COMMUNE D'ECUBLENS/VD

M U N I C I P A L I T E

AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis n° 2018/15

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

Séance de la commission ad hoc, 9 octobre 2018, à 20 h 00,
au Motty, salle de conférences

MUNICIPALITE D'ECUBLENS/VD PREAVIS N° 2018/15

Révision du 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

Le Règlement sur les conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale pour les logements, propriété de la Commune d'Ecublens/VD, a été adopté par le Conseil communal dans sa séance du 10 mai 2012. Il découlait de l'interrogation de Conseillers communaux concernant l'occupation de ces logements à but social par des locataires dont l'apparente situation familiale ne semblait plus nécessiter un soutien communal.

Elaboré sur la base de critères tant financiers que de composition du ménage, ce règlement permet, depuis son application, de s'assurer que les objectifs sociaux soient respectés, non seulement à l'attribution de ces logements, mais également pendant leur occupation.

2. OBJET DU PREAVIS

L'expérience acquise depuis l'introduction du règlement montre que, pour la grande majorité des dossiers traités, le règlement actuel suffit. Toutefois, il s'avère nécessaire de compléter les critères de conditions d'occupation et d'élargir les possibilités de calcul du revenu déterminant en fonction de l'évolution et de la situation de certains ménages.

La révision des dispositions qui est proposée à votre Conseil permet de corriger certaines lacunes constatées avec la pratique dans le règlement actuel et d'éviter ainsi de se retrouver dans des situations qui pourraient être contraires à l'esprit souhaité. En outre, cette révision doit permettre de faciliter le travail du Service chargé de son application quand il s'agit de coller le plus possible à la réalité économique des locataires.

Il est précisé que cette révision est l'œuvre d'un travail commun avec les juristes du Service cantonal des communes et du logement qui ont formellement validé le projet qui vous est soumis.

3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Les modifications décrites ci-après sont mises en évidence dans le comparatif annexé au présent préavis.

Art. 5 – Sous-location

[1, 2 et 3] La sous-location ne peut en principe pas être formellement interdite, ce qui va évidemment à l'encontre de la maîtrise que la Commune souhaite avoir sur l'occupation de ses logements. La nouvelle rédaction de cet article nous le permet, tout en respectant le droit du bail.

Art. 6 – Affectation des logements
[1] Pas de commentaire.
[2] Il s'agit en particulier d'éviter que par des jeux subtils de mutations, la Commune ne se retrouve avec des occupants autres que ceux initialement acceptés dans le cadre du bail.

Art. 7 – Revenu déterminant
[1 et 2] La capacité financière des locataires peut évoluer de manière importante (prise ou perte d'emploi, fin d'apprentissage, etc.). Préciser de quand doit dater la dernière taxation permet d'éviter un traitement qui pourrait être inéquitable entre les locataires et de pouvoir calculer le revenu déterminant sur d'autres bases plus proches de la réalité. Egalement en lien avec l'art. 11^1.
[3] En lien avec l'art. 11^1.

Art. 9 – Limites de revenu
[2] En lien avec l'art. 11^1.

Art. 10 – Limites de fortune
[1] En lien avec l'art. 11^1.

Art. 11 – Degré d'occupation du logement
[1, 4, 5 et 6] Les précisions apportées dans cet article sont les plus importantes du règlement. C'est ici que se trouvent les éléments qui permettent de s'assurer que la volonté du législateur quant à l'occupation de ses logements soit préservée.
[2] Pas de commentaire.

Art. 12 – Dérogation aux conditions d'occupation
[2] Le fait d'accorder une dérogation, a, de fait, actuellement la conséquence de supprimer l'éventuelle aide communale attribuée. Pour une dérogation qui serait accordée en lien avec le degré d'occupation, cela ne signifierait pas forcément une situation financière améliorée. La suppression de l'aide ne résoudrait ainsi pas la situation et rendrait caduque l'utilité d'une dérogation.

Art. 14 – Fixation du montant de l'aide communale
[5] Bien que logique et déjà appliquée, cette subsidiarité de l'aide communale a été omise dans la version en vigueur actuellement.
[6 et 7] Pas de commentaire.

Art. 15 – Demande de location
[1] Pas de commentaire.

Art. 16 – Obligations du locataire
[1] Pas de commentaire.
[2] Déplacé à l'art. 18^1

Art. 18 – Non-respect des conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale et violation d'autres obligations ou interdictions prévues par le règlement
[1 et 2] Pas de commentaire.

Art. 20 – Dispositions transitoires
[1] Pas de commentaires.

Art. 21 – Abrogation
[1] Pas de commentaire.

Art. 22 – Entrée en vigueur

[1] La procédure d'adoption d'un règlement est complexe et les possibilités de recours existent à chaque étape. A ce stade, il est ainsi difficile de prévoir une date d'entrée en vigueur. L'article rédigé ainsi s'en trouve simplifié.

4. INCIDENCES FINANCIERES

Les modifications apportées à ce règlement n'ont aucune incidence sur les montants des aides communales attribuées.

* * *

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 n° 2018/15,
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

d'adopter le projet de révision du Règlement sur les conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale pour les logements, propriété de la Commune d'Ecublens/VD.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1er octobre 2018.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic	Le Secrétaire
(L.S.)	
C. Maeder	P. Besson

Annexes : - Nouveau règlement
- Comparatif

Déléguée municipale à convoquer :

Commission ad hoc : - Mme Pascale Manzini, Service des affaires sociales, familiales et du logement

Ecublens/VD, le 1er octobre 2018
SN/nc/sm