



MUNICIPALITE DE GLAND

**Préavis municipal n°104
relatif à
la motion de M. Jean-Michel Favez
intitulée "Pour une adoption rapide
d'un règlement communal en
matière d'Aide Individuelle au
Logement (AIL)"**

Date proposée pour la séance de la commission:

- jeudi 17 mars 2011 à 20h00 - salle de conférence - 2^{ème} étage du bâtiment administratif Grand'Rue 38 - Entrée côté Lausanne

Personne responsable: M. Daniel Collaud, municipal

Gland, le 25 février 2011.

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

En date du 24 juin 2010, le conseil communal décidait de prendre en considération la motion de M. Jean-Michel Favez « Pour une adoption rapide d'un règlement communal en matière d'Aide Individuelle au Logement (AIL) » et de la transmettre à la municipalité pour étude et rapport.

Le teneur de cette motion est la suivante:

Depuis de nombreuses années, une situation de pénurie extrêmement sévère sévit dans le canton dans le domaine du logement locatif. Avec un taux de vacance de 0,3% notre région appartient à celles qui sont le plus durement touchées. Pour rappel, le marché est considéré comme en situation de pénurie lorsque le taux de vacance tombe sous la barre des 1.5%. Or, cette situation qui s'est installée il y a maintenant 10 ans ne cesse de se péjorer.

Une conséquence directe de cette pénurie est une augmentation importante des loyers, quant il ne s'agit pas tout simplement d'une explosion. Le journal « Le Temps » du 15 mars dernier titrait d'ailleurs : « La Côte devient inabordable pour ses habitants ».

En dehors de la mise à disposition rapide sur le marché d'un grand nombre de logements à louer, il convient de renforcer le processus d'aide permettant, dans la mesure du possible, de soulager un certain nombre de personnes qui n'arrivent plus à faire face à cette situation. Notre commune possède, sur son territoire, un certain nombre de logements à loyer modéré ; par ailleurs de nouveaux projets de ce type sont en gestation, plus ou moins avancée. Cette motion vise à instaurer un autre type d'aide, soit l'Aide Individuelle au Logement.

*En effet, dans la Constitution vaudoise de 2003, art. 67 alinéas 2, il est spécifié que « les communes encouragent la mise à disposition de logements à loyer modéré **et la création d'un système d'aide personnalisée au logement** ».*

Il résulte des débats de l'Assemblée constituante que les constituants ont souhaité mettre sur un même pied constitutionnel les systèmes d'aide à la construction de logements à loyers modérés et d'aide individuelle au logement, les deux systèmes étant jugés complémentaires (cf. not. bulletin de séance du 24 novembre 2000, p. 6-12).

- *En 2005 déjà, une majorité du Grand Conseil avait refusé un rapport du Conseil d'Etat sur la politique cantonale du logement, notamment parce qu'il prévoyait de reporter d'au moins 2 ans l'étude d'une véritable aide individuelle au logement.*

C'est ainsi qu'en mars 2006, le Conseil d'Etat prend l'engagement pour qu'une étude soit faite conjointement par les Département de l'Economie (DEC) et de la Santé l'Action Sociale (DSAS) et qu'un projet soit présenté dans les 12 mois.

Les propositions présentées par le groupe de travail ont été approuvées, au mois de mars 2007, par la délégation du Conseil d'Etat aux affaires sociales, familiales et au secteur subventionné qui a demandé l'établissement d'un règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement dans les meilleurs délais. Ce règlement a été adopté le 5 septembre 07 par le Conseil d'Etat et il est entré en vigueur le 1er janvier 2008. Il a fait récemment l'objet d'une adaptation car, trop restrictif, il ne touchait qu'un nombre beaucoup trop restreint de bénéficiaires potentiels.

- *L'AIL s'adresse aux familles pour lesquelles le loyer représente une charge trop importante dans leur budget, à savoir supérieure à 28% du revenu.*

La base légale pour l'AIL repose sur l'article 29 de la loi sur le logement (LL) dont les termes sont les suivants :

1. Si le loyer payé par une famille ou une personne habitant un immeuble construit avec l'aide des pouvoirs publics excède une part supportable de son revenu, l'Etat peut assumer à fonds perdu, conjointement avec la commune et le cas échéant la Confédération, une part supplémentaire des charges afférentes au logement de l'intéressé.

2. Cette prise en charge ne peut excéder la moitié de l'intérêt du capital engagé. Elle peut être portée aux trois quarts de cet intérêt lorsqu'il s'agit d'appartements de 1 ou 2 pièces pour personnes âgées, d'appartements pour invalides ou d'appartements de 4 pièces ou plus destinés à des familles nombreuses. A titre exceptionnel, le Conseil d'Etat peut apporter d'autres dérogations à la règle générale dans les cas qu'il estime justifiés.

3. La participation communale est égale à celle de l'Etat. **L'aide prévue au présent article peut être accordée à des locataires habitant des immeubles du marché libre à la condition que les loyers ne soient pas excessifs et que le propriétaire de l'immeuble accepte que le loyer de l'appartement intéressé ne puisse être augmenté sans l'accord des autorités compétentes.**

Le règlement cantonal de l'AIL en son art.4 prévoit donc que « l'aide individuelle peut être octroyée pour autant que la commune du lieu de domicile participe, selon le modèle cantonal » à raison de la moitié du montant de l'aide. Il dit aussi à l'art. 5 « l'autorité communale détermine, sur la base du modèle cantonalles types de ménages auxquels elle octroie l'aide individuelle ».

Le soutien aux familles modestes -qui sont souvent monoparentales- et moyennes permettant d'améliorer leur revenu disponible par une aide au logement est important. Son organisation et son application rapides est hautement souhaitable au vu de la situation extrêmement tendue évoquée plus haut.

Un certain nombre de communes ont déjà fait cette démarche à l'exemple de notre voisine yonnaise dont la mise en route de cette aide a été instaurée suite à une motion multipartis. Le préavis municipal qui a suivi ayant rencontré une adhésion unanime des membres de la commission qui l'ont étudié.

Ainsi, nous demandons que la Municipalité nous présente à l'instar notamment des communes de Lausanne, de Vevey, de Morges, d'Yverdon-les-Bains et de Nyon

- **un règlement communal permettant la mise sur pied d'une Aide Individuelle au Logement, conformément à ce que prévoit la Constitution vaudoise en son article 29.**

Préambule

Le 28 mars 2006, le Grand Conseil vaudois acceptait le rapport du Conseil d'Etat sur la politique du logement et l'exposé des motifs et projet de loi modifiant la loi sur le logement du 9 septembre 1975. Ledit rapport précisait que les grandes communes ont relevé l'importance de l'introduction d'une aide individuelle au logement, complémentaire de l'aide à la construction de logement dite « aide à la pierre ».

Depuis de nombreuses années, la commune de Gland est engagée dans l'application du concept liée à l'aide à la pierre c'est-à-dire, elle met le terrain gracieusement à disposition de l'investisseur (par exemple : Fondation pour le logement des familles glandoises) par l'intermédiaire d'un droit de superficie.

Cette aide est accompagnée d'un cautionnement accordé par la commune de manière solidaire avec le canton. Un tel cautionnement permet l'obtention d'hypothèques aux conditions du 1er rang jusqu'à concurrence de 90 % du coût total de l'opération.

En date du 5 novembre 2007, le Conseil d'Etat adoptait un nouveau règlement et arrêté sur l'aide individuelle au logement, complément à l'aide à la pierre, sous la forme d'un soutien financier direct destiné aux ménages avec enfants et à revenus modestes mais qui ne bénéficient pas des prestations sociales (revenu d'insertion ou prestations complémentaires de l'AVS/AI).

Ces nouvelles dispositions cantonales sont justifiées vu

- La rareté des logements vacants, qui provoque une augmentation des prix et le maintien de loyers élevés, pénalise les ménages à modestes revenus, qui consacrent une part trop importante de leur budget au loyer.
- L'offre de logements sur le marché libre ne répond plus à la demande croissante de la population : la pénurie s'est installée durablement depuis une dizaine d'années.
- Le rythme de la construction ne parvient pas à suivre la forte croissance démographique.
- L'augmentation du nombre de ménages due à l'accroissement de la population et à la diminution de la taille des ménages, composés de plus en plus de familles monoparentales, accentue la demande en logement à loyers modérés.
- Les familles en situation financière momentanément péjorée en raison d'évènements tels que perte d'emploi, divorce, séparation, décès d'un membre du ménage, etc., peuvent avoir recours à l'AIL et éviter de subir un déménagement ou une crise financière aiguë du ménage. Ces familles peuvent maintenir un pouvoir d'achat acceptable.

L'aide individuelle au logement

Cette aide a pour but de fournir un soutien financier direct aux familles qui disposent de moyens suffisants pour subvenir à leurs besoins, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leurs revenus.

Cette mesure permet d'accorder une aide financière directe aux ménages **avec enfants**, dont le revenu modeste ne permet pas de financer un logement adéquat, et **qui ne bénéficient pas des prestations sociales (revenu d'insertion ou prestations complémentaires de l'AVS/AI)**.

L'aide individuelle peut être accordée pour autant que la commune du lieu de domicile participe à l'aide c'est-à-dire à raison de la moitié du montant de l'aide. Les communes de Lausanne, Montreux, Morges, Nyon, Vevey, Yverdon-les-Bains octroient actuellement une telle aide.

Les conditions

Les conditions de l'octroi d'une telle aide sont définies par le règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement (RAIL) du 5 septembre 2007 et l'arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL) du 5 septembre 2007 (Etat au 1^{er} janvier 2010).

Les principales conditions sont les suivantes :

Champ d'application

Le règlement sur cette aide (RAIL) est applicable aux locataires du marché libre et des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics.

Les types de ménages

Les types de ménage pouvant bénéficier de cette aide sont les suivants :

- 2 personnes majeures ou une famille monoparentale avec 1 enfant ;
- 2 personnes majeures ou une famille monoparentale avec 2 enfants ;
- 2 personnes majeures ou une famille monoparentale avec 3 enfants ;
- 2 personnes majeures ou une famille monoparentale avec 4 enfants ;
- 2 personnes majeures ou une famille monoparentale avec 5 enfants ou plus ;

Obligation de renseigner

Le locataire doit fournir, en tout temps, à la municipalité le contrat de bail à loyer et toutes les informations et pièces justificatives permettant à cette dernière de fixer le revenu déterminant et la fortune du ménage, ainsi que le degré d'occupation du logement.

Revenu déterminant

Le revenu déterminant au sens du règlement est égal au revenu total net selon le chiffre 650 de la déclaration d'impôt et correspond à la somme des revenus déterminants de chaque personne qui occupe le logement. Lorsque le revenu déterminant se situe en dehors des limites arrêtées par le Conseil d'Etat, l'aide n'est pas octroyée.

Le barème est joint en annexe du présent préavis

Fortune déterminante

La fortune totale de toutes les personnes qui occupent le logement, selon le chiffre 700 de la déclaration d'impôt, ne doit pas dépasser la limite de CHF 70'000.-.

Lorsque la fortune dépasse cette limite, l'aide n'est pas octroyée.

Loyer déterminant

Le loyer déterminant pour le calcul de l'aide individuelle au logement est le loyer net, sans les frais accessoires.

Le loyer déterminant est calculé sur la base du contrat de bail en cours.

Loyer maximum

Le loyer maximum est le suivant :

1 pièce	1'000.00
2 pièces	1'200.00
3 pièces	1'500.00
4 pièces	1800.00
5 pièces et +	2'000.00

Lorsque le loyer déterminant est supérieur au loyer maximum, le calcul de l'aide est basé sur le loyer maximum pour le type de logement concerné.

L'autorité compétente refuse l'aide lorsque le loyer déterminant est supérieur au loyer maximum en raison d'une surface de logement s'écartant de façon exagérée des surfaces de référence mentionnées dans le tableau ci-dessous, ceci après avoir tenu compte des particularités locales, ou de matériaux, respectivement d'équipements de valeurs manifestement excessives.

1 pièce	40 m ²
2 pièces	55 m ²
3 pièces	77 m ²
4 pièces	99 m ²
5 pièces et +	121 m ²

Taux d'effort supportable

Ce taux correspond à la part du revenu qui peut être pris en compte pour le loyer. Il figure dans le barème fixant le revenu déterminant.

Ce taux doit être dépassé pour ouvrir le droit à l'aide.

Degré d'occupation

Lorsque le nombre d'occupants du logement est égal ou supérieur au nombre de pièces du logement, le montant de l'aide individuelle calculée selon le présent règlement est versé intégralement.

Lorsque le nombre d'occupants est inférieur de un par rapport au nombre de pièces du logement, le montant de l'aide individuelle calculée selon le présent règlement est divisé par le nombre de pièces du logement et multiplié par le nombre d'occupants.

Pour les familles monoparentales, le montant de l'aide calculée selon le présent règlement est versé intégralement lorsque le nombre d'occupants est inférieur de un par rapport au nombre de pièces du logement.

Si le nombre d'occupants est inférieur de deux par rapport au nombre de pièces du logement, l'aide individuelle n'est pas octroyée.

Règlement communal

En fait ce règlement communal est un complément aux dispositions cantonales en la matière.

Soumis à l'examen préalable, il a reçu l'aval du service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT).

Celui-ci est joint au présent préavis. Il suscite les commentaires suivants :

Art. 3 - Ayants droits

L'accès à l'aide individuelle au logement (AIL) à Gland est ouvert à toute personne légalement domiciliée à Gland depuis au moins trois ans et de manière continue.

Selon les dispositions de l'art. 5 du règlement cantonal, la commune peut édicter des règles communales. Dans le cas présent, la municipalité profite de cette opportunité pour arrêter cette règle de trois ans. Cette condition est également appliquées par les Villes de Morges et de Nyon. Nous estimons qu'il convient de disposer d'une unité de traitement dans la région.

Art.9 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2012.

La municipalité propose de mettre en place cette nouvelle prestation et ses conséquences financières par l'intermédiaire du budget 2012.

Aspect financier

Sur le plan financier, l'aide individuelle au logement est calculée et octroyée en totalité par la commune l'année d'exercice : le canton restitue 50% du montant octroyé, sur la base d'un décompte annuel, la participation financière cantonale étant subordonnée à celle de la Commune.

Le service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) a émis une projection financière des coûts que cette aide pourrait engendrer pour la commune. Elle se présente comme suit:

Type de famille	Nombre de locataires	Aide aux locataires	Nbre de locataire déposant une demande : 60%	Aide pour 60% des locataires	50% à charge de la commune
Famille 1 enfant	60	18'637	36	11'182	5'591
Famille 2 enfants	45	50'658	27	30'395	15'197
Famille 3 enfants	26	58'406	16	35'044	17'522
Famille 4 enfants	0	0	0	0	0
Famille 5 enf. et +	0	0	0	0	0
Mono 1 enfant	75	32'300	45	19'380	9'690
Mono 2 enfants	42	65'190	25	39'114	19'557
Mono 3 enfants	6	24'308	4	14'585	7'292
Mono 4 enfants	1	3'600	0	2'160	1'080
Mono 5 enf. et +	1	0	0	0	0
Total	256	253'099	153	151'859	75'930

Ces projections ont été établies sur la base des déclarations d'impôts 2007 et des loyers moyens du dernier recensement fédéral 2000 (à défaut de données plus récentes).

Commentaire

Selon l'expérience du canton, seuls 60% des ayants droit déposeront une demande formelle. Cela impliquerait que 153 ménages solliciteraient cette AIL à Gland.

Mise en oeuvre

Dans son rapport, la commission chargée d'étudier la prise en charge de cette motion relève l'inexistence d'un office communal du logement à Gland. En fait, celui-ci existe depuis toujours et il est assuré par le secrétariat municipal. D'ailleurs, il en est fait mention dans le rapport de gestion.

Le traitement des demandes nécessitera la réalisation des tâches suivantes :

- Saisie des données sur formulaire;
- Calcul et contrôle des situations;
- Emissions de décisions;
- Contrôle annuel des revenus;
- Tenue des statistiques;
- Réponse aux demandes de renseignements;
- Production des ordres de paiement au Service des finances, etc. ;

Celles-ci impliqueront une augmentation de charge de travail évaluée à 0.2 EPT.

Pour mettre en œuvre l'AIL, il sera en outre nécessaire de recourir à une base de données informatique qui permette un calcul de l'aide. Un tel logiciel a été développé et il est déjà utilisé par quelques communes. Son acquisition figurera également dans le budget de l'exercice 2012 (coût env. 10'000 fr.).

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

- | | |
|-------------|--|
| vu | - le préavis municipal n°104 relatif à la motion de M. Jean-Michel Favez intitulée "Pour une adoption rapide d'un règlement communal en matière d'Aide Individuelle au Logement (AIL)" |
| ouï | - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- le rapport de la commission des finances ; |
| considérant | - que cet objet a été porté à l'ordre du jour ; |

d é c i d e

- I. - d'autoriser la municipalité à mettre en place une aide individuelle au logement à Gland conformément au règlement cantonal en la matière du 5 septembre 2007 dès le 1^{er} janvier 2012;
- II. - d'approuver le règlement communal sur l'aide individuelle au logement ;
- III. - de transmettre ce règlement au département de l'économie pour approbation.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Creteigny

D. Gaiani

Annexes :

le règlement communal
le règlement cantonal sur l'aide individuelle (RAIL) au 5 septembre 2007
L'arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL)
Barème des taux d'effort par tranches de revenus