MUNICIPALITÉ D'ECUBLENS/VD PRÉAVIS N° 10/2012

Règlement sur les conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale pour les logements, propriété de la Commune d'Ecublens/VD

AU CONSEIL COMMUNAL D'ECUBLENS/VD

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Lors de la législature précédente, plusieurs Conseillers communaux ont fait remarquer à la Municipalité, par voie d'interpellation, qu'il leur semblait que certains locataires logeant dans les deux immeubles propriété de la Commune d'Ecublens/VD, visant un but social ne semblaient plus, selon leur train de vie, relever de l'aide sociale.

Cette impression s'est malheureusement révélée vérifiable et la Municipalité a depuis pris plusieurs mesures visant à améliorer la gestion et l'affectation de ces appartements qui doivent garder leur but social.

Un premier règlement soumis à l'unité Logement du Secrétariat général du Département de l'intérieur, n'a pas obtenu le soutien du Conseil communal pour des raisons juridiques (préavis n° 7/2010), l'administration communale s'est dès lors attelée, avec l'aide des juristes cantonaux, à la rédaction d'un nouveau règlement présenté à l'approbation du Conseil communal par le présent préavis.

Pendant ce laps de temps, la gérance des appartements des deux immeubles propriété de la Commune, a été confiée à une régie indépendante. Cette dernière est en charge du suivi des baux et des relations avec les locataires. Elle sera également en charge de faire appliquer le présent règlement pour les locataires de l'immeuble au chemin du Veilloud 5-7 dont l'aide cantonale vient de se terminer ainsi que pour tous les futurs locataires des immeubles communaux concernés. Quant à l'immeuble situé à la route du Bois 2-4, ce dernier ne bénéficiant plus de l'aide à la pierre, la négociation avec les locataires actuels se fera au coup par coup, car ces baux sont à présent sous l'égide du droit fédéral du bail à loyer.

2. SITUATION ACTUELLE

La Commune d'Ecublens est propriétaire de deux bâtiments qui ont été construits avec des aides cantonales et fédérales.

Le premier, situé à la route du Bois 2-4, construit en 1965, est composé de 26 appartements. Le deuxième, bâti en 1987, est constitué de 24 logements et se trouve au chemin de Veilloud 5-7.

Pendant toute la période où ces bâtiments bénéficient de ces aides, le Service du logement du Canton décide de l'octroi et fixe le loyer de ces logements.

Pour Ecublens, des prescriptions communales spéciales fixent les modalités d'attribution complémentaires (par exemple: domiciliation depuis cinq ans sur la Commune).

Si tout est clair concernant les conditions d'attribution de tels logements, l'application de ces prescriptions n'est plus possible une fois que les aides cantonales et fédérales se terminent, ces derniers se retrouvant sur le marché libre. Les logements de la route du Bois 2-4 sont déjà dans cette situation et ceux du chemin de Veilloud 5-7 le seront au 1er juillet de cette année.

3. BUT DU PRESENT PREAVIS

Dans sa volonté de conserver des loyers accessibles et une occupation justifiée de ces appartements, la Municipalité doit se doter d'une réglementation lui permettant de fixer les conditions d'attribution et d'occupation des logements communaux recensés sur la liste annexée au présent préavis, et d'obtention d'une aide communale.

Le règlement qui vous est soumis répond à cette volonté et permet à la Municipalité de revoir les loyers de ses logements en fonction du marché libre tout en développant un barème pour l'attribution d'une aide communale tenant compte de la capacité financière des locataires.

L'application de ce règlement permettra, grâce aux conditions d'attribution de l'aide communale, d'éviter que certains locataires bénéficient de rentes de situation.

4. PRINCIPES DE BASE DU REGLEMENT

a. Fixation des loyers en corrélation de ceux pratiqués dans la région

Cette disposition permet d'éviter le cas où un locataire bénéficie, à un moment donné, d'un loyer préférentiel injustifié suite à un changement de situation professionnelle ou privée.

b. Conditions d'occupation et d'attribution

Les limites de revenu, de fortune, ainsi que le degré d'occupation des logements permettent de garantir pour ceux-ci une destination à vocation sociale telle que souhaitée par les autorités.

c. Attribution d'une aide communale

Le règlement fixe la part maximum du loyer qui peut bénéficier d'une aide (30 %).

Le barème édité par la Municipalité fixe le taux d'effort demandé au locataire, c'est-à-dire, le loyer minimum qu'il devrait assumer en fonction de son revenu.

Ces deux éléments croisés permettent de définir le montant de l'aide communale.

5. CONSEQUENCES DE L'APPLICATION DU NOUVEAU REGLEMENT

Si l'entrée en vigueur du présent règlement anticipe l'arrivée sur le marché libre du bâtiment sis au chemin de Veilloud 5-7, ce n'est pas le cas pour celui de la route du Bois 2-4, lequel s'y trouve déjà. Il en est de même pour les autres logements, propriété de la commune, mentionnés sur la liste annexée au présent préavis.

L'application de ce nouveau règlement pour l'ensemble des logements nécessitera de nombreuses démarches dans le respect des procédures de la législation sur le droit du bail. Il faut donc s'attendre à un certain délai avant que ce règlement ne déploie tous ses effets. Il faudra aussi tenir compte de la situation tendue sur le marché du logement actuel.

L'application de ce règlement n'a aucune incidence sur l'effectif du personnel.

Financièrement, de nouvelles dépenses liées à l'aide individuelle communale apparaîtront dans les comptes 710 "Service social communal". Ces montants seront le corollaire des nouvelles rentrées au niveau des comptes 350 "Bâtiments locatifs", 356 "Immeuble rte du Bois 2-4" et 357 "Immeuble Veilloud 5-7".

* * *

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL D'ECUBLENS/VD

- vu le préavis municipal No 10/2012;
- ouï le rapport de la Commission chargée de son étude;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. D'adopter le règlement sur les conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale pour les logements, propriété de la Commune d'Ecublens/VD.

2. D'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la mise en application de ce règlement.

* * *

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 10 avril 2012.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire

(L.S.)

P. Kaelin Ph. Poget

Annexes:
- Règlement sur les conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale pour les logements propriété de la Commune d'Ecublens/VD
- Liste des logements communaux concernés
- Prescriptions communales

Délégués municipaux à convoquer: – Mme Pascale Manzini, section des affaires sociales
– M. Pierre Kaelin, Syndic, administration générale

Ecublens/VD, le 5 avril 2012
PM/SN