

**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR13.20PR
concernant**

**l'adoption du Règlement communal sur les conditions d'occupation
des logements construits ou rénovés
avec l'appui financier cantonal/communal**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 12 août 2013.

Elle était composée de Mesdames les Conseillères Claire-Lise DETREY, Martine FREY TAILLARD et Messieurs les Conseillers Guy ANGÉLOZ, Patrick DÉRIAZ, Olivier DI PRINZIO, Jean-Claude MONNEY, Roland VILLARD, ainsi que la soussignée désignée rapportrice.

La délégation municipale était composée de Monsieur le Municipal Jean-Claude RUCHET et Monsieur le Chef d'Office Damien ZORZI. Nous les remercions pour leurs explications complémentaires et leurs réponses à nos nombreuses questions.

Bref rappel du préavis :

Deux règlements cantonaux régissent de manière générale les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de l'Etat (Canton et commune), à savoir le Règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) et le Règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM).

Ces règlements prévoient la possibilité pour les communes d'édicter des règles spéciales, sous la forme d'un règlement communal. La Municipalité d'Yverdon-les-Bains a ainsi souhaité faire usage de cette faculté dans le présent règlement soumis à notre approbation, afin de préserver et formaliser les particularités yverdonnoises.

Explications complémentaires :

De manière générale, le règlement communal est très court, car il ne comprend que des dispositions particulières par rapport aux règlements cantonaux (RCOL et RCOLLM) qui restent applicables pour le surplus. Les conditions d'occupation des logements fixées par ces différents règlements permettent à la commune de déterminer si une personne a droit à un logement subventionné, étant toutefois précisé qu'en définitive seule la gérance a qualité pour choisir le locataire.

A ce jour, les immeubles visés par le règlement ont tous été construits ou rénovés avant 2007. L'absence de nouveaux immeubles subventionnés depuis lors s'explique principalement par le manque de terrains. Toutefois, un certain nombre de projets sont actuellement à l'étude.

De plus, le nombre de logements subventionnés a diminué ces dernières années, ceci en raison du fait qu'après une durée de 15 ans, l'aide à la pierre prend fin et l'immeuble subventionné retrouve ainsi les conditions du marché. A noter que l'aide à la pierre n'est pas la seule aide au logement. En effet, il existe également l'aide individuelle au logement (AIL) qui comptait en 2012 76 bénéficiaires à Yverdon-les-bains pour un montant total de CHF 140'000.-, ainsi que les prestations complémentaires.

Ad article 1

Seules les personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis B ou C peuvent prétendre à un logement subventionné, les autres (par exemple les permis N ou F) sont pris en charge par des organismes spécifiques (EVAM) qui sont ainsi compétents pour les loger, raison pour laquelle ils ne sont pas visés par le présent règlement.

En ce qui concerne l'activité lucrative, elle n'est pas soumise à une certaine durée, afin de permettre à une personne travaillant à Yverdon-les-bains d'y établir également son domicile le plus rapidement possible.

Ad article 2

Le Repuis est par exemple une institution reconnue au sens de la lettre b à laquelle un logement subventionné pourrait être attribué.

En ce qui concerne la dernière phrase, elle constitue une exception possible aux seules dérogations de l'article 2 qui précèdent. En outre, elle a pour but de permettre la prise en compte de cas dits dignes d'intérêts.

Ad article 3

Bien que les personnes bénéficiant d'un logement subventionné ont l'obligation d'annoncer tout changement dans leur situation personnelle ou financière, la commune doit également effectuer des contrôles relatifs au respect des conditions d'occupation. La loi prescrit au minimum un contrôle tous les 2 ans. Des contrôles ponctuels sont également possibles. L'année dernière, la commune a contrôlé 121 logements sur les 354 qu'elle compte.

A ce jour, lorsqu'une personne ne remplit plus les conditions d'occupation d'un logement subventionné une lettre d'entendement lui est adressée lui demandant de rechercher un autre logement dans un certain délai. Parfois, la commune accompagne les personnes dans leur recherche d'un nouveau logement. Si dans la majorité des cas cette manière de procéder suffit, environ 10% des cas posent problème. Raison pour laquelle il est nécessaire de prévoir, en sus de la suppression de l'aide, la possibilité de résilier le bail, afin de ne pas permettre à une personne de conserver un logement subventionné, alors qu'elle n'en remplit plus les conditions et que d'autres, qui elles remplissent les conditions, sont dans l'expectative d'un tel logement. A noter toutefois que la résiliation du bail n'est que l'ultime mesure et n'intervient qu'au terme d'un délai de carence de 6 mois, les cas dignes d'intérêts demeurent du reste réservés.

Ad article 4

Cette disposition vise une catégorie particulière de personnes à protéger, des personnes qui ont vécu de longues années dans un logement et qui, en raison d'un événement involontaire (perte du conjoint en cas de décès ou de placement en EMS), ne remplissent plus le taux d'occupation, ceci afin d'éviter de les déraciner. Cela étant, lorsqu'un logement plus petit et en adéquation avec

leurs besoins est disponible, cette disposition permet également de rendre attentives ces personnes à la nécessité de changer de logement.

Avis et propositions de la Commission :

Dans l'ensemble, la Commission salue la volonté de la municipalité de préserver les particularités yverdonnoises en matière de logements subventionnés et de tendre à des solutions concrètes aux problématiques rencontrées aujourd'hui.

Elle estime de plus qu'il est nécessaire de déterminer des conditions d'occupation de ces logements de telle sorte que la commune dispose d'une marge de manoeuvre suffisante dans l'application de celles-ci au quotidien, une certaine souplesse étant nécessaire dans certains cas et une certaine rigueur dans d'autres.

Cela étant, la Commission propose les amendements suivants :

« Article 1 :

...

Lorsque le locataire d'un logement subventionné quitte son emploi à Yverdon-les-bains pour travailler dans une autre commune **vaudoise**, il peut conserver son logement, s'il a préalablement occupé un emploi à Yverdon-les-bains durant deux ans consécutifs. »

Cet amendement est motivé par le fait que la ville d'Yverdon-les-bains dispose d'une situation limitrophe avec d'autres cantons et qu'ainsi la limitation de l'exercice d'une activité lucrative aux seules autres communes vaudoises est excessive et non nécessaire. Par ailleurs, il s'agit également de coller à la réalité de l'emploi, respectivement à la mobilité.

« Article 2 :

...

Dans les cas justifiés, des dérogations pourront être accordées exceptionnellement aux règles **des articles 1 et 2** qui précèdent. »

En effet, des dérogations aux seules règles de l'article 2 ne font pas de sens. Si tant est que des dérogations doivent être prévues pour des cas dignes d'intérêt, elles doivent l'être non seulement par rapport à l'article 2, mais également à l'article 1.

Conclusions :

Eu égard aux considérations qui précèdent, la Commission, à la majorité de ses membres, vous invite à accepter le préavis dans son ensemble, les articles 1 et 2 amendés.

Yverdon-les-bains, le 6 septembre 2013


Natacha RIBEAUD EDDAHBI