu'un ménage dépasse le revenu maximum admissible, l'aide est réduite proportionnellement à ce dépassement jusqu'à suppression complète des aides. Lorsqu'il sous-occupe le logement, les aides sont supprimées et le locataire payera donc le montant complet du loyer. Dans ce sens, cela signifie qu'aucune aide n'est donnée à un locataire qui n'y aurait plus droit.

Le RCOLLM précise en plus que le bail est résilié lorsque le revenu dépasse de 20% le barème cantonal ou à un certain stade de sous-occupation.

On peut noter que certaines Communes ont adapté leur règlement et choisissent également de résilier le bail lors de dépassements des critères y compris avec le RCOL (parfois dans les mêmes conditions que le RCOLLM). Dans ces cas, le Canton envoie aux Communes concernées le résultat des contrôles bisannuels et ce sont les Communes qui écrivent aux gérances en leur signifiant qu'il faut résilier les baux en question. Se pose alors la question du relogement de ces familles, car en fonction de leur situation (poursuites par exemple), il peut leur être très difficile de trouver un autre logement; d'autant que la majorité des logements du marché libre ont des loyers plus élevés que ceux des logements subventionnés ou à loyers modérés, même sans le versement des aides. En cas de pénurie de logement, l'application stricte d'une résiliation de bail pour une famille, sans aucune solution de relogement, paraît aller à l'encontre des objectifs visés par la Municipalité, à savoir prioritairement que toute personne soit logée et ne se retrouve pas dans la rue.

Quelques chiffres – Etat des lieux

Parc de logements subventionnés et à loyers modérés

Il y a actuellement 86 logements bénéficiant de l'abaissement des loyers selon le système de l'Aide à la pierre à Renens, dont 25 sous le régime du RCOLLM. 13 logements (tous sous le régime du RCOL) ne bénéficient pas du versement des aides car les locataires sont dans des situations hors des barèmes de revenus ou du taux d'occupation. Les logements encore sous le régime du RCOL sortiront des aides entre les années 2016 et 2022. Les détails figurent dans le tableau ci-après :

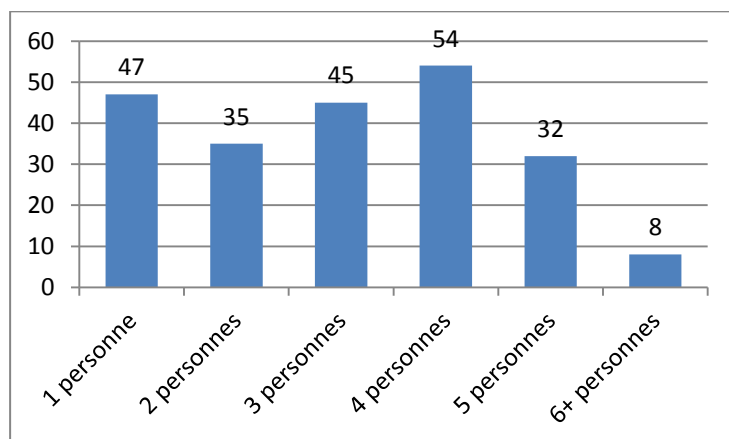
Adresse	Règlement appliqué	Nombre de logements		Dernière année d'aides versées
		Total	Sans aide versée	
Corbettes 9	RCOL	8	5	2016
Corbettes 7	RCOL	8	1	2019
Corbettes 5	RCOL	8	0	2022
Corbettes 3	RCOLLM	8	0	2024
Corbettes 1	RCOLLM	8	0	2024
Simplon 7	RCOL	37	7	2020
Place du Marché / Savonnerie	RCOLLM	9	0	2025
TOTAL		86	13 (15%)	

Sur les différents cas pour lesquels les aides ont été supprimées dans la Commune, un seul l'est pour une situation de sous-location; les autres concernent des dépassements de revenus, le plus souvent assez légers. On compte quelques situations de forts dépassements de revenus, souvent liées à la présence de grands enfants dans le ménage; on peut dans ces cas-là aisément imaginer que les enfants vont quitter le foyer et donc que les parents pourraient retomber sous le barème. De plus, nombre de situations dans lesquelles les aides sont tombées concernent des logements déjà "anciens" pour lesquels le montant des aides est peu élevé. Il existe aussi des situations à la limite, où les locataires perdent puis retrouvent les aides en fonction de leur situation financière précaire variable.

Le dernier contrôle du Canton sur la situation des locataires date de 2013, et les situations ne sont donc pas toutes à jour actuellement. De plus, il s'agissait du premier contrôle impliquant le RDU, et à cette époque tous les secteurs concernés n'avaient pas encore ajouté les valeurs dans le système. Un prochain contrôle sur les situations de locataires aura lieu au printemps 2015, incluant tous les détails du RDU et permettant d'avoir une vision claire et à jour de l'état des lieux.

Liste d'attente

La liste d'attente comporte à ce jour 221 dossiers qui se répartissent comme suit :



Parmi ces dossiers, une partie peut être reléguée en fonction de l'article 3 du règlement communal sur les conditions d'occupation : "La candidature pour un logement peut être refusée aux personnes qui disposent déjà d'un appartement à Renens et qui ne démontrent pas un besoin manifeste de quitter ledit logement". Par exemple si le logement subventionné ou à loyer modéré qui se libère présente un loyer quasi équivalent pour un même nombre de pièces à celui occupé actuellement par le ménage, l'Office communal du logement ne considère pas ce candidat comme concerné par le logement. Mais comme il s'agit d'étudier au cas par cas à chaque fois, il est impossible de donner le nombre précis de candidats concernés par cet article 3.

Conclusion

La Municipalité est bien entendue très attentive à l'accès et au suivi des logements subventionnés et à loyers modérés, et elle a bien conscience que le RCOL permet certains écarts quant à son but premier lorsque les locataires sortent des conditions d'attribution; le Canton est également conscient de ces écarts, d'où l'introduction du RCOLMM en 2007. Cependant, il ne semble pas opportun en l'état de proposer une modification du règlement communal à ce sujet car :

- aucun locataire ne reçoit une aide indue dans le cadre de l'Aide à la pierre;
- les aides supprimées pour des logements soumis au RCOL sont de faible valeur et cela ne changerait pas grand-chose pour de nouveaux locataires;
- le contrôle prévu au printemps 2015 donnera un état des lieux plus clair de la situation et permettra de voir à ce moment-là s'il est opportun d'agir en ce sens;
- dans la situation de pénurie de logement actuelle, la Municipalité ne tient pas particulièrement à résilier des baux de personnes qui retrouveraient alors le chemin de l'Office du logement car étant dans l'incapacité d'obtenir un appartement sur le marché libre.

La Municipalité considère avoir ainsi répondu à l'interpellation de Mmes les Conseillères communales Suzanne Sisto-Zoller et Verena Berseth relative aux logements subventionnés.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Nicolas SERVAGEON