

Présidence :

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 48-2014

AU CONSEIL COMMUNAL

Renforcement de la politique communale du logement : Rôle de l'Office du logement – Collaboration avec le CSR – Augmentation du nombre de logements sociaux

Date proposée pour la séance de la Commission :

Mercredi 5 février 2014, à 19 h.00

Au Service de la Sécurité sociale, Salle de conférences, 3^{ème} étage

2 décembre 2013

P R E A V I S No 48-2014

Renforcement de la politique communale du logement : Rôle de l'Office du logement –
Collaboration avec le CSR – Augmentation du nombre de logements sociaux

Renens, le 20 janvier 2014/JDL/FH

AU CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Préambule

Le présent préavis reprend déjà toutes les améliorations relatives à la politique du logement menée par la Direction de la Sécurité sociale. Il a aussi pour but de soumettre à l'approbation du Conseil communal une amélioration du dispositif de gestion des logements d'urgence et la location par la Municipalité de dix logements sociaux supplémentaires. De plus, il précise aussi toutes les mesures prises par la Direction de la Sécurité sociale afin de prévenir les expulsions de logement, d'offrir un soutien aux personnes concernées et, dans certains cas, de contribuer à trouver des solutions.

Ce préavis constitue une réponse à la motion du 29 juin 2005 de Mme la Conseillère communale Verena Berseth relative à la mise sur pied d'un service d'aide aux locataires qui risquent l'expulsion pour non-paiement du loyer.

Table des matières

Préambule	1
1. Introduction	2
Responsabilité des communes.....	3
Situation du marché du logement.....	3
2. Volonté municipale et mesures déjà prises.....	4
Premier axe : développement de l'Office du logement.....	4
Deuxième axe : collaboration accrue avec le Centre Social Régional	5
Troisième axe : mise à disposition de 10 logements sociaux supplémentaires	5
3. Solution retenue par la Municipalité.....	6
4. Incidences financières.....	7
Garanties de loyers	7
Compte de fonctionnement.....	7
5. Conclusion de la Municipalité	8

1. Introduction

La motion déposée le 29 juin 2005 par Mme Verena Berseth relevait que les expulsions ne sont pas un phénomène marginal. Une difficulté de paiement du loyer peut survenir dans de nombreux ménages. C'est le cas lors de ruptures familiales, de chômage ou lorsque le locataire avec revenu modeste doit faire face à des frais extraordinaires comme des soins dentaires. Il était mentionné que la Ville Lausanne avait mis en place un service se préoccupant de ce genre de situation. Il était relevé qu'un tel service serait certainement très utile à Renens où l'on compte de nombreuses expulsions.

La motion déposée par Mme Berseth est importante ; la question des expulsions est grave et peut en effet mettre des individus ou des familles dans des situations tendues et extrêmement difficiles à surmonter.

Tant que la situation du marché du logement sera aussi tendue qu'elle l'est actuellement avec un taux de vacances naviguant entre 0,1% et 0,2%¹, il sera extrêmement difficile de trouver les bonnes solutions à toutes les situations qui se présentent.

La dégradation du marché de l'emploi et les problèmes sociaux qui en découlent, aggravent la situation, les personnes pouvant alors avoir des difficultés à assumer leur loyer ou à se reloger à de meilleures conditions.

Il y a aussi des situations où les deux membres du couple travaillent, parfois à des salaires très bas, en ayant un ou plusieurs enfants et en conséquence des charges lourdes à assumer, dont le loyer.

Pour répondre au mieux à la demande et de manière à mieux faire face aux situations d'expulsions, la Municipalité mène son action selon 3 axes :

- une politique du logement renforcée avec un Office du logement qui coordonne et cherche des solutions, collabore avec d'autres services, d'autres organismes ainsi que les milieux immobiliers et qui peut au final donner des renseignements et des conseils à la population;
- une collaboration avec le Centre Social Régional (CSR) chargé de l'encadrement social des locataires de logements sociaux et une action accrue avec la Travailleuse Sociale Logement (TSL);
- l'augmentation du nombre de logements sociaux composés actuellement de 4 appartements (3 appartenant à la Commune et un loué à une gérance) par la création de dix logements supplémentaires, au moyen de baux établis au nom de la Commune. Le dispositif complet sera donc composé à terme de 14 logements sociaux.

¹ On considère qu'un taux de vacances de 1,5% est nécessaire pour que le marché du logement fonctionne correctement.

Responsabilité des communes

Le relogement des personnes expulsées doit être assuré, à titre subsidiaire, par les communes. En effet, dans les cas où aucune solution ne peut être trouvée entre bailleur et locataire et où ce dernier ne trouve pas de par lui-même une possibilité de relogement, la Commune est tenue d'intervenir dans la mesure de ses possibilités.

L'article 33 de la Constitution vaudoise stipule : *"Toute personne dans le besoin a le droit à un logement d'urgence approprié et aux moyens indispensables pour mener une existence conforme à la dignité humaine."*

L'article 67 de la Constitution vaudoise indique que *"L'État et les communes, en complément des recherches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables (alinéa 1). Ils encouragent la mise à disposition de logements à loyer modéré et la création d'un système d'aide personnalisée au logement (alinéa 2)"*.

L'article 3 de la Loi cantonale sur le logement précise que *"les autorités communales s'efforcent de procurer un logement approprié aux familles et personnes établies sur leur territoire [...] elles doivent vouer une attention toute particulière aux familles et personnes qui se trouvent privées de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté (vente ou démolition d'immeuble, évacuation d'appartement insalubre, expropriation, incendie etc.)"*.

Au vu de ce cadre juridique, la question du logement des personnes expulsées a été confiée aux associations régionales pour l'action sociale (pour notre région, l'ARASOL – Association régionale pour l'action sociale dans l'ouest lausannois) et leur Centre Social Régional (CSR) dans la mesure où une solution de relogement provisoire est possible. La mise à disposition de logements de secours et de transition découle quant à elle d'une responsabilité légale à la charge de chaque commune ou d'associations dévouées à ce but.

Situation du marché du logement

Actuellement, le nombre de logements vacants est particulièrement faible et les loyers ne cessent d'augmenter. Dans l'Ouest lausannois, le taux de logements vacants a évolué de 0.7% en 2008 à 0.1% en 2013 (0.6% en moyenne cantonale en juin 2013 alors que l'équilibre est estimé à 1.5%).

La situation pour Renens est la suivante :

- Augmentation des cas d'expulsion : En 2010, l'Office du logement a recensé au moins 9 cas d'exécutions forcées (chiffre approximatif car ancien découpage territorial). Pour 2011, on recense 19 expulsions à Renens, 14 en 2012, et 13 en 2013. Il n'existe aucune base de données cantonale permettant de quantifier le nombre de cas d'expulsions.
- Situation du chômage : on décompte à Renens 1181 demandeurs d'emploi, dont 851 chômeurs.
- Situation du Revenu d'Insertion : 580 dossiers actifs pour Renens, soit 1013 bénéficiaires (hommes, femmes et enfants).
- Composition du parc immobilier : Actuellement le parc immobilier est composé de 9685 logements. Le nombre de logements subventionnés est de 86, soit un taux de 0.89%. De futures constructions devraient augmenter le nombre de logements subventionnés (par exemple 48 appartements subventionnés supplémentaires à La Croisée en 2015). Il existe aussi des zones de logements aux prix encore

raisonnables, par exemple dans les quartiers des Biondes et de Florissant, ou sur les rues de l'Industrie, du 24-Janvier, des Paudex et l'Avenue de la Poste.

- Evolution du parc immobilier par la construction de nouveaux logements prochainement, comme dans le quartier de la Croisée ou au chemin du Chêne; certaines de ces constructions comprendront des logements à loyers abordables.

2. Volonté municipale et mesures déjà prises

Comme dit précédemment, la volonté de la Municipalité se décline en trois axes qui sont :

- Rôle de l'Office du logement
- Collaboration avec le CSR
- Augmentation du nombre de logements sociaux

Ces trois axes participent tous aux trois grandes étapes (dans une dimension temporelle) sur lesquelles il s'agit de travailler : prévention de la perte du logement, aide à la recherche d'un nouveau logement, et relogement.

Premier axe : développement de l'Office du logement

Le premier axe a été posé en 2010 avec le rapport de la Municipalité sur la politique du logement de la Ville de Renens qui précisait le rôle de l'Office communal du logement avec la création d'un poste de responsable. Ce rapport comprenait aussi un inventaire de la situation du logement et donnait des axes de réflexion relatifs à différents types de logements et d'aides, comme par exemple les logements sociaux, l'aide à la pierre, les logements pour étudiants, les logements protégés, l'Aide individuelle au logement², etc. Concrètement l'ouverture, début 2010, d'un guichet ouvert à la population permet de renseigner les locataires renenais sur leurs droits et devoirs, par exemple lorsqu'ils risquent une expulsion pour non-paiement du loyer.

De plus, l'Office communal du logement a édité deux brochures distribuées dans les divers guichets de l'Administration, l'une pour informer sur le fonctionnement des logements subventionnés, l'autre concernant les divers droits, devoirs et procédures dans le cadre du logement. Un travail global d'information est aussi effectué par l'entremise d'articles dans le journal Carrefour Infos Renens.

L'Office communal du logement organise également des rencontres régulières avec les diverses gérances et coopératives actives sur la Commune afin de développer les meilleurs rapports possibles. Suite à ces actions, certaines gérances signalent soit à l'Office du logement soit au CSR des contentieux en amont de la résiliation, permettant ainsi d'approcher les locataires concernés pour les aider à trouver une solution.

D'autre part, depuis le mois de janvier 2012, la Municipalité est avertie par courrier de toute ordonnance d'expulsion décrétée par la Justice de Paix. L'Office communal du logement peut dès lors prendre contact par courrier avec chaque locataire concerné et lui proposer ses services de conseil et d'assistance dans la recherche d'un nouveau logement³.

² Pour l'AIL, une réponse au postulat Divorner sera prochainement présentée au Conseil communal.

³ Avant le début de l'année 2012 et la création de la Justice de Paix de l'Ouest lausannois à Renens, la Municipalité n'était avertie qu'au stade de l'exécution forcée d'expulsion, ce qui laissait un temps bien plus restreint pour agir et prendre contact avec les locataires.

Sur les trente-sept cas d'expulsions entre 2010 et 2012, douze locataires se sont présentés à l'Office du logement et six situations ont pu trouver une solution par l'octroi d'un délai supplémentaire en faveur du locataire ou le retrait de la procédure d'expulsion.

Dans certaines situations, il est encore possible à ce stade d'obtenir un arrangement entre bailleur et locataire. Mais il n'y a là aucune obligation légale pour le bailleur et ce n'est pas un droit acquis du locataire. L'Office communal du logement et le CSR peuvent intervenir auprès du bailleur afin d'obtenir une solution ne conduisant pas à la perte du logement.

Les exécutions forcées d'expulsions sont communiquées à l'Office communal du logement, au Centre technique communal qui propose ses services de garde-meubles, et au CSR qui prend contact avec les locataires en vue d'un suivi.

Au début décembre, suite à une procédure lancée par l'Office fédéral du logement, les communes de l'Ouest lausannois ont créé une Plateforme Logement, dont Renens a pris la présidence (pour une année et demi, ce poste étant tournant). Il s'agit avant tout d'un lieu d'échange d'expériences et de dialogues, mais qui peut aussi se présenter comme l'occasion de renforcer les liens entre certaines communes membres plus intéressées et concernées que d'autres à cette problématique, afin de construire des actions communes.

Deuxième axe : collaboration accrue avec le Centre Social Régional

Le deuxième axe s'est traduit par la mise en place, au niveau régional, d'un but optionnel "logement" figurant dans les statuts de l'ARASOL, avec l'engagement le 15 août 2012 d'une Travailleuse Sociale Logement (TSL) qui sert de relais et de contact de référence pour les communes concernées. Elle a pour principale mission de soutenir les personnes en situation de difficulté pour leur logement, qu'il s'agisse de prévenir la perte du logement, ou de se reloger en urgence.

L'Office communal du logement travaille depuis plusieurs années en collaboration avec le CSR pour des cas spécifiques ou lors de rattrapages de loyers impayés. La collaboration avec la TSL a permis de dynamiser la politique de prévention de la perte du logement menée par l'Office du logement.

Désormais, la TSL sera l'interlocutrice informée systématiquement de chaque nouvelle situation nécessitant le suivi des locataires des logements sociaux de la Commune. Elle fera le lien entre la Commune et les assistants sociaux du CSR.

Troisième axe : mise à disposition de 10 logements sociaux supplémentaires

Afin de développer les prestations d'aide au relogement, des contacts ont été pris avec divers organismes œuvrant déjà dans ce sens afin de partager l'expérience accumulée :

- Unilog à Lausanne. Le service communal Unilog de la Ville de Lausanne gère un parc de 452 logements (en augmentation constante) dont les baux sont au nom de la Commune qui les remet en sous-location à des familles, à la condition qu'elles acceptent un encadrement social ayant pour but de les soutenir vers une autonomie retrouvée.
- La Fondation Le Relais Vaud. Le Relais offre un suivi pour des personnes sans domicile fixe ou sortant d'une institution. Asemo et Relais-Contact prennent par exemple en charge des personnes vivant en appartement ou souhaitant trouver un logement ou un foyer d'accueil. Relais 10 propose également un soutien dans la recherche et le maintien du logement pour des personnes atteintes de maladies virales (notamment sida et hépatite C).
- Fondation Apollo à Vevey. Créée en février 2011, la Fondation Apollo est une structure d'aide au logement financée à parts égales par la Ville de Vevey et le

Service de Prévoyance et d'Aide Sociales (SPAS) du Canton de Vaud. Elle propose un système de mise à disposition des locaux pour des candidats ne trouvant pas de logement sur le marché libre, le tout conditionné à un encadrement de la situation de ces personnes. Le but est de leur transmettre, à terme et après une période probatoire pour les locataires, le bail de l'appartement qu'ils occupent.

- Centre Social d'Intégration des Réfugiés (CSIR). Après avoir quitté les logements de l'EVAM, les bénéficiaires du CSIR sont soutenus dans leurs démarches par une travailleuse sociale spécialisée dans le logement qui est l'interlocutrice unique des gérances en cas de problème. Le CSIR a huit baux en son nom.

3. Solution retenue par la Municipalité

Le Service cantonal de prévoyance et d'aide sociale (SPAS) a lancé une réflexion pour élargir les expériences menées notamment par la Fondation Apollo. Il envisage la création d'agences régionales de logement aptes à prendre des baux en vue d'une sous-location ou alors de développer les offres d'Apollo et/ou du Relais dans différentes régions du Canton.

La Direction de la Sécurité sociale s'est approchée du Canton afin de voir dans quel cadre la création de logements de transition à Renens pourrait s'intégrer dans ce concept.

En effet, la Commune de Renens peut facilement mettre en œuvre les facteurs de succès évoqués par le SPAS:

- soutien individualisé
- partenariat efficace avec les gérances
- implantation locale.

De même, la collaboration spécifique avec la TSL de l'ARASOL compléteront le dispositif en offrant toute la panoplie des prestations d'une agence régionale de logement:

- conseil en matière de recherche de logement
- prévention de l'expulsion
- relogement.

Il est envisageable dans un tel cadre d'obtenir une aide financière cantonale afin de créer un projet pilote qui serait amené par la suite à se développer en cas de succès. En effet, quelle que soit la direction prise par le Canton pour traiter cette problématique, le projet renanais pourra à terme y entrer ; de plus, ce projet peut être un moteur régional amenant d'autres communes de l'Ouest lausannois à y participer.

Une fois que la procédure d'expulsion est lancée, l'action du CSR devient déterminante. Les personnes expulsées qui ne peuvent être relogées dans un appartement de secours géré par la Commune de Renens sont placées à l'hôtel par le CSR, ce qui représente un coût significatif imputé à la facture sociale. Ce coût a augmenté de manière exponentielle dans les dernières années, l'absence de logement sur le marché ayant rendu bien plus fréquente que par le passé cette nécessité. En outre, d'autres éléments sont à relever, plus particulièrement au plan de la santé et de l'éclatement familial lorsque les expulsés sont membres d'une famille avec enfants.

La collaboration entre l'Office communal du logement et la Travailleuse sociale logement du CSR continue de s'intensifier, en particulier pour ce qui est de la prévention de la perte du logement.

Il y aurait donc un intérêt prépondérant pour la communauté à pouvoir loger ces personnes dans des appartements plutôt qu'à l'hôtel. Toutefois, le manque de logements pour héberger les personnes expulsées subsiste car le CSR n'a pas la compétence de prendre des baux en

son nom et c'est pourquoi, le présent préavis demande au Conseil l'autorisation de signer 10 baux à loyer pour de nouveaux appartements sociaux.

La procédure d'attribution des appartements sociaux reposera sur un entretien préalable avec la ou les personnes concernées.

Les éléments à prendre en considération sont les suivants:

- Précarité du logement: situation d'urgence;
- Habitant de Renens;
- Situation familiale: présence d'enfants mineurs;
- Aucune autre possibilité de relogement;
- Revenu suffisant pour s'acquitter du loyer (y compris RI, rente etc.).

L'objectif sera ensuite de trouver une solution de relogement pour les intéressés en veillant ainsi à avoir le plus de tournus possible dans les logements. Ceci peut se traduire soit par un transfert du bail aux occupants de l'appartement social, soit par la conclusion d'un nouveau bail en leur nom pour un autre logement.

La préservation du logement actuel reste la priorité. Il est donc envisageable également d'inclure dans les 14 logements sociaux la reprise du bail d'une famille menacée d'expulsion pour ainsi leur permettre de rester dans leur logement et les aider à assainir leur situation.

4. Incidences financières

Garanties de loyers

La prise de baux à loyer au nom de la Commune de Renens pour les logements sociaux entraînera en principe une avance financière pour les garanties de loyer, équivalent en règle générale à trois loyers mensuels par logement. A noter que la location des appartements s'étalera dans le temps en fonction de la disponibilité d'objets adaptés en prix et en typologie sur le marché et des accords trouvés avec des gérances.

Ces garanties de loyer seront imputées au compte de bilan 9119.01 "Garanties de loyer appartements sociaux", compte à créer.

Certaines gérances semblent toutefois ouvertes à ne pas réclamer de garantie de loyer si le bail est au nom de la Commune de Renens. Dans ce cas, une lettre de garantie sera émise à la place d'un versement.

Compte de fonctionnement

Les risques financiers pour la Commune de Renens peuvent être énumérés comme suit:

1. Dégâts causés par le sous-locataire dans l'appartement,
2. Insolvabilité du sous-locataire,
3. Inoccupation de l'appartement.

Les deux premiers risques devraient être limités par un suivi régulier des locataires par le CSR, lequel devrait empêcher tout grave retard de paiement du loyer et une visite régulière dans les appartements par la travailleuse sociale logement permettra de détecter et anticiper une situation où les locataires auraient un comportement rendant justifiée la crainte d'une dégradation des locaux. L'obligation de contracter une assurance RC et de payer les primes régulièrement limiteront également le risque lié aux éventuels dégâts causés.

Le risque en cas d'inoccupation est réduit par l'appui du Service de Prévoyance et d'Aides Sociales (SPAS) qui financera 60% du loyer d'un appartement vacant, comme cela est déjà le cas au Chemin de la Roche 20 pour l'un des appartements sociaux actuels.

Cependant, si malgré les mesures prises par la Direction de la Sécurité sociale pour minimiser les risques financiers, des coûts à charge de la Commune de Renens devaient survenir pour les raisons invoquées ci-dessus, ceux-ci seront imputés au moment de la dépense dans le compte no 7640.3161 "Section office du logement – frais appartements sociaux" et pour la participation du Canton en cas de logement vacant, dans le compte no 7640.4515 "Section office du logement – Participation du Canton, appartements sociaux".

À titre de comparaison, sur l'unique appartement de secours de Renens avec un système de sous-location, la Commune de Renens a pris en charge entre 2006 et 2012, un montant net après déduction de la participation du Canton de Fr. 442.65. A cela s'est ajouté des frais de remises en état des lieux et des frais de chauffage pour un montant de Fr. 436.25.

5. Conclusion de la Municipalité

En améliorant les réponses données à la population confrontée à une perte de logement, la Municipalité est consciente qu'elle ne pourra pas résoudre toutes les situations problématiques concernant le logement. La pénurie d'appartements subsistera avec les conséquences que l'on connaît. De plus, les personnes les plus fragiles resteront démunies et difficiles à réinsérer face au marché libre du logement.

Toutefois, les actions et propositions définies dans le préavis permettront d'améliorer la qualité des prestations et le nombre de logements sociaux destinés à une population fragilisée ainsi que de veiller à une meilleure synergie des services d'aide sociale pour soutenir le processus d'autonomisation permettant à ces personnes de retrouver à terme un logement sur le marché.

La Municipalité espère ainsi offrir à une certaine frange de la population l'appui dont elle a besoin pour sortir de situations difficiles, voire inextricables. Disposer d'un logement est en effet un besoin de base, qui permet ensuite d'envisager d'améliorer d'autres aspects de la vie personnelle ou familiale (professionnel, financier, etc.)

La collaboration avec le CSR permet d'unir les forces et de mettre en avant les compétences de chacun.

De plus, la Municipalité poursuivra ses démarches auprès du Canton et des communes du district pour mettre en place une agence régionale du logement.

Avec ce préavis, la Municipalité estime avoir répondu à la motion de Mme Verena Berseth du 29 juin 2005.

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 48-2014 de la Municipalité du 20 janvier 2014,

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

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

AUTORISE la Municipalité à signer des baux pour des logements sociaux et à les sous-louer ensuite à des locataires sélectionnés.

AUTORISE la Municipalité à signer des conventions avec des propriétaires ou des gérances d'immeubles locatifs permettant à la Commune de placer des locataires de son choix.

ACCEPTTE que la Commune de Renens avance si nécessaire des garanties de loyer pour les logements sociaux. Les avances pour garanties de loyer seront imputées au compte no 9119.01 – "Garanties de loyer appartements sociaux".

ACCEPTTE les charges et revenus éventuels inhérents au présent préavis pour le budget 2014.

PREND ACTE que soient portés aux budgets 2015 et suivants, les charges et revenus éventuels inhérents au présent préavis.

ACCEPTTE la réponse donnée dans ce préavis à la motion de Mme la Conseillère communale Verena Berseth relative à la mise sur pied d'un service d'aide aux locataires qui risquent l'expulsion pour non-paiement du loyer.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 17 janvier 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.) Jean-Daniel LEYVRAZ

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