

Communications municipales à la séance du Conseil communal du 7 décembre 2012

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La Municipalité vous fait part des communications suivantes:

1. Réponse à l'interpellation de M. le Conseiller communal, Frédéric Hubleur: Quelle politique du logement pour notre ville ?

Préambule

Si une augmentation sensible de la population est projetée à moyen terme, il est important de considérer que cette augmentation sera essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants intégrant de nouvelles constructions et non pas d'une augmentation "naturelle".

S'il est effectivement important de bien accueillir ces nouveaux habitants, la Municipalité y répond par le souci d'un développement harmonieux de la Ville dans l'agrandissement des nouveaux plans de quartiers et par son apport financier aux différentes offres culturelles et sportives, qu'elles soient communales ou associatives. Une autre réponse est celle donnée aux familles par un développement non négligeable de l'offre d'accueil de jour des enfants, tant préscolaire que parascolaire, ainsi que par sa participation à l'AJESOL qui permet de rendre cet accueil accessible financièrement à tous.

Cette précision donnée pour l'accueil des nouveaux habitants, la Municipalité axe ses efforts sur le logement en faveur des habitants établis à Ecublens dans la durée. Cette volonté est concrétisée notamment dans les prescriptions communales spéciales qui imposent, pour les logements subventionnés grâce à l'aide à la pierre, selon le Règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) ou celui sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM), une domiciliation depuis au moins cinq ans dans la Commune pour les logements auxquels elle participe à l'abaissement du loyer. La même règle s'applique également par analogie aux logements concernés par le nouveau "Règlement sur les conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale pour les logements, propriété de la Commune d'Ecublens/VD".

Il s'agit ainsi d'agir en priorité en faveur des habitants qui voient leur situation financière être modifiée et péjorée depuis leur arrivée dans la Commune (naissance, divorce, invalidité, retraite, etc.).

Logements subventionnés

Aujourd'hui, seuls les 32 appartements se situant à la route Neuve 16-18 et au chemin de la Chiésaz 2-4 sont encore sous le régime de l'aide à la pierre et peuvent encore être considérés comme subventionnés sur notre Commune. L'immeuble propriété communale du chemin de Veilloud 5-7 n'est pas pris en considération ici puisqu'il est en cours d'intégration dans le marché libre. Il est inclus au chapitre suivant.

Ce nombre est effectivement très faible, puisqu'il ne représente que 0,6 % du parc de logements à Ecublens. Ce taux remontera à 1,6 % dès que les 54 logements en construction au chemin de la Forêt, dans le cadre du DDP conclu sur la parcelle communale 15 avec la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière (fin 2013), seront disponibles.

A titre de comparaison, l'ensemble du district de l'Ouest lausannois comprend 2,78 % de logements subventionnés et le taux cantonal se monte à 2,29 %. Si pour le Canton, le développement des logements financièrement accessibles aux ménages à revenus modestes est un objectif, aucun but chiffré n'a toutefois été avancé.

Logements propriété de la Commune

Le "Règlement sur les conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale pour les logements, propriété de la Commune d'Ecublens/VD", accepté par le Conseil communal et par les autorités cantonales, permet depuis cette année de pouvoir également compter sur les 53 logements communaux qui peuvent bénéficier d'une aide communale attribuée en fonction de la capacité financière des locataires (route du Bois 2-4, ch. de Veilloud 5-7 et rue du Villars 11). Ainsi, tout en étant sur le marché libre et avec des loyers correspondants, ces logements seront toujours accessibles aux ménages les plus modestes grâce à cette forme de subventionnement communal.

En prenant en considération ces 53 appartements, en plus des 86 subventionnés évoqués pour fin 2013, c'est en fait 139 logements qui sont à disposition, correspondant à un taux de 2,58%, plus proche de la réalité et du taux calculé pour le district de l'Ouest lausannois.

Logements protégés (adaptés)

Pour être complet au niveau de l'inventaire des développements récents initiés par la Municipalité, il faut également mentionner la construction sur la parcelle communale 115 de 43 logements protégés de 2 et 3 pièces. Ce bâtiment construit par la coopérative Primavesta, grâce à la conclusion d'un DDP, permet également de ne pas oublier les aînés et de répondre aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite. Enfin, lors du développement du projet, onze studios voués à accueillir des étudiants ont pu être ajoutés.

Terrains communaux et acquisition

Considérant les différentes affectations du territoire de la Commune d'Ecublens, il y a peu de propriétés communales qui se prêtent aujourd'hui à la construction de logements subventionnés ou à loyers abordables.

Des échanges ou acquisitions de terrains sont envisagés en fonction des opportunités qui se présentent, mais également de l'intérêt de répondre à un besoin déterminé de réaliser un équipement public.

Les constructions d'intérêt public doivent notamment faire l'objet d'une réflexion avec la révision du plan directeur communal.

Développement de plans de quartier

Le développement de plans de quartier représente une opportunité d'acquérir des terrains destinés à la réalisation d'équipements publics. La réalisation de logements subventionnés ou à loyers abordables, doit répondre à une cohérence urbanistique et de mixité sociale sur les terrains à développer.

Il est également possible de définir des quotas en inscrivant, d'entente avec le propriétaire, une restriction au Registre foncier. Cette inscription devient alors

contraignante. Elle n'est cependant pas conseillée ou devrait dans tous les cas rester suffisamment souple pour s'adapter à l'évolution des marchés immobiliers dans le temps.

Concrètement, il existe plusieurs possibilités de mise en œuvre de logements sociaux au sein d'un plan de quartier à l'étude:

- Une cession de terrain à la Commune avec un report des droits à bâtir pour le propriétaire;
- l'achat par la Commune d'un lot à prix coûtant;
- l'attribution d'un secteur au développement par le privé de logements sociaux avec un report, correspondant à la moins-value, des droits à bâtir sur d'autres secteurs;
- une compensation financière de la moins-value par la commune en complément des participations habituelles.

Les plans de quartier actuellement à l'étude (La Brûlée et Croset-Parc) font l'objet de négociations pour des cessions de terrain et de droits à bâtir. L'utilisation de ces surfaces n'est en revanche par entièrement déterminée.

Aide individuelle au logement

Cette aide figure effectivement dans le programme de législature de la Municipalité. Les contacts seront pris avec le Canton l'année prochaine en vue de la pertinence de faire une étude d'opportunité.

Actions communales lors des procédures d'expulsion

Les procédures d'expulsion sont souvent un choc pour les personnes qui les subissent. Malgré les différentes correspondances, tant au niveau de la Justice de Paix que de la part du Service des affaires sociales, l'incrédulité d'une telle échéance demeure dans les cas extrêmes.

En ce qui concerne notre Ville, nous pouvons encore nous considérer comme épargnés pour ce qui concerne le volume d'expulsions allant jusqu'à l'exécution forcée. En effet, la première décision rendue par la Justice de Paix, l'ordonnance d'expulsion, suffit dans la plupart des cas à permettre aux locataires de régulariser leur situation et d'obtenir un arrêt de la procédure.

Le Service des affaires sociales est averti dès le début de la procédure d'expulsion par la réception d'une copie du jugement de la Justice de Paix qui ordonne la libération du logement (ordonnance d'expulsion). Le CSR (Centre social régional) reçoit également cette information. Un courrier est de suite envoyé par le Service aux locataires afin de les rendre attentifs aux conséquences de cette ordonnance, de l'importance de trouver un arrangement avec le propriétaire et, en cas de difficultés, de la possibilité de s'adresser au CSR. A cette étape, le Service des affaires sociales s'inquiète déjà d'obtenir des renseignements, surtout si des enfants sont concernés, mais n'intervient que s'il y a sollicitation des locataires.

Si la procédure se poursuit et que la Justice de Paix ordonne l'exécution forcée d'expulsion, le Service est également informé de la décision. Un courrier est à nouveau envoyé aux locataires. Il s'agit cette fois d'insister sur cette échéance, cette fois exécutoire, et surtout de prévenir l'inaction des locataires. Des informations pour le garde-meubles communal sont également transmises, tout comme à nouveau les coordonnées du CSR. A partir de l'envoi de ce dernier courrier, et sans attendre un éventuel appel, le Service contacte les locataires dans les cas suivants: Ménages avec charge d'enfants et ménages de personnes âgées.

Il s'agit dès lors de faire vite, car la date d'exécution ne dépasse guère les trente à quarante jours après la date de réception de l'avis. L'objectif est bien sûr de réussir à conserver le logement, mais pas à n'importe quelle condition !

Après avoir étudié sa situation avec le locataire et défini avec lui la viabilité de la conservation du logement, nous entrons en négociation avec le propriétaire afin de trouver un accord.

La sensibilité des propriétaires (ou gérances) est encore heureusement souvent présente, surtout quand ces dernières peuvent rentrer dans leurs frais ! A ce titre, la collaboration avec le CSR, en particulier pour le rattrapage du loyer, est primordiale. Le Service peut aussi intervenir au travers de son fonds de secours pour ce qui concerne d'autres frais annexes engagés par le propriétaire, tout en convenant, selon les situations, un remboursement partiel ou complet par les locataires. Cette aide peut être également conditionnée à un suivi budgétaire ou à d'autres solutions permettant de s'assurer de la pérennité du logement. Au besoin, mais en dernière extrémité seulement, la reprise du bail par la Commune peut également être envisagée, les locataires devenant ainsi nos sous-locataires. Actuellement, quatre baux à loyer sont au nom de la commune.

En cas d'échec de la négociation, une solution de relogement est recherchée grâce à l'aide de la gérance en charge des immeubles communaux. De la même manière, un suivi est assuré par le Service, toujours afin de s'assurer de la pérennité de la solution et ce, en cas de changement de commune de domicile, jusqu'au moment où la reprise du dossier est assurée par l'autre entité locale.

Dans l'optique du relogement en cas d'expulsion, il est précisé que notre Ville ne bénéficie pas de logement de secours, la Municipalité n'étant pas convaincue de l'efficacité de cette solution. En effet, selon les expériences relayées par d'autres communes, la gestion en est très difficile, le logement de secours ayant tendance à devenir définitif et ainsi à ne plus remplir son rôle.

Depuis le mois de septembre 2012, une assistante sociale, déléguée au logement, basée au Centre social régional à Renens, agit en nom des communes membres de l'Association régionale de l'action sociale (ARASOL), dont fait partie Ecublens. Elle vient en appui aux communes pour aider à résoudre les situations difficiles de logement, pour prévenir les expulsions et pour sensibiliser la population à la priorité qui doit être donnée en vue de conserver son logement. Ce but optionnel de l'ARASOL a été choisi par les communes membres partant du principe que l'expulsion est un des principaux symptômes de la précarité qui mène droit vers l'aide sociale.

Conclusion

Par les réponses apportées à cette interpellation, la Municipalité espère avoir pu démontrer l'importance qu'elle accorde à la problématique du logement, tant au niveau des coûts que par sa disponibilité pour toutes les couches de la population. Néanmoins, elle ne peut le faire que dans la limite des moyens existants et des compétences que lui confère la Loi.

2. Départ à la retraite du secrétaire municipal actuel

Bien que nous ayons encore de la peine à le croire, notre secrétaire municipal, M. Philippe Poget prendra sa retraite le 31 mars 2013 après 34 ans de service.

Pour lui succéder, la Municipalité a nommé M. Pascal Besson qui entrera en fonction le 1^{er} janvier 2013. Né en 1967, titulaire d'une licence en droit, M. Besson occupe actuellement, depuis 13 ans, le poste d'adjoint au chef du service de la police du commerce à Lausanne. Auparavant, il a œuvré au sein du Département de l'économie, toujours en tant que juriste. Durant 7 ans, il a aussi été commandant du SDIS de Renens.

3. 90^{ème}, 99^{ème}, 100^{ème} et 101^{ème} anniversaires

Au cours de cette année, une délégation municipale a eu le plaisir de fêter les personnes suivantes:

90 ans

08.01.1922	Mme Mottier Violette	Clair-Soleil
31.01.1922	Mme Jotterand Carmen	Croset 12A
18.02.1922	Mme Post Jeanne	Bugnon 29
20.02.1922	Mme Bichsel Rosa	Clair-Soleil
30.03.1922	Mme Berg Armande	Stand 21C
01.04.1922	Mme Golaz Georgette	Joli Automne
02.04.1922	Mme Mauerhofer Gilberte	Joli Automne
23.04.1922	Mme Theys Marguerite	Tir-Fédéral 20
11.06.1922	Mme Russo Grazia	Joli Automne
14.07.1922	Mme Chevalley-Grin Gabrielle	Croset 12B
16.07.1922	Mme Chollet Simone	Clair-Soleil
06.08.1922	Mme Procopis Rolande	Clair-Soleil
11.09.1922	Mme Schenker Hedwig	Clair-Soleil
12.11.1922	Mme Hegi Irma	Clair-Soleil
21.12.1922	Mme Dind Lucette	Clair-Soleil

99 ans

24.02.1913	Mme Comte Benjamine	Epenex 19
10.07.1913	Mme Weibel-Dewarrat Gabrielle	Clair-Soleil

100 ans

09.01.1912	Mme Brélaz Philomène	Clair-Soleil
03.07.1912	Mme Zurflüh-Croisier Sophie	Clair-Soleil
08.10.1912	Mme Schoch-Giroud Paulette	La Pensée

101 ans

12.02.1911	Mme Curchod Isabelle	Clair-Soleil
22.10.1911	Mme Rieder-Duvoisin Berthe	Bois-Gentil

4. Statistique des demandeurs d'emploi

La Municipalité vous remet les graphiques comprenant les derniers chiffres connus concernant l'évolution du chômage pour la population d'Ecublens. Les chiffres communiqués concernent non seulement les chômeurs, mais aussi les demandeurs d'emploi. La différence n'étant pas si évidente que cela, nous vous en rappelons ci-dessous les définitions telles que données par l'ORP:

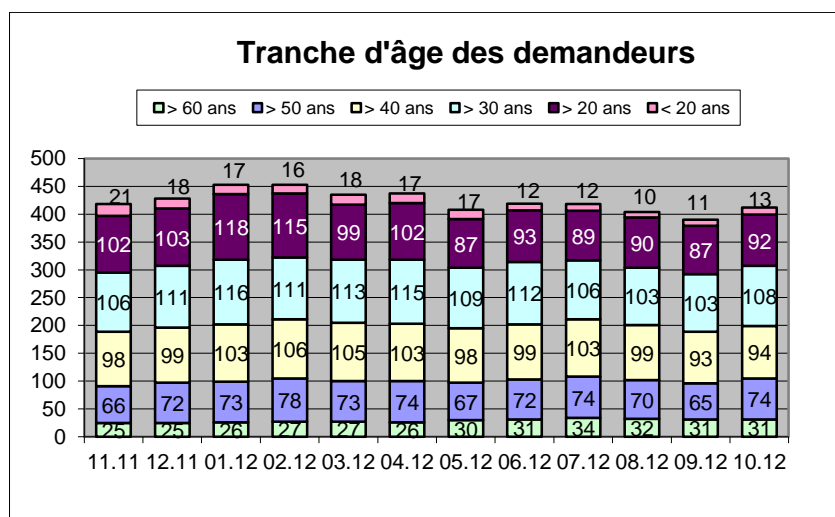
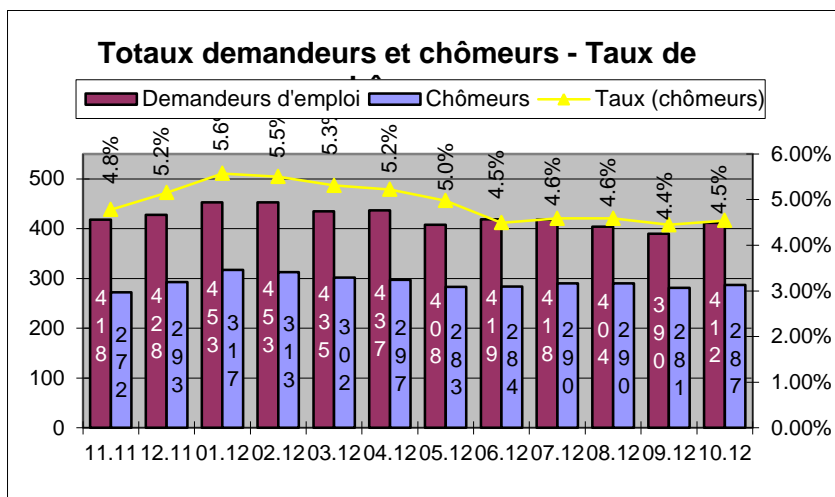
- Demandeur d'emploi = toute personne inscrite à un office régional de placement (ORP). Catégorie liée au non versement d'indemnités de chômage (personnes en réinsertion sans droit aux IC, personnes encore en emploi et désirant changer).
- Chômeur = tout demandeur d'emploi n'exerçant aucune activité lucrative au-delà de 6 heures par semaine et disponible de suite pour un emploi. Catégorie liée au versement d'indemnités de chômage.

Pour les mois de janvier à mai 2012, le taux de chômeurs était calculé sur la base de la population active selon le recensement de l'année 2000, soit 5'688. Dès juin 2012, et suite au recensement de 2010, ce chiffre a été ajusté à 6'319. Ce changement de référence explique à lui seul la diminution de 5 % au mois de mai à 4.5 % au mois de juin 2012.

D'autre part, vous pourrez trouver de plus amples renseignements et détails sur le sujet en vous rendant sur le site internet de l'administration cantonale à l'adresse suivante:

www.vd.ch/fr/themes/economie/emploi-chomage/publications/statistiques-du-chomage/

Des statistiques plus détaillées sont disponibles, mais uniquement à l'échelle du Canton et du District.



5. Population

Situation au 31 octobre 2012: **11'541 habitants** (11'285 au 31 octobre 2011).

La Municipalité

Annexe: Mutations au sein du personnel communal

Ecublens/VD, le 29 novembre 2012
10.02.08 – PHP/cm