
MUNICIPALITE

Politique du logement de la Ville de Renens

Renens, le 9 mars 2010

Introduction

Le Conseil Communal, la Municipalité de Renens et la direction de la Sécurité sociale se préoccupent depuis plusieurs années de la politique du logement à Renens et des moyens à mettre en œuvre pour la définir, l'appliquer, la développer et la garder en cohérence avec le contexte plus large, qu'il soit du district ou cantonal.

Que ce soit au niveau fédéral ou cantonal, la lutte contre les problèmes dans le domaine du logement est devenue une priorité, comme le montrent certaines prises de position et décisions récentes. Crise du logement, taux de vacances très faible, prix élevés, problèmes d'accessibilité au marché du logement pour beaucoup de personnes, les nouvelles mesures visent de nombreux points. Depuis quelques temps, la presse et l'opinion publique se font largement l'écho de ces préoccupations.

Dans ce contexte, Renens ne peut échapper à l'évolution des politiques du logement et se doit de tracer une voie forte convenant au développement de la commune et de la région ; l'évolution prévue de la population dans les années à venir ne nous laisse guère de choix dans ce domaine.

Dans le cadre de ces réflexions et des premières mesures prises, la Municipalité a créé un poste de responsable de l'Office du logement et le nouveau collaborateur, entré en fonction le 4 janvier 2010, est particulièrement chargé de mener à bien ce dossier.

Ce rapport constitue la première étape de la démarche. Il s'agit d'une information sur la situation actuelle et les possibilités de développement existant à ce jour, découlant d'une analyse menée par le service de la Sécurité sociale et plus particulièrement l'Office du logement. Il fixe la politique du logement que la Municipalité entend mener et formule des propositions de développement des prestations.

Table des matières

1. État actuel	2
1.1. Rappel du cadre légal cantonal	2
Objectifs	2
Dispositions légales	3
1.2. Rôle et missions actuels de l'office communal du logement	3
1.3. Quelques chiffres	4
1.3.1. Situation du marché du logement	4
1.3.2. Evolution de la population et projets de construction depuis 2000	5
1.3.3. Part de logements subventionnés	5
1.3.4. Logements de secours	6
1.3.5. Logements des Biondes	6
2. Pistes de réflexion	6
2.1. Identification des besoins	6
2.1.1. Mixité sociale	6
2.1.2. Subventionnés/loyers modérés	6
2.1.3. Logements pour étudiants	7
2.1.4. Logements protégés	7
2.1.5. Logements de secours	8
2.2. Rôle de l'office du logement	8
3. Développement possible de prestations – lignes directrices	9
3.1. Aide au logement	9
3.1.1. Aide à la pierre	9
3.1.2. Aide individuelle au logement (AIL)	9
3.2. Mixité sociale	11
3.3. Logements sociaux	11
3.4. Logements pour aînés ou personnes en situation de handicap	11
3.5. Logements pour étudiants	11
3.6. Maintien d'un parc locatif attractif	12
4. Conclusions et propositions	12

1. État actuel

1.1. Rappel du cadre légal cantonal

Objectifs

La politique cantonale du logement est basée sur les axes prioritaires suivants :

- Construire des logements adaptés économiquement aux besoins des ménages disposant d'un revenu modeste; cette action s'inscrit en complément de la politique familiale.
- Favoriser la transformation, l'agrandissement et la création de logements dans les volumes existants des maisons d'habitation sises en zones périphériques.
- Soutenir la construction de logements protégés destinés à l'accueil de personnes âgées.
- Donner les moyens aux communes de mettre en place et d'améliorer le fonctionnement d'un office du logement, que cela soit par des financements d'études ou de projets particuliers, ou par le biais de conseils et de soutien.

- Permettre aux autorités communales d'avoir un maximum d'atouts en main pour améliorer la situation sur le marché du logement par des prêts à taux extrêmement préférentiels dans le but d'obtenir des terrains et de les équiper.
- Répondre à la très forte demande de logements pour étudiants.

Ces axes découlent des grandes lignes définies également au niveau de la Confédération et qui vont dans le même sens.

Dispositions légales

Le cadre légal à disposition du canton et des communes pour atteindre ces objectifs est le suivant:

Aménagement et planification

- Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Aide au logement

Destinée en priorité aux ménages à revenus modestes et aux personnes âgées, l'aide au logement consiste soit en mesures de soutien à la construction (aide à la pierre) soit en mesures d'aide individuelle :

- Loi cantonale sur le logement (LL) du 9 septembre 1975: permet de soutenir la construction ou la rénovation de logements à loyers modérés.
- Règlement sur l'aide individuelle au logement (RAIL) du 5 septembre 2007, modifié au 9 décembre 2009: permet de contribuer de manière ciblée aux charges de loyer des familles à revenus modestes.
- Règlement sur les prêts aux logements (RPL) du 17 janvier 2007: permet de favoriser la construction de logements protégés pour les personnes âgées par l'octroi d'un prêt sans intérêt à la construction.
- Loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale (LAPRAMS) du 24 janvier 2006: prévoit la possibilité d'octroyer une aide individuelle incluant une prise en charge du loyer pour les personnes recourant à l'action médico-sociale et aux logements protégés.
- Règlement sur les prêts pour la création de logements pour les étudiants du 9 décembre 2009 : permet des emprunts à taux très bas dans le cadre de ce type de construction.

Préservation du parc locatif

En situation de pénurie, le maintien sur le marché locatif d'un parc de logements en bon état à des loyers abordables est un des objectifs poursuivis par:

- La loi cantonale concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR) du 4 mars 1985.
- La loi cantonale concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL) du 11 décembre 1989.

1.2. Rôle et missions actuels de l'office communal du logement

Seules 8 communes dans le canton disposent d'un office communal du logement, dont les tâches varient d'une commune à l'autre en fonction des objectifs politiques communaux définis, des moyens, du personnel mis à disposition et des délégations de compétence octroyées par le canton.

A Renens, pour l'instant, ces prestations sont essentiellement liées à l'application du droit cantonal et ne comprennent pratiquement aucune prestation directe à la population.

Ainsi pour l'essentiel, l'Office communal du logement exécute les tâches suivantes :

- Aide à la pierre : il suit les projets de construction de nouveaux logements subventionnés et rédige les préavis au Conseil communal.
- Préservation du parc locatif : il préavise les demandes et suit les procédures en collaboration avec le service communal urbanisme-constructions et infrastructures.

- Statistique : il effectue chaque année le relevé des logements et locaux vacants dans la commune au 1er juin, à la demande du SCRIS.

De plus :

- Il s'occupe de la gestion des logements de secours en collaboration avec le service des gérances du Centre technique communal et le CSR.
- Il met à disposition du public des informations générales ainsi qu'une liste des annonces publiées chaque semaine dans la presse et une liste des gérances.
- Il joue un rôle de relais en orientant les demandes de recherches ou d'aide auprès des gérances et des structures sociales.

Par contre, l'Office du logement ne fonctionne pas comme une gérance, il ne dispose pas d'appartements à louer et ne prend pas d'inscription pour des logements subventionnés.

Partenaires

L'Office sert également d'interlocuteur avec divers partenaires de la Ville de Renens, tels que la Société Coopérative d'Habitation de Renens (SCHR), Renens-Pierrettes SA, ou encore les coopératives Cité Derrière et Logacop, pour les questions de logement. De plus, la Municipalité est représentée au sein des Conseils d'administration de la SCHR, de Renens-Pierrettes et de Cité-Derrière.

1.3. Quelques chiffres

1.3.1. Situation du marché du logement

Depuis plusieurs années, le canton traverse une crise du logement qui affecte toutes les catégories de la population, avec un taux de logements vacants inférieur à 1,5 %. En 2009 à Renens, ce taux a même atteint son plus bas niveau depuis 2005 pour s'établir à 0,1%. Le problème a depuis peu pris pied dans le débat public avec plusieurs articles dans les journaux.

Taux de logements vacants en % du parc immobilier					
	2005	2006	2007	2008	2009
Canton	0,6%	0,7%	0,8%	0,5%	0,4%
Ouest lausannois	0,9%	0,6%	0,8%	0,7%	0,2%
Renens	1,5%	0,7%	0,7%	0,2%	0,1%

Précisons que selon les milieux immobiliers et de défense des locataires, le marché du logement est équilibré lorsque le taux de logements vacants est supérieur ou égal à 1,5% du parc immobilier, qu'il y a pénurie lorsque ce taux est compris entre 1% et 1,5%, et qu'on se trouve en situation de crise en-dessous de 1%.

En situation de crise, le manque de logements frappe plus durement certaines catégories de la population, pour lesquelles la recherche ou le maintien d'un logement convenable à un loyer abordable devient très difficile (familles à revenus modestes, personnes en difficulté d'insertion, personnes âgées).

Nous craignons, par ailleurs, que cette situation de crise ne soit pas près de s'améliorer vu l'évolution démographique prévue dans notre commune et dans l'Ouest lausannois ces prochaines années et contribue à faire monter les prix des loyers appliqués.

Une politique globale du logement implique donc une réflexion à deux niveaux :

- A court et moyen termes, il faut pouvoir répondre aux situations d'urgence en développant des mesures d'aide ciblées en faveur des catégories de personnes plus fragiles face à la

crise. Cette réflexion est menée en collaboration avec les partenaires sociaux, notamment le CSR.

- A moyen et long termes, il faut pouvoir retrouver un marché du logement équilibré en favorisant la construction de nouveaux logements répondant aux besoins des différentes catégories de la population, mais aussi conformes aux options de développement de la commune. Ces dernières sont définies pour l'essentiel par le service Urbanisme, constructions et infrastructures.

1.3.2. Evolution de la population et projets de construction depuis 2000

2000-2008

De 2000 à 2008, la population de Renens a augmenté d'environ 13%, soit environ 2'600 nouveaux habitants (16'983 habitants en 2000 et 19'573 habitants en 2008).

A Renens, la moyenne est de 35m² de surface de plancher brute (SPB)/habitants, soit 3.0 habitants par logement. Pour répondre à l'accroissement de la population, ce sont environ 860 nouveaux logements qui auraient dû être construits entre 2000 et 2008.

2008-2013

Les projets de construction et de planification en cours prévoient une progression de l'ordre de 5% d'ici 2013 avec la construction d'environ 450 nouveaux logements, soit environ 1'350 nouveaux habitants (Source II, Bellevue, Florissant, Îlot du Centre, Savonnerie, Croisée).

2013-2020

D'ici à 2020, le développement des quartiers des entrepôts CFF et de Malley devrait permettre la construction d'environ 950 logements (environ 2'800 habitants supplémentaires) soit une progression de 12% entre 2013 et 2020.

1.3.3. Part de logements subventionnés

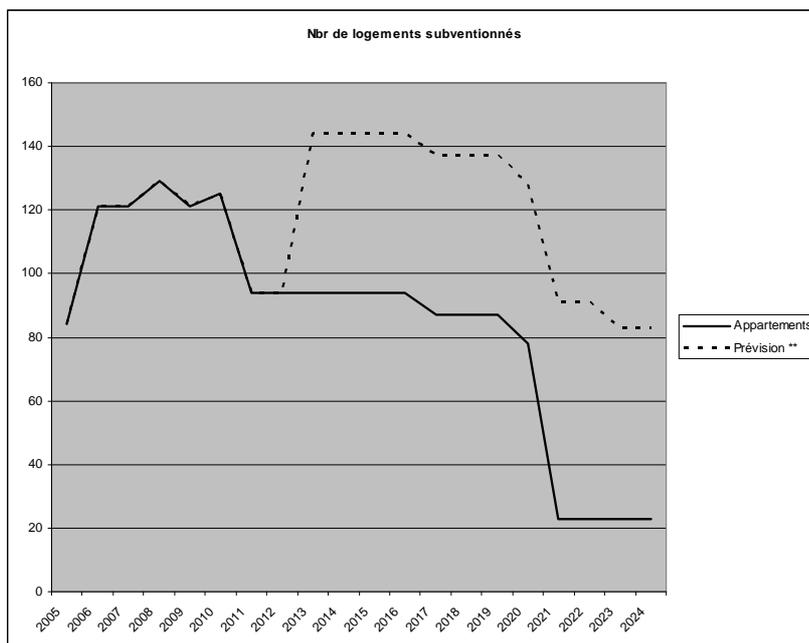
2000-2008

La rénovation des immeubles des Corbettes et la construction des immeubles du Simplon ont permis d'augmenter le nombre de logements subventionnés de 68 en 2000 à 129 en 2008.

La proportion de logements subventionnés par rapport au parc locatif total est ainsi passée de 0,8% en 2000 à environ 1,28% en 2008 (en comparaison, notons 2,46% à Morges, 2,76% à Yverdon, 3,36% à Bussigny ou encore 10,93% à Lausanne¹).

2008-2013

D'ici à 2013, les nouveaux projets en cours prévoient la construction de 75 nouveaux logements subventionnés (Corbettes, Place du Marché, Croisée).



Ces projets permettront de compenser la fin des aides prévues d'ici à 2013 pour 68 logements (Eglise-Catholique, Source 1 et rue du Lac) et d'augmenter très légèrement la part des subventionnés par rapport au parc locatif total (on peut estimer que ce taux de logements subventionnés va passer à 0,97% pour 2011-2012, puis remonter à 1,45 en 2013 si l'on prend en

¹ La comparaison avec Lausanne reste cependant à relativiser, puisque la commune de Lausanne est elle-même propriétaire d'un important parc immobilier dans lequel elle peut donc mettre de nombreux logements subventionnés.

compte les chiffres articulés pour le plan de quartier de la Croisée). Ces taux demeurent toutefois relativement bas par rapport aux autres communes "urbaines" du canton.

2013-2020

A plus long terme, la question du logement subventionné devra être prise en compte dans le développement des nouveaux quartiers d'habitation, d'une part pour permettre le remplacement des aides après 15 ans, et d'autre part pour conserver voire augmenter le taux de logements subventionnés en proportion de l'augmentation du parc immobilier.

Le tableau ci-contre permet de se faire une idée du nombre de logements subventionnés dans les dernières années, mais aussi dans les années à venir en tenant compte de la dégressivité du subventionnement et de la construction de la Place du Marché. La ligne "prévision" prend en compte 50 logements dans le plan de quartier de la Croisée.

1.3.4 Logements de secours

Actuellement, la commune dispose de 4 logements de secours destinés à accueillir provisoirement des personnes en difficultés placées par le CSR. Trois d'entre eux sont des logements communaux promis à la démolition (à noter que rien n'est prévu à l'heure actuelle pour remédier à leur disparition). Le quatrième est loué par le service de la Sécurité sociale et sous-loué aux familles placées par le CSR, selon un accord passé avec la gérance et le CSR.

1.3.5 Logements des Biondes

Actuellement, il existe 68 logements aux Biondes (36x1 pièces, 31x2 pièces et 1x4 pièces), propriété de Renens-Pierrettes SI, destinés aux personnes AVS/AI et réservés aux habitants de la couronne lausannoise.

Ces logements ne répondent pas aux normes LAPRAMS (notamment en matière d'encadrement sécuritaire et d'animations), ils ne peuvent donc pas bénéficier des subventions cantonales.

2. Pistes de réflexion

2.1. Identification des besoins

2.1.1. Mixité sociale

La construction de nouveaux logements doit pouvoir répondre aux demandes de toutes les catégories de la population, dans un souci de mixité socio-économique. Il faut ainsi pouvoir trouver un équilibre entre des logements d'un certain standing aux loyers du marché et des logements en bon état à des loyers abordables pour les revenus modestes.

Cette mixité doit être un objectif clairement énoncé par la Municipalité et, dès lors, être examinée dans tous les projets de construction et se traduire notamment en termes de planification dans le cadre des plans d'aménagement.

2.1.2. Subventionnés/loyers modérés

Les projets en cours permettront de maintenir le taux de logements subventionnés actuels pour les prochaines années. En outre, l'aide à la pierre linéaire permet de conserver un parc de logements subventionnés stable pendant 15 ans, alors qu'actuellement, environ la moitié des logements subventionnés arrivent en fin de subventionnement et sont, de ce fait, proches des prix du marché.

Pour les 10 prochaines années, il faut pouvoir trouver un équilibre entre le développement du parc locatif communal et l'augmentation du nombre de subventionnés. Actuellement, le taux de subventionnés par rapport au parc locatif est de 1,28%, mais ce taux ne tient pas compte des différences importantes entre les niveaux de loyers dans les différents immeubles subventionnés,

qui peuvent passer du simple au double en fonction de l'année de construction et du régime de subventionnement (dégressif ou linéaire).

A cela s'ajoute que de nombreux immeubles construits dans les années 1950 n'ont pas été rénovés et offrent de ce fait des loyers très bas en comparaison des prix actuels du marché, y compris par rapport aux immeubles subventionnés récents.

Enfin dans certains cas, les logements même subventionnés, sont encore trop chers pour certaines familles, le montant maximum de l'aide étant fonction du coût de construction et non du revenu.

Les pistes de réflexion sont donc les suivantes:

- Augmenter le taux de logements subventionnés, notamment en favorisant les projets menés par des coopératives d'habitation.
- En complément au logement subventionné, prévoir l'introduction d'une aide individuelle au logement, qui peut lui être cumulée ou non.
- Evaluer l'état du parc locatif et les niveaux de loyers et veiller à l'application de la LDTR pour garantir des loyers abordables après travaux. Cas échéant, voir avec le SELT pour définir les critères d'évolution des loyers sur le marché communal, en fonction des objectifs de maintien d'un parc de logements en bon état à des loyers abordables sur la commune.
- Définir des quotas de logements d'utilité publique dans la définition des plans de quartier et ainsi travailler le plus en amont possible pour leur mise en place. Le principe d'un taux de logements d'utilité publique minimal peut être inscrit dans un règlement communal sans toutefois fixer ce taux sujet à discussion pour chaque plan de quartier ou construction.

2.1.3. Logements pour étudiants

En principe, les étudiants n'ont pas accès aux logements subventionnés, sauf exception définie d'entente avec le Canton (bail signé avec une personne morale qui s'occupe de la location des logements aux étudiants).

Actuellement, il manque env. 500 logements uniquement pour les étudiants Unil et EPFL. Les étudiants de l'ECAL rencontrent également de grandes difficultés à se loger, d'autant qu'ils n'ont pas accès aux logements étudiants destinés aux Hautes Ecoles.

À Renens, le plan de quartier de la Croisée prévoit la création d'une cinquantaine de lits pour étudiants d'ici 2 à 3 ans.

Là aussi, la Municipalité pourrait adopter le principe d'inclure une part de logements pour étudiants dans toute nouvelle construction (part à définir indépendamment à chaque construction), favorisant ainsi sa proximité avec les Hautes Ecoles, vécue comme stimulante par la Ville et relayant les préoccupations du Canton qui a décidé, en décembre 2009, de donner une priorité aux logements pour étudiants et accorde dans ce cadre des prêts au taux de 0,5% dans le cadre de constructions ou transformation.

Les conditions imposées pour ces prêts comprennent entre autres une clause du besoin dont l'étude dépend du DFJC. Ce type d'investissement peut permettre la promotion des logements pour étudiants lors des discussions avec les promoteurs.

2.1.4. Logements protégés

Biondes 30-32

Malgré l'extension du domicile de provenance à la couronne lausannoise et le contexte tendu du marché du logement, la gérance Publiaz peine parfois à trouver des locataires pour ces logements du chemin des Biondes.

Plusieurs actions sont à envisager:

- Vérifier les besoins avec le CMS et l'Apremadol ;
- Redéfinir le rôle du CMS pour l'entrée dans ces logements ;
- Redéfinir les critères d'attribution des logements d'entente entre Renens-Pierrettes, le CMS et la commune, en fixant des priorités liées à l'état de santé et non en fonction des revenus

- Préciser les critères d'attribution avec Publiaz, notamment pour s'assurer que les inscriptions ne sont pas limitées par des critères financiers.

En fonction des besoins à définir avec l'Apremadol, explorer la possibilité de modifier les conditions d'encadrement aux Biondes pour répondre aux règles de la LAPRAMS et bénéficier des subventions du Canton. Une des possibilités serait également d'avoir un exploitant unique qui gère ces logements, ce qui permettrait de résoudre, dans une certaine mesure, les difficultés rencontrées dans l'attribution des logements.

Place du Marché

Le partenariat Coop/association Avril/ville de Renens mettra 12 logements protégés à disposition des personnes âgées et/ou à mobilité réduite, en principe au printemps 2011, qui devraient être gérés par un seul partenaire (Avril, en l'occurrence) selon des modalités à définir dans un futur préavis.

Baumettes

Réalisation de la Fondation des Baumettes, 36 logements disponibles dès mars 2010. L'exploitation de ces deux bâtiments est au cœur de la démarche Diagnostic communautaire, initiée par la Fondation des Baumettes, l'Apremadol, la ville de Renens et Pro Senectute, visant à promouvoir tout projet et mesure favorisant le « Vivre ensemble » et évitant des « ghettos » d'âinés.

2.1.5. Logements de secours

En principe, ces logements sont destinés à reloger provisoirement des familles ou des personnes en situation d'urgence, en attendant qu'ils retrouvent un logement à leur propre nom. Malheureusement, la situation du marché du logement empêche un tournus régulier.

Pour que ces logements remplissent leur rôle, il faut définir des règles d'occupation et mettre en place un suivi de familles placées par le CSR. Une collaboration sera à trouver avec le « délégué logements » du CSR en 2010.

Une augmentation du nombre de logements de secours n'est pas forcément nécessaire si ces logements jouent leur rôle et que le tournus est assuré. A titre de comparaison, seules Bussigny et Ecublens disposent de logements de secours dans les autres communes de l'Ouest lausannois.

Mais une commune comme Morges par exemple n'en compte aucun. À l'inverse, Lausanne a mis en place un véritable service social communal pour accompagner les situations d'urgence et gérer les besoins, Unilog. Ce service requiert toutefois des moyens considérables en nombre de logements disponibles mais aussi en personnel (assistants sociaux et administratifs) chargé du suivi des dossiers.

2.2. Rôle de l'office du logement

Actuellement, l'office du logement dispose de moyens restreints et d'un "cahier des charges" limité. L'adoption d'une véritable politique du logement par la Municipalité permettra notamment de définir de manière plus précise le rôle et les missions attribués à cet office.

Outre le maintien des prestations actuelles (cf point 1.2), ces dernières seraient :

- Création d'un guichet, avec accueil et information au public, et mise à jour régulière des informations et du site internet ;
- Enregistrement des demandes d'appartements subventionnés (permet de centraliser l'information, indépendamment de la délégation de compétence cantonale) ;
- Contrôle des conditions d'octroi des logements subventionnés, et suivi du maintien de ces conditions (suppose l'obtention de la délégation de compétence cantonale) ;
- Enregistrement et gestion des demandes d'aide individuelle (suppose la mise en place de l'AIL dans la commune) ;

- Étroite collaboration avec le service Urbanisme, constructions et infrastructures afin d'être proactifs et partenaires dans tous les nouveaux projets de construction, permettant de concrétiser la politique du logement voulue par la Municipalité.

Le Canton, par l'entremise de son Unité Logement, se tient à la disposition des communes qui souhaiteraient être aiguillées sur les différentes pistes possibles. Il se dit ouvert pour guider différentes démarches, financer des études et contribuer à améliorer les prestations des Offices communaux.

3. Développement possible de prestations – lignes directrices

Ce chapitre liste les domaines dans lesquels la ville de Renens peut investir afin d'améliorer les prestations de son office du logement, notamment en ce qui concerne l'aide à la pierre et l'aide individuelle au logement.

3.1. Aide au logement

3.1.1. Aide à la pierre

L'Office du logement tient à garder d'excellents contacts avec tous ses partenaires actuels. En particulier, il aura à cœur de soutenir et de promouvoir de son mieux les propositions de constructions ou de rénovations que ces derniers lui transmettront, pour peu que ces travaux aillent dans le sens de la politique communale du logement. Au besoin, le soutien pourra prendre la forme de l'octroi de droits de superficie ou d'augmentation des parts sociales de la Ville de Renens, par exemple.

Gestion des logements subventionnés

Le rôle de l'office peut être renforcé en assumant l'enregistrement des demandes et leur transmission aux gérances. Le choix du locataire reste de la compétence de la gérance, celui-ci doit toutefois être validé par le SELT, ou la commune lors de la délégation de compétences.

En matière d'attribution des logements, la commune ne dispose pas d'un règlement adopté par le canton. Les conditions communales en vigueur (5 ans de domicile ou travail dans la commune) sont aujourd'hui appliquées à bien plaisir. Une véritable politique en matière de logements subventionnés implique non seulement de définir des objectifs en termes de nombre de logements subventionnés mais aussi de fixer, par règlement communal, les critères d'attribution de ces logements, en donnant à l'office du logement la compétence de les contrôler.

Délégation de compétence

La délégation de compétence du Canton implique de confier à l'office du logement communal le contrôle des conditions d'occupation des appartements et de revenus des locataires, mais aussi la surveillance de la gestion administrative et financière des immeubles. Elle nécessite donc des compétences particulières et l'engagement de personnel supplémentaire ou le renforcement d'effectif existant.

Par contre, la délégation de compétence ne permet pas de fixer les loyers (déterminés en application des normes cantonales) qui sont toujours soumis au contrôle du SELT, en collaboration avec l'observatoire cantonal du logement.

Le Canton encourage les communes qui ont des logements subventionnés sur leur territoire à demander la délégation de compétences, dans la mesure où elle permet un contrôle plus proche du terrain. Il est également à disposition pour fournir toute formation et documentation afin d'effectuer cette tâche au mieux.

3.1.2. Aide individuelle au logement (AIL)

Cette mesure permet de compléter l'aide au logement, en apportant une aide financière aux familles (y compris monoparentales) en fonction de leurs revenus et du montant de leur loyer. Elle est destinée aux familles aux revenus modestes à l'exclusion des personnes au RI, qui perçoivent

une aide au loyer directement par ce biais. Un barème cantonal définit les limites inférieures et supérieures de revenu et de loyers ainsi que le taux d'effort maximum exigible dans chaque cas.

Le critère principal de l'octroi de l'aide est le taux d'effort (part des revenus à consacrer aux loyers) consenti par les ménages avec enfants pour le paiement de leur loyer en prenant en compte les revenus du ménage concerné. Le taux d'effort demandé n'est pas le même en fonction du revenu pour la même composition familiale.

Actuellement, le calcul du revenu déterminant est défini par le règlement cantonal, mais à terme, les critères financiers donnant droit à l'AIL devraient être intégrés dans le projet de Revenu Déterminant Unifié (RDU).

Cercle des bénéficiaires.

Plusieurs critères cumulatifs entrent en ligne de compte, définis par le barème cantonal :

- ⇒ allocation destinée uniquement aux parents avec enfants (yc familles monoparentales);
- ⇒ limites minimum et maximum de revenu par type de ménage et limite de fortune;
- ⇒ loyer maximum par catégorie de logement;

L'AIL est versée aux habitants des communes qui ont adopté le règlement et introduit le principe de l'AIL sur leur territoire. Les personnes concernées doivent présenter leur demande à l'office communal du logement. L'aide est versée mensuellement aux bénéficiaires par la commune, qui "facture" annuellement le montant de sa participation au canton, cette dernière s'élevant à la moitié de l'aide totale.

Prescriptions communales spécifiques

Comme pour les logements subventionnés, la commune peut édicter ses propres règles qui sont soumises à l'approbation du Canton. Par souci de cohérence, les communes qui ont introduit l'AIL (Vevey et Morges notamment) ont choisi d'appliquer les mêmes règles communales pour l'AIL et pour les logements subventionnés (type de permis et durée de résidence dans la commune).

Aspect financier

Le SELT a calculé empiriquement un budget annuel pour l'introduction de l'AIL à Renens de l'ordre de Fr. 219'000.—à 380'000.--², dont la moitié à charge de la commune. Il s'agit là du budget de l'aide uniquement et ces chiffres ne concernent pas l'engagement potentiel de personnel supplémentaire.

Naturellement, ces chiffres devront être affinés et plusieurs sources de données sont utilisées:

- ⇒ le SCRIS, pour obtenir la situation des contribuables avec un ou plusieurs enfants ;
- ⇒ l'observatoire cantonal du logement pour connaître les chiffres des loyers moyens ;
- ⇒ le SELT, qui reste le partenaire privilégié de la commune dans la mise en place de l'AIL, pour établir une projection financière conforme au règlement communal.

Besoins en personnel

L'introduction d'une AIL dans la commune implique que l'office du logement enregistre les demandes, les préavise et octroie les aides aux bénéficiaires et cela sans devoir demander une délégation de compétence au Canton puisque sa compétence découle directement du règlement cantonal.

Cela suppose l'engagement du personnel nécessaire pour que l'office du logement puisse traiter et suivre les demandes. A titre d'exemple, dans la commune de Morges, un poste de secrétariat à 60% est attribué au suivi des demandes AIL et des inscriptions pour les logements subventionnés.

À noter qu'en termes d'infrastructures, la Commune de Lausanne dispose d'un logiciel pour aider à la gestion spécifique de l'AIL de manière la plus efficace possible, et qu'il serait possible de l'acquérir.

² La différence entre ces deux montants s'explique par les deux méthodes de calcul. L'une est basée sur des statistiques du SCRIS concernant le nombre de familles, les revenus et les loyers dans la commune. L'autre est plus empirique et reporte sur la population renanaise les chiffres obtenus à Lausanne.

Étapes nécessaires

- ⇒ Établir les projections chiffrées détaillées en fonction des critères d'attribution cantonaux.
- ⇒ Définir le projet de règles communales, et vérifier leur conformité avec la marge de manœuvre laissée aux communes par le Canton.
- ⇒ Soumettre l'introduction de l'AIL avec proposition de règlement communal et budget par préavis au Conseil communal.
- ⇒ Après adoption par le Conseil communal, faire approuver le règlement communal par le Canton et mettre en place la structure administrative nécessaire à l'introduction de l'AIL.

Dans le cas où les autorités souhaiteraient une mise en place plus rapide de l'AIL, il est possible de ne pas établir de règles communales au début et d'y revenir par la suite.

3.2. Mixité sociale

On l'a vu plus haut, la mixité sociale est constitutive des principes fondamentaux de la politique du logement et doit, à cet égard, être systématiquement considérée dans les projets de construction et les planifications.

Elle correspond aussi aux objectifs du Canton puisque la Loi sur le Logement prévoit que l'aide à la pierre peut être allouée aux projets favorisant la mixité sociale. C'est une donnée à intégrer dans les projets subventionnés, par exemple en définissant des ratios de logements libres et subventionnés dans chaque nouveau projet, ou à l'intérieur d'un périmètre. De fait, la présence du responsable de l'Office communal du logement dans les séances de la Commission d'Urbanisme discutant les plans de quartiers permet de prendre en compte les besoins selon les types de logements.

En pratique, il est plus simple de définir la mixité sociale par quartier plutôt que par bâtiment mais les deux possibilités peuvent être envisagées. Il faut privilégier une certaine souplesse et la possibilité d'adapter les projets en fonction des besoins au moment de la planification des projets. Une fois réalisé, le projet de subventionné obéit à des règles contraignantes qui permettent très peu d'adaptation.

3.3. Logements sociaux

Réflexion à moyen terme à mener avec le CSR et son futur collaborateur logement pour mettre en place un suivi des situations d'urgence et des mesures d'aide au désendettement.

Avec sa collaboration, il s'agira d'évaluer le besoin en logements de secours ou à bas seuil et définir le mode de collaboration et les prestations offertes par l'office du logement.

À priori, il paraît préférable de favoriser plutôt les mesures d'accompagnement permettant la réinsertion des familles dans un logement "standard" plutôt que la multiplication des appartements de secours, qui devraient rester l'exception.

L'Office du logement doit aussi être un point de contact dans les cas d'expulsions. En amont d'une part, afin de prévenir ces situations particulièrement désagréables. Mais aussi en aval afin d'accompagner et de conseiller les personnes subissant les expulsions. Le rôle des appartements de secours devient crucial dans ce contexte.

3.4. Logements pour aînés ou personnes en situation de handicap

L'office du logement peut également être un partenaire pour le développement de logements destinés aux aînés ou aux personnes en situation de handicap, que ce soit sur un modèle standard (appartements adaptés ou protégés) ou alternatifs et novateurs (colocation entre aînés ou avec étudiants, par exemple).

3.5. Logements pour étudiants

La proximité des Hautes Ecoles, le besoin lancinant de logements, la collaboration possible avec des partenaires reconnus (Fondation Maisons pour Etudiants de l'Université et de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne par ex.), ainsi que la perception de la ville de plus en plus positive qu'ont les étudiants doivent amener les autorités à développer les logements à leur intention, profitant ainsi d'un formidable « vivier » intellectuel et créatif et de contacts stimulants.

3.6. Maintien d'un parc locatif attractif

De manière générale, l'office du logement peut également être chargé de rester attentif, en collaboration avec le CTC, à ce que le parc locatif de la ville reste attractif tant en termes d'entretien des bâtiments et logements qu'au niveau des loyers pratiqués, acceptables sur la commune ou dans un périmètre plus restreint (quartier).

4. Conclusions et propositions

Le présent rapport met en évidence non seulement les problèmes rencontrés, mais aussi l'étendue des possibilités d'action en matière de politique du logement et la nécessité de définir précisément les contours de cette politique qui se doit d'être sociale et intégrative tout en veillant à la mixité et au développement de formes d'habitats encore rares aujourd'hui. Renens est une commune dynamique au cœur d'une région à forte densité, amenée à voir sa population augmenter fortement.

Ainsi les principes de base fondant la politique du logement de la ville de Renens sont :

- ⇒ être proactifs et stimuler les partenariats et collaborations à l'interne mais aussi avec ses partenaires immobiliers ;
- ⇒ au besoin, soutenir les projets immobiliers par l'octroi de droits de superficie et/ou l'augmentation des parts sociales et/ou par des cautionnements ;
- ⇒ veiller à la mixité sociale en gardant un équilibre entre les logements d'utilité publique (à conditions abordables) et de standing plus élevé ;
- ⇒ contribuer à l'accès aux logements pour les familles modestes. À cet effet, la Municipalité a mandaté le service de la Sécurité sociale pour une étude relative à la mise en place de l'Aide Individuelle au Logement, aide financière directe destinée aux bénéficiaires ;
- ⇒ favoriser la création de logements pour étudiants ;
- ⇒ favoriser la création ou le maintien de logements pour aînés ou personnes en situation de handicap ;
- ⇒ veiller au maintien d'un parc locatif de bon niveau ;
- ⇒ à terme, veiller à un contrôle plus pointu et régulier dans l'attribution et l'occupation des logements subventionnés en étudiant la pertinence de la délégation de compétences, cet aspect n'étant pas prioritaire à ce stade.

LA MUNICIPALITE