

# Bulletin du Conseil communal

N° 15



**Lausanne**

Séance du 3 mars 2015 – Deuxième partie



**Bulletin du Conseil communal de Lausanne**

Séance du 3 mars 2015

15<sup>e</sup> séance publique à l'Hôtel de Ville, le 3 mars 2015, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M. Jacques Pernet, président

**Sommaire****Deuxième partie**..... 705**Communications – Dépôts**

Postulat de M. Henri Klunge et consorts : « Une solution à l'inquiétude des travailleuses du sexe »..... 705

Postulat de M. Jean-Daniel Henchoz : « Pour une exonération à tout le moins partielle des taxes d'amarrage et d'occupation pour les pêcheurs professionnels lausannois » ..... 705

Motion de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Pour des transports publics plus performants au sud de la ville. Des bus à haut niveau de service entre l'EPFL et Lutry » 705

**Postulat de M<sup>me</sup> Séverine Evéquo et consorts : « Stop à la dissémination de plantes exotiques envahissantes. Place aux plantes indigènes dans les commerces et les jardins lausannois ! »**

Développement polycopié..... 705

Discussion préalable ..... 707

**Postulat de M. Yves Ferrari : « Entre production et consommation : les SiL. Un pas vers la société à 2000 W »**

Développement polycopié..... 707

Discussion préalable ..... 709

**Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Pour l'étude d'une ouverture des bibliothèques le dimanche »**

Développement polycopié..... 709

Discussion préalable ..... 710

**Postulat de M<sup>me</sup> Anne-Françoise Decollogny : « Lausanne amie des enfants à Beaulieu »**

Développement polycopié..... 710

Discussion préalable ..... 711

**Postulat de M. Guy Gaudard : « Pour un usage payant de certains WC publics »**

Développement polycopié..... 712

Discussion préalable ..... 712

**Postulat de M. Henri Klunge et consorts : « Locate my bike »**

Développement polycopié..... 713

Discussion préalable ..... 713

**Politique du logement. Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton Règlement communal sur l'aide individuelle au logement**

Préavis N° 2014/69 du 23 octobre 2014.....	714
Rapport.....	733
Discussion .....	741

## Deuxième partie

Membres absents excusés : M<sup>mes</sup> et MM. Raphaël Abbet, Caroline Alvarez Henry, Sylvianne Bergmann, Laurianne Bovet, Alix-Olivier Briod, Muriel Chenux Mesnier, Xavier de Haller, Romain Felli, Jean-Pascal Gendre, Nicolas Gillard, Albert Graf, Anne-Lise Ichters, Evelyne Knecht, Manuela Marti, Isabelle Mayor, Sophie Michaud Gigon, Johan Pain, Thanh-My Tran-Nhu, Claude-Alain Voiblet, Marlène Voutat.

Membres présents	80
Membres absents excusés	20
Membres absents non excusés	0
<b>Effectif actuel</b>	<b>100</b>

A 20 h 30, à l'Hôtel de Ville.

---

### Communication – Dépôt

Postulat de M. Henri Klunge et consorts : « Une solution à l'inquiétude des travailleuses du sexe »

Lausanne, le 27 février 2015

(Signé) *Henri Klunge et 1 cosignataire*

---

### Communication – Dépôt

Postulat de M. Jean-Daniel Henchoz : « Pour une exonération à tout le moins partielle des taxes d'amarrage et d'occupation pour les pêcheurs professionnels lausannois »

Lausanne, le 17 février 2015

(Signé) *Jean-Daniel Henchoz*

---

### Communication – Dépôt

Motion de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Pour des transports publics plus performants au sud de la ville. Des bus à haut niveau de service entre l'EPFL et Lutry »

Lausanne, le 2 mars 2015

(Signé) *Pierre-Antoine Hildbrand et 2 cosignataires*

---

**Postulat de M<sup>me</sup> Séverine Evéquo et consorts : « Stop à la dissémination de plantes exotiques envahissantes. Place aux plantes indigènes dans les commerces et les jardins lausannois ! »**

Développement polycopié

#### **Une espèce envahissante est nuisible à la biodiversité locale**

Notre flore indigène est menacée, en particulier par la dissémination des plantes envahissantes ! La Suisse consacre 20 millions de francs par année à la lutte contre ces

plantes. Lausanne investit de nombreux moyens dans cette lutte, ceux-ci sont décrits dans la réponse<sup>1</sup> à l'interpellation Nsengimana et crts - *Sus aux plantes envahissantes à Lausanne !*

En 2014, la liste noire<sup>2</sup> des plantes envahissantes s'est *allongée* ! Elle compte désormais des plantes telles que les lauriers - plantes quasi emblématiques du « nouveau jardin » - qui sont massivement vendues et aménagées sur les extérieurs et dans les jardins, sans autres informations au consommateur et en toute légalité. A noter que Lausanne a banni leur plantation sur domaine public et les parcelles qu'elle a en gestion.

Comment éviter que ces organismes envahissants se retrouvent sur domaine public et privé autrement que par leur propre dissémination ? Il est nécessaire, entre autres, d'interdire leur mise en circulation. Pour qu'une plante fasse l'objet d'une telle mesure, il faut qu'elle soit inscrite à l'annexe 2 de l'Ordonnance sur la dissémination dans l'environnement<sup>3</sup> (ODE). Ce qui n'est pas le cas de l'ensemble des plantes de la liste noire. Il faudrait donc procéder à la modification de l'ODE. Ce qui relève de la compétence fédérale.

L'article 1 de la Loi sur la protection de l'environnement<sup>4</sup> (LPE) indique que les atteintes qui pourraient devenir nuisibles ou incommodantes seront réduites à titre préventif. L'art 6 de l'ODE indique le devoir de diligence quant à l'utilisation de ces organismes, afin que ceux-ci ne portent pas atteinte à la diversité biologique.

Les communes et en particulier Lausanne, ne peuvent pas rester sur cette simple observation, ce d'autant plus que tout converge pour que des mesures fortes soient prises. Il s'agit aussi pour les communes de rester cohérentes au vu de la densification de leurs bâtis, qu'elles justifient en partie par une qualité des espaces verts.

La démonstration est faite :

- Le caractère nuisible de ces plantes est démontré par le monde scientifique (liste noire – infoflora)
- La Suisse est signataire de la convention sur la diversité biologique
- Les mesures de lutttes coûtent chaque année des millions au niveau suisse
- Les mesures de précautions sont intégrées dans les lois (LPE et ODE)
- Et pourtant, ces plantes sont massivement vendues et plantées dans les jardins !

Soigner les maux sans régler la cause ?

Même si certains aspects de cette problématique se règlent au niveau fédéral, il est possible pour les communes d'actionner les bras de levier à sa portée qui ne nécessitent pas une intervention fédérale préalable afin d'éviter que des plantes envahissantes se retrouvent dans les commerces et dans les jardins.

Les postulants demandent dès lors à la Municipalité qu'elle étudie les bras de leviers qui sont à sa portée :

- au niveau réglementaire,
- au niveau d'actions de sensibilisation auprès des commerçants lausannois et de la population en général,
- au niveau de la promotion de plantes et écotypes indigènes,
- au niveau de projets concrets,
- au niveau des préavis de construction,

<sup>1</sup> Interpellation <http://goeland.lausanne-cc.org/Godoc/tmp/200F3A0470C68CB5AA0D77111A8A677.pdf>

<sup>2</sup> Liste noire <http://www.infoflora.ch/fr/flore/neophytes/>

<sup>3</sup> ODE <http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20062651/index.html>

<sup>4</sup> LPE <http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19830267/index.html>

- au niveau des chantiers,
- au niveau des baux à loyers, conventions de DDP et autres en main de la ville,
- au niveau des partenariats avec d'autres villes et communes, en particulier celles de l'agglomération Lausanne-Morges,

pour proposer un plan d'action et des stratégies susceptibles de limiter la vente et la dissémination des plantes exotiques envahissantes.

Discussion préalable

**M<sup>me</sup> Séverine Evéquo (Les Verts)** : – Comment éviter que les plantes envahissantes se retrouvent sur le domaine public et sur le domaine privé ? Nous avons, il y a quelque temps, parlé des plantes envahissantes. J'avais déposé une résolution qui a été partiellement acceptée par le Conseil. J'ai retiré un point pendant la discussion concernant la vente de ces plantes envahissantes, puisque la Commune, comme l'avait relevé M. Hildbrand, ne peut pas interdire leur vente. Donc, en réaction à la résolution et pour donner une suite à cette affaire, nous avons déposé un postulat.

Je rappelle le cadre. Aujourd'hui, le caractère nuisible de ces plantes est démontré. Il faut rappeler que la Suisse est signataire de la convention sur la diversité biologique. Les mesures de lutte prises chaque année coûtent très cher. Le principe de précaution est intégré dans la loi et, pourtant, les plantes envahissantes, comme les laurelles, sont massivement vendues et utilisées dans les jardins. Donc, faut-il soigner le mal sans régler la cause ? Ce postulat demande à la Municipalité, à défaut de pouvoir interdire la vente des plantes envahissantes, de définir des stratégies susceptibles de limiter la vente, et donc la dissémination de ces plantes.

La discussion est ouverte.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR)** : – Au risque de surprendre, le groupe PLR ne demandera pas le renvoi en commission, ni pour cette initiative, ni pour la 29, ni pour la 30.

**Le président** : – Je vous remercie, monsieur le conseiller, pour cette prise de parole inhabituelle, mais dont nous avons pris acte avec reconnaissance.

La discussion est close.

#### **Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le postulat de M<sup>me</sup> Séverine Evéquo « Stop à la dissémination de plantes exotiques envahissantes. Place aux plantes indigènes dans les commerces et les jardins lausannois ! » ;
- oui la discussion préalable ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

de renvoyer ce postulat directement à la Municipalité pour étude et rapport.

---

#### **Postulat de M. Yves Ferrari : « Entre production et consommation : les SiL. Un pas vers la société à 2000 W »**

Développement polycopié

Avec la stratégie 2050 du Conseil fédéral et l'abandon, à terme, des centrales nucléaires, il sera nécessaire de repenser notre rapport à l'énergie électrique. Comme toute autre énergie, l'électricité la moins chère est celle qui n'est pas consommée. Ne pouvant pas escompter

une diminution rapide de près de 40 % de notre consommation électrique sans que cela ne pose problème d'un point de vue social et économique, il est indispensable d'utiliser l'ensemble des ressources naturelles dont bénéficie Lausanne. Les SiL ont déjà orienté leur production électrique sur les ressources durables, que ce soit l'éolien avec le projet EoleJoratSud, l'hydraulique avec le projet Lavey+, la géothermie avec le projet AGEPP à Lavey mais également avec le solaire avec les activités de la société SI-REN (dont le projet le plus imposant est la réalisation de la centrale solaire sur le bâtiment du dépôt des tl à Perrelet fin 2013).

Cependant, l'action des seuls pouvoirs publics ne suffira pas à passer le cap de la sortie du nucléaire. Les particuliers devront très probablement être associés à cette transition.

Rappelons que le soleil fournit son énergie sur l'ensemble du territoire lausannois et que la production d'électricité solaire pourrait être notablement accrue si les toits des bâtiments privés en étaient recouverts. Si la ville développe déjà cette technologie, qui devient de plus en plus performante, sur les toits de ses propres bâtiments ou sur celui du centre d'entretien des routes de la Blécherette appartenant à l'Etat de Vaud (voir communiqué de presse du 8 janvier 2015) par exemple, il n'y a que trop peu de toits de bâtiments privés qui en sont dotés.

Plusieurs raisons peuvent expliquer cet état de fait. Le propriétaire n'est pas sensibilisé à cette question énergétique, il n'a pas les moyens pour investir dans cette technologie, il n'a pas les contacts adéquats pour entreprendre les travaux ou encore il manque de temps. Les nouvelles constructions ou les rénovations vont pourtant devoir respecter la loi vaudoise sur l'énergie, qui prévoit désormais un montant minimal d'électricité photovoltaïque à produire sur site.

Par ailleurs, bon nombre d'habitants souhaiteraient s'engager concrètement en faveur des énergies renouvelables comme le solaire mais sans jamais franchir le pas. Les habitants n'ont en effet pas les moyens d'investir des gros montants financiers dans cette technologie, ils n'ont pas les contacts adéquats ou encore ils manquent d'espace pour réaliser des installations solaires. On peut faire l'hypothèse que, surtout, ils souhaitent s'engager en faveur d'une installation de production proche de leur domicile<sup>5</sup>. *Il y a lieu de rapprocher, et pourquoi pas reconnecter, la production et la consommation.* Le lien doit être le plus direct possible entre la proximité de l'investissement et la capacité qu'a le citoyen de comparer « sa production » et sa consommation. Les outils techniques développés à ce jour permettent très facilement à tous les habitants d'avoir un contrôle de delta d'énergie consommée (ou produite) en trop. La nouvelle législation fédérale fait depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 une bien meilleure place à l'autoconsommation de l'électricité photovoltaïque produite localement. Les habitants lausannois seraient à coup sûr moins enclins à avoir le réflexe NIMBY<sup>6</sup> si la production d'énergie devant ou dessus leur habitation leur était directement destinée. Plus généralement, les épargnants seraient peut-être satisfaits de placer un peu de leurs économies dans une opération dont ils peuvent reconnaître les effets et qui leur assure des kilowattheures renouvelables, plutôt que dans des comptes bancaires à la rémunération quasi-nulle.

Les SiL ont non seulement les compétences, les éléments techniques mais également la possibilité de trouver des solutions juridiques et économiques au travers de contrats avec les particuliers. Qu'ils soient propriétaires privés en leur proposant une expertise neutre et un interlocuteur unique, ou alors habitants lausannois en leur proposant une possibilité de s'engager en faveur des renouvelables grâce à un conseil technique et juridique neutre.

Par ailleurs, les SiL bénéficient déjà d'une étude sur le potentiel des toits de bâtiments favorables pour y installer des panneaux photovoltaïques.

<sup>5</sup> A ce titre le projet de Romande Energie, *mon carré solaire* ([www.moncarresolaire.ch](http://www.moncarresolaire.ch)), ne permet pas véritablement aux habitants lausannois d'avoir un regard direct et concret sur « leur production ».

<sup>6</sup> NIMBY pour « not in my back yard » ou « pas dans mon jardin » en français est utilisé pour décrire l'opposition par les habitants d'une région à un projet local d'intérêt collectif comme les éoliennes par exemple.

Les propriétaires privés de toits de bâtiments pourraient être doublement favorisés. D'une part, ils bénéficieraient d'un conseil neutre sur les aspects techniques et juridiques, et d'autre part, ils pourraient bénéficier d'un rachat de l'électricité.

Les habitants lausannois pourraient également être doublement favorisés. D'une part, ils bénéficieraient de conseil neutre sur les aspects juridique et financier et d'autre part, ils pourraient soutenir des projets à proximité immédiate de leur domicile.

Finalement pour les SiL, cette nouvelle tâche, qui pourrait être assurée par le centre de contact énergie, s'inscrit dans le cadre de la mutation actuelle des SiL (voir rapport-préavis 2014/65), soit vendre des compétences afin de trouver un avantage commercial à la réduction relative de la consommation d'électricité.

Discussion préalable

**M. Yves Ferrari (Les Verts) :** – Ce postulat souhaite pouvoir créer les conditions-cadres qui permettraient aux propriétaires de mieux exploiter leur toiture lorsque cette dernière est correctement ensoleillée, et qui permettraient aux locataires, le cas échéant, d'investir dans un solaire extrêmement proche. Les SiL se trouvent peut-être à l'intersection. Les propriétaires n'ont pas toujours les compétences et les connaissances, voire les moyens ; en effet, ce n'est pas parce qu'on est propriétaire qu'on a toujours beaucoup de moyens. De plus, les locataires pourraient également trouver un intérêt à subventionner une partie de solaire thermique, qui pourrait être à proximité immédiate de leur habitation.

Dès lors, il est proposé dans ce postulat que la Municipalité étudie véritablement les possibilités techniques, légales, contractuelles et financières pour que les SiL puissent se porter garants auprès des propriétaires qui le souhaitent, et seulement ceux qui le souhaitent, et permettre aux habitants lausannois d'investir dans le photovoltaïque, également pour ceux qui le souhaitent. Je remercie d'ores et déjà le PLR pour son annonce.

La discussion est ouverte.

**M. Philipp Stauber (UDC) :** – Grosse déception, nous aimerions discuter avec M. Ferrari en commission.

**Cette proposition est appuyée par cinq conseillers.**

**M. Yves Ferrari (Les Verts) :** – J'aimerais rassurer mon collègue Stauber : quel que soit le chemin que prendra ce postulat, nous aurons l'occasion d'en discuter en commission, soit avec quelques pistes de réflexion de la part de la Municipalité – et, dans ce cadre, je vous assure que je ferai tout mon possible pour être dans cette commission – ou alors nous en discuterons peut-être avant, sur la base de ce que vous avez aujourd'hui, mais sans l'apport de la Municipalité, ce qui serait peut-être un peu dommage. Surtout que je rappelle qu'il s'agit d'un postulat qui demande de regarder ce qu'il est possible de faire et de ne rien imposer du tout.

La discussion est close.

**Le postulat est renvoyé en commission.**

---

**Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Pour l'étude d'une ouverture des bibliothèques le dimanche »**

Développement polycopié

Le dimanche doit assurément rester un jour réservé à la famille et aux activités sportives et culturelles, même si on imagine mal que certains services (hôpitaux, sécurité, transports) ne fonctionnent pas sept jours sur sept. Une ouverture des bibliothèques le dimanche mériterait toutefois le débat.



Une bibliothèque a bien plus à offrir qu'une collection de livres. Elle donne à chacun libre accès aux nouveaux instruments de l'éducation, de la culture, de l'information et à internet. Elle est un lieu de travail individuel ou de réunion pour les étudiants, gymnasiens et salariés, ainsi qu'un espace où chacun, grâce au travail des bibliothécaires peut trouver l'accompagnement nécessaire à son épanouissement.

C'est dans l'accès libre à des espaces de culture que réside l'avenir de notre ville. Il est vrai que les populations les plus émancipées politiquement et socialement sont aussi celles qui soutiennent le plus l'accès à la culture, au sens le plus large du terme (livre, théâtre, formation, etc.).

Avant de savoir si une telle réforme devrait être introduite à Lausanne, une réflexion devrait être menée avec les travailleurs concernés et leurs syndicats, avec les différentes bibliothèques (organisation du temps de travail, compensations financières, et en temps).

**Dans cette optique, les soussignés demandent à la Municipalité de Lausanne de bien vouloir présenter au Conseil communal une étude sur l'éventuelle ouverture des bibliothèques le dimanche.**

Discussion préalable

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR)** : – Le postulat est clair. Il s'agit, dans le cadre des compétences possibles du Conseil s'agissant des postulats, d'étudier l'éventuelle ouverture des bibliothèques le dimanche.

La discussion est ouverte.

**M<sup>me</sup> Elisabeth Müller (Les Verts)** : – Je demande le renvoi de ce postulat en commission.

**Cette proposition est appuyée par cinq conseillers.**

La discussion est close.

**Le postulat est renvoyé en commission.**

---

**Postulat de M<sup>me</sup> Anne-Françoise Decollogny : « Lausanne amie des enfants à Beaulieu »**

Développement polycopié

L'espace où aurait dû se situer Taoua est aujourd'hui un espace inutilisé, délimité par des troncs d'arbres. Il mesure environ 40 mètres sur 60. Il attend de toute évidence une nouvelle affectation, mais celle-ci prendra sans doute quelques années avant de se concrétiser.

Or le quartier présente quelques caractéristiques à relever :

- Les enfants y sont nombreux et on relève la présence du bâtiment scolaire de Beaulieu et un peu plus loin des Bergières,
- Le quartier formé par les avenues Druey, Jomini, Bergières et alentours accueille de nombreuses familles,
- Le jardin public du Château de Beaulieu offre une aire de jeux pour les petits enfants,
- Des adolescents s'y rendent également sans qu'aucune possibilité d'activité ne leur soit destinée,
- Le jardin public situé au nord de Beaulieu offre également quelques installations pour les petits,
- Quelques adolescents viennent tous les jours (nous ont-ils dit) sur l'esplanade du Palais de Beaulieu faire de la planche à roulettes en fin de journée, sans bénéficier d'aménagements spécifiques.

Quelques exemples d'aménagements temporaires réalisés avec succès nous inspirent quelques idées, on veut parler ici des aménagements sur la place de la Sallaz, sur la Place de la Riponne ou le terrain d'aventures aménagé l'été sur la Place du Tunnel, et ils peuvent servir de modèles à l'espace « ex-taoua ».

Toutefois ces aménagements devraient cibler prioritairement les adolescents qui, parmi les différentes catégories d'âge des enfants, sont ceux pour lesquels les aménagements et les possibilités d'activité sont les moins disponibles. En effet, les différents parcs publics sur le pourtour de Beaulieu, tant au nord qu'au sud, ou dans un périmètre plus large, ne leur offrent rien de spécifique.

Etant donné le caractère bitumé de l'espace situé à l'angle du carrefour Bergières-Jomini et la nécessité de maintenir un accès à la halle sud, les ambitions doivent rester limitées mais il devrait tout de même être possible d'imaginer une affectation temporaire d'installations pour les adolescents, telles qu'un skatepark, des tables de ping-pong ou autre installation répondant aux caractéristiques et possibilités de ce lieu d'une part, et aux activités prisées des adolescents d'autre part. Et le bruit de la circulation couvrirait probablement le bruit qui pourrait être occasionné par les activités qui y seraient déployées et dont les riverains de l'avenue Jomini pourraient être affectés. Par ailleurs, cela apporterait certainement une animation bienvenue dans le quartier.

Plusieurs associations et organismes actifs dans le quartier ont émis un préavis favorable à cette interpellation, nous citerons en particulier le Collectif Beau-Lieu et « Espace 44 », le centre socioculturel des Bergières. Il nous paraît qu'une démarche les associant à l'élaboration du projet en assurerait le bon développement.

**Ainsi donc, nous souhaitons que la Municipalité étudie les possibilités d'affecter l'espace à l'angle Jomini/Bergières à des installations temporaires destinées aux enfants, et plus particulièrement aux adolescents, en concertation avec les acteurs concernés et les associations mentionnées plus haut.**

#### Discussion préalable

**M<sup>me</sup> Anne-Françoise Decollogny (Soc.)** : – Mon postulat part du constat que l'espace où aurait dû se situer Taoua est aujourd'hui un espace inutilisé – je demande à notre secrétaire de bien vouloir projeter l'image du lieu pour que tout le monde puisse voir où il se situe. Il s'agit de cette sorte de triangle arrondi à l'intersection de l'avenue Jomini et de l'avenue des Bergières.

Aujourd'hui, cet espace est vide. Il a été entouré de troncs d'arbres pour en délimiter l'espace. Il est entouré de quartiers où résident de nombreuses familles : le quartier des Bergières, la Pontaise, l'avenue Druey, le Maupas. Il y a un ensemble autour du site de Beaulieu. Il y a beaucoup de familles, beaucoup d'enfants. Il y a des jardins publics : au sud, il y a le jardin du Château de Beaulieu, au nord, il y a également des espaces verts, dont on a eu l'occasion de parler dans un récent postulat. Il y a quelques installations pour les petits enfants, mais il n'y a pas vraiment d'activités pour les adolescents. D'ailleurs, les équipements pour adolescents sont moins évidents à créer que pour les petits enfants.

On le sait parce que j'y ai fait un tour une fois dans le cadre du safari organisé par le collectif Beau-Lieu au sujet de l'avenir du site. Des adolescents font de la planche à roulettes sur l'esplanade devant le Palais de Beaulieu, mais il n'y a évidemment aucune installation qui leur est dévolue. On pourrait prendre le modèle de la Riponne, mais évidemment avec des fonctions différentes, ou de la place de la Sallaz.

Cet endroit est relativement mort, à part la circulation routière extrêmement dense, et cela répondrait certainement aux besoins de nombreux enfants ; il y a beaucoup d'établissements scolaires dans ce quartier : Bergières, Beaulieu ou Gymnase de Beaulieu.

La façade est des halles sud a une porte d'entrée – je demande de projeter la deuxième image. On voit une entrée à droite qui a été utilisée lors du Comptoir. Je ne sais pas si elle

est utilisée pour Habitat et Jardins. Par ailleurs, il faudra encore quelques années pour que ce site trouve une affectation définitive. Dans le cadre de la rédaction de ce postulat, j'ai contacté l'Espace 44, qui est le Centre socioculturel des Bergières, qui avait d'ailleurs élaboré un projet, ainsi que le Collectif Beau-Lieu. Ma demande est donc que la Municipalité étudie les possibilités d'affecter cet espace public à des installations temporaires, en particulier pour les adolescents.

La discussion est ouverte.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) :** – L'avenir du site de Beaulieu, au sens large, implique de très nombreux acteurs et des intérêts évidemment divers. Il me semble utile, avant que nous donnions notre accord de principe, de pouvoir au moins en discuter en commission.

**Cette demande est appuyée par cinq conseillers.**

La discussion est close.

**Le postulat est renvoyé en commission.**

---

### **Postulat de M. Guy Gaudard : « Pour un usage payant de certains WC publics »**

Développement polycopié

Un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 4'000'000.-- servira à financer la rénovation et la modernisation d'un premier lot de 20 toilettes publiques sur les 52 que compte la Ville de Lausanne. Cet investissement vise, entre autres, à dissiper le sentiment actuel d'insécurité et d'insalubrité que renvoient les WC publics à la population et aux touristes. Les autres phases des travaux nécessiteront de nouvelles demandes de crédit d'investissement.

En effet, malgré des nettoyages fréquents effectués par le personnel communal, le délabrement des locaux et des installations est avancé. D'autre part, ils sont particulièrement touchés par le vandalisme et détournés de leur usage habituel.

Actuellement, l'usage de ces WC est entièrement gratuit et leur entretien est à la charge de la collectivité lausannoise. Certains, au sud de la Ville, sont équipés de douche.

Ce postulat demande à la Municipalité d'étudier l'opportunité de rendre payants certains de ces lieux d'aisance afin de permettre un amortissement de notre investissement

Discussion préalable

**M. Guy Gaudard (PLR) :** – Mon initiative est issue des travaux de la commission qui traitait du préavis 2014/78. Il demande un crédit d'investissement de 4 millions pour rénover 20 WC publics sur 52, ce qui sous-entend qu'on risque d'avoir une seconde demande de 20 millions pour rénover les 20 suivants. C'est vrai que cela fait cher la commission, puisque ces WC sont gratuits. Mon initiative demande simplement que certains de ces WC soient payants ; à la Municipalité de définir lesquels. Ce serait la moindre des choses pour qu'on puisse répondre en toute quiétude à un besoin fondamental, celui d'aller aux WC.

La discussion est ouverte.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.) :** – Cette initiative, qui parle de petits coins, me semble tout à fait indiquée pour une petite commission. (*Rires dans la salle.*)

**Le président :** – Ce sera une commission à dix, comme il se doit.

**M. Philipp Stauber (UDC) :** – Je suggère de choisir très bien ce petit coin, qui pourrait être déterminant pour les conclusions de la commission.

**Le président** : – On prend note de votre demande, et ce sera au président de la commission de décider où elle aura lieu.

**La proposition de renvoi en commission est appuyée par cinq conseillers.**

La discussion est close.

**Le postulat est renvoyé en commission.**

### **Postulat de M. Henri Klunge et consorts : « Locate my bike »**

Développement photocopié

Dans le courant de mois de janvier, nous apprenions que la police de la commune d'Yverdon-les-Bains allait offrir à ses habitants la possibilité de munir leur vélo d'une puce de détection et s'équiper elle-même d'un appareil compatible pour retrouver plus facilement les vélos volés.

La ville de Lausanne promeut depuis de nombreuses années la mobilité douce, notamment cycliste, en subventionnant entre autre l'achat de vélos électriques aux habitants de la ville de Lausanne.

Les puces utilisées dans ce système de localisation ne sont installées que sur demande du propriétaire du vélo. Elles ne sont aussi détectables qu'à sa demande.

Par ailleurs, le système est développé par une entreprise vaudoise.

Il nous semble souhaitable que la Commune de Lausanne participe à l'effort fait par la commune d'Yverdon-les-Bains en matière de répression du trafic de vélos et qu'elle tente d'endiguer efficacement le phénomène, qui a tendance à se développer largement, à Lausanne.

C'est pourquoi, les soussignés demandent à la Municipalité d'évaluer la possibilité de munir la police municipale de Lausanne de tels appareils de localisation de vélos.

Discussion préalable

**M. Henri Klunge (PLR)** : – Le but de ce postulat est très simple : je propose qu'on imite plus ou moins ce qu'a fait la Police d'Yverdon, c'est-à-dire offrir la possibilité aux personnes circulant en vélo à Lausanne d'avoir un vélo muni d'une puce qui permette de le localiser, mais seulement si ces personnes le souhaitent. Si elles décident, en demandant à la police, que leur puce soit détectable, la police aura besoin d'un appareil qui permet de détecter cette puce, tels certains smartphones, qui ont un système de géolocalisation détectable seulement à la demande. Il y a sûrement d'autres moyens que ceux d'Yverdon. Ce serait fort intéressant d'en parler en commission.

La discussion est ouverte.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.)** : – Il me semble un peu superflu de passer en commission. Cela me semble une excellente initiative et elle pourrait être traitée directement par la Municipalité.

**M. Philipp Stauber (UDC)** : – Je partage tout à fait l'avis de M. Mivelaz.

**M. Henri Klunge (PLR)** : – Je suis heureux que cette idée ait déjà un si grand succès. Je ne vois aucun problème à ce qu'elle soit directement transmise à la Municipalité.

### **Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le postulat de M. Henri Klunge et consorts « Locate my bike » ;
- oui la discussion préalable ;

– considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

de renvoyer ce postulat directement à la Municipalité pour étude et rapport.

## **Politique du logement**

### **Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton**

#### **Règlement communal sur l'aide individuelle au logement**

Préavis N° 2014/69 du 23 octobre 2014

Logement et sécurité publique, Sports, intégration et protection de la population

#### **1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter un nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton ainsi qu'un règlement sur l'aide individuelle au logement.

Il s'agit pour le premier, notamment en raison des modifications de la législation cantonale sur le logement<sup>7</sup> intervenues ces dernières années, de remplacer l'ancien règlement communal de 2004. Cette révision est aussi l'occasion d'un toilettage plus général de la réglementation lausannoise pour laquelle la Municipalité propose plusieurs modifications.

Pour l'aide individuelle au logement (AIL), il s'agit également de se conformer aux dispositions cantonales en vigueur et de consacrer, dans la réglementation lausannoise, le transfert de la gestion et de l'octroi de l'AIL du Service du logement et des gérances au Service des assurances sociales. Cette décision a été prise en mai 2012 de manière à créer un guichet unique pour les subsides LAMal, l'AIL ainsi que les PC-Familles et la rente pont.

#### **2. Table des matières**

[Supprimée]

#### **3. Contexte historique et légal**

Pionnière en matière de politique du logement depuis le début du siècle passé, la Commune de Lausanne a participé à toutes les actions fédérales, cantonales et communales portant sur la construction de logements avec l'aide des pouvoirs publics. De ce fait, la Commune peut disposer aujourd'hui d'un parc composé d'environ 7'660 appartements, dont 3'760 sont subventionnés<sup>8</sup> et 3'900 sont contrôlés<sup>9</sup>.

Le projet de nouveau règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton remplace les anciennes dispositions édictées dans le cadre du préavis N° 2003/43 sur la nouvelle politique du logement<sup>10</sup>, dans le but d'harmoniser la location de tous les logements en

<sup>7</sup> Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) RSV 840.11 ; Règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) RSV 840.11.2 ; Règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers abordables (RCOLL) RSV 840.11.2.5.

<sup>8</sup> Les appartements subventionnés bénéficient d'une aide financière directe, versée annuellement par la Commune, l'Etat et, cas échéant, la Confédération, selon les législations en vigueur et qui permettent d'abaisser directement les loyers.

<sup>9</sup> Les appartements contrôlés ont soit reçu une seule subvention totale (de la Commune et/ou de l'Etat et de la Confédération) à la construction, équivalant de 30 à 40 % du coût des travaux, soit ont bénéficié pendant 15 à 20 ans d'aides publiques annuelles directes et n'en bénéficient plus mais jouissent aujourd'hui d'aides indirectes comme la mise à disposition de terrains à titre gratuit (quelquefois don) ou sous forme de DDP à redevances très favorables, de prêts (chirographaires), de prêts sans intérêts, de cautionnements, etc.

<sup>10</sup> BCC 2004-2005 T.1 (n° 2), pp 127,168 et 175ss.

fonction des diverses législations qui ont présidé à leur édification et à leur subventionnement. Il est en outre fondé sur l'article 67 de la Constitution du 14 avril 2003 du Canton de Vaud<sup>11</sup>, sur la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement<sup>12</sup>, son règlement d'application et sur le règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL)<sup>13</sup>.

Quant à l'aide individuelle au logement, elle a été introduite à Lausanne en 2004. La Commune a fait œuvre de pionnière avant qu'une base légale cantonale n'entre en vigueur en 2008 avec l'introduction du règlement sur l'aide individuelle au logement. Le Canton a alors établi un barème cantonal et participé à la moitié des coûts. En mai 2012, la Municipalité, dans le but de créer un guichet unique en matière d'assurances sociales (AIL, subsides LAMal, PC familles et rente pont), a transféré la gestion et l'octroi de l'aide individuelle au logement au Service des assurances sociales.

#### **4. Projet de nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton**

##### **4.1 Evolution du cadre légal cantonal**

Au sens de la loi cantonale, la Commune se doit d'assurer le contrôle des conditions d'occupation et la surveillance de tout le parc ayant bénéficié des aides publiques cantonales et communales. En l'espèce, il s'agit d'adapter ce document aux nouvelles dispositions juridiques en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, notamment, de reporter dans la réglementation lausannoise, par le biais de la législation cantonale, les normes issues de la loi cantonale du 9 novembre 2010 sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement vaudoise (LHPS) et de son règlement d'application du 30 mai 2012 (RLHPS) entrés en application le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

##### **4.1.1. Le règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM)**

Le nouveau règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM) se caractérise notamment par l'apparition d'une aide à la pierre linéaire, en lieu et place de l'aide à la pierre dégressive du RCOL (toujours en vigueur pour les immeubles subventionnés concernés). Le RCOLLM a été appliqué pour la première fois à Lausanne le 1<sup>er</sup> juin 2011<sup>14</sup>.

L'aide linéaire est composée d'une subvention d'un montant identique durant quinze ans au moins, qui permet d'abaisser d'une manière constante les loyers de 20 % à 30 % et dont la charge incombe pour moitié à l'Etat et pour moitié à la Commune.

Par rapport au RCOL, le nouveau RCOLLM instaure, en outre, un nouveau barème fixant des limites spécifiques de revenus, une modification des taux d'occupation, la résiliation du bail en cas de dépassement des limites réglementaires et l'abolition de la suppression partielle des subventions. Le RCOLLM intègre également les normes de la LHPS et du RLHPS applicables au logement.

##### **4.1.2 La loi cantonale sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement vaudoise (LHPS) et son règlement d'application (RLHPS)**

La loi cantonale du 9 novembre 2010 sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement vaudoise (LHPS) et son

<sup>11</sup> Art. 67 et 108 Cst.VD.

<sup>12</sup> RSV 840. 11.

<sup>13</sup> RSV 840.11.2.

<sup>14</sup> Immeubles rue de la Borde 34 à 44 (Fondation Pro Habitat Lausanne) ; immeuble Sauges 37 (SC l'Habitation féminine) ; immeubles Entre-Bois 42 à 50 (CPCL) ; immeubles Entre-Bois 46-56 (SC La Maison Ouvrière).

règlement d'application du 30 mai 2012 (RLHPS) visent, pour l'essentiel, l'introduction d'un revenu déterminant unifié (RDU).

Ce dernier a pour but de renforcer l'efficacité des administrations cantonales et communales dans le traitement des demandes de subsides cantonaux. En particulier, cette législation permet d'unifier et d'harmoniser les éléments financiers déterminant le droit à une subvention des pouvoirs publics et de hiérarchiser l'ordre d'octroi des différentes prestations sociales cantonales et communales (prestations catégorielles<sup>15</sup> et prestations circonstanciées<sup>16</sup>).

#### 4.1.3 *Le revenu déterminant unifié (RDU) et la législation sur le logement*

Le RDU et les modalités pour le calculer ont été inclus dans les législations sur le logement (LL ; RCOL et RCOLLM)<sup>17</sup> à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

En bref, le RDU instaure un mode de calcul unique et identique d'un revenu déterminant, définissant le droit de louer ou de conserver un logement subventionné ou contrôlé du parc lausannois.

Il convient de préciser brièvement que le RDU servant de base pour obtenir une prestation (en l'espèce, un logement subventionné ou contrôlé) est uniformément et essentiellement<sup>18</sup> constitué du revenu net, au sens de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI) (soit le chiffre 650 de la déclaration), et de 1/15 de la fortune imposable au sens de la LI ainsi que d'autres montants imposables<sup>13</sup> et déductions de forfaits.

Les collaborateurs concernés du Service du logement et des gérances ont reçu une formation adéquate pour maîtriser toutes les particularités liées à l'établissement du RDU et peuvent accéder directement, depuis leur ordinateur, à la nouvelle base de données mise au point et à disposition par l'Etat de Vaud (DSAS), le SI RDU (système d'information RDU) qui facilite la récolte des données financières et personnelles utiles à l'octroi des prestations subventionnées par l'Etat et les communes (prestations catégorielles et circonstanciées).

#### 4.2 *Un règlement communal unique pour tous les régimes applicables*

La législation cantonale sur le logement est particulièrement complexe s'agissant des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Selon la date de la construction ou de la rénovation de l'immeuble, la base légale et les conditions d'occupation qui s'appliquent aux requérants ou locataires d'un logement social ne sont pas les mêmes :

- pour les immeubles récents, soit construits après le 17 janvier 2007, c'est le règlement cantonal du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM - aide linéaire) qui s'applique ;
- pour les logements construits avant 2007, c'est le règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL - aide dégressive) qui s'applique ;
- si les bases de calcul du revenu déterminant pour obtenir un logement sont aujourd'hui uniformisées (RDU), les montants de revenus limitant l'accès à un

<sup>15</sup> Prestations sociales catégorielles : subsides à l'assurance maladie, aide individuelle au logement (aide personnalisée), avance sur pensions alimentaires, bourses d'études.

<sup>16</sup> Prestations sociales circonstanciées : logements subventionnés (aides à la pierre dégressives et linéaires), aide au maintien à domicile, allocations pour mineurs handicapés, allocations maternité cantonales, aide individuelle à l'hébergement de personnes handicapées, offre d'accueil de jour pour enfants, etc.

<sup>17</sup> Les règlements sur le logement et les conditions d'occupation des logements subventionnés. Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) RSV 840.11 ; règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) RSV 840.11.2 ; règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers abordables (RCOLLM) RSV 840.11.2.5.

<sup>18</sup> Le RDU est également composé selon l'art. 6 LHPS des montants affectés aux formes reconnues de prévoyance individuelle liée (3<sup>ème</sup> pilier A) et du montant net dépassant les déductions forfaitaires pour frais d'entretien d'immeubles et investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

logement ne sont pas identiques selon l'époque de sa construction. Pour ne rien simplifier, le RCOL et les conditions qu'il impose s'appliquent aussi bien aux logements construits au sens de la loi de 1975 qu'aux logements construits au sens de la loi de 1965 et ceux construits antérieurement avec des règles différentes.

Par ailleurs, le RCOL aussi bien que le RCOLLM autorisent sur certains points les communes à déroger aux dispositions cantonales<sup>19</sup>.

Le but des modifications proposées consiste à inscrire dans le présent règlement l'ensemble des dispositions applicables, dans la Commune de Lausanne, aux logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics. Pour l'essentiel, et dans le respect de la législation cantonale, il s'agit d'avoir des règles communes à l'ensemble du parc lausannois. La multiplication des régimes applicables compliquent en effet le travail de l'administration et ne facilitent pas la compréhension du système par la population.

#### **4.3 Les principales modifications du nouveau règlement communal par rapport à celui de 2004**

Devant permettre d'assurer la gestion de l'ensemble des logements subventionnés ou contrôlés<sup>20</sup>, selon les diverses législations ayant présidé à leur construction ou à leur rénovation, les principales modifications du présent règlement communal, outre la clarification des dispositions, sont notamment :

- la prise en compte de fait, par renvoi aux nouvelles dispositions cantonales (LHPS et RLHPS), de tous les éléments permettant de fixer le revenu déterminant donnant droit à la location d'un logement subventionné, le RDU ;
- la prise en compte du RCOLLM (introduction de l'aide linéaire) ;
- la possibilité d'appliquer un barème communal établissant d'autres limites de revenus que celles prévues par l'Etat, en fonction des spécificités du parc subventionné (ancien) lausannois ;
- la modification de délais d'exercice d'une activité professionnelle de résidence à Lausanne pour se porter candidat à la location d'un logement subventionnés ou contrôlé.

#### **4.4 Explications et commentaires article par article du projet de règlement communal**

### **Chapitre I Dispositions générales**

#### **Art. 1 Champ d'application**

<sup>1</sup> Le présent règlement régit les conditions d'occupation des différentes catégories de logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne selon les lois et les règlements d'application suivants :

- loi du 9 septembre 1975 sur le logement et loi du 22 novembre 1965 sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement à la construction de logements à loyers modérés ;
- règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (ci-après RCOLLM) et règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (ci-après RCOL).

<sup>2</sup> Le présent règlement s'applique également aux logements construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures, en faveur desquels des

<sup>19</sup> Art. 12 RCOL et 13 RCOLLM.

<sup>20</sup> Voir chapitre 6 ci-dessous et l'art. 1 du projet de règlement communal qui décrit les cinq types de logements concernés.



*mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont les loyers sont contrôlés par la Commune.*

De portée générale, les alinéas 1 et 2 énumèrent tous les logements du parc subventionné ou contrôlé lausannois auxquels s'applique le règlement communal en fonction des législations qui ont présidé à leur construction.

### **Art. 2 Locataires**

*Les locataires des logements visés à l'article 1 doivent respecter les conditions d'occupation du présent règlement dans la mesure où elles dérogent à la réglementation cantonale applicable.*

Conformément aux articles 12 RCOL et 13 RCOLLM, la Commune peut édicter ses propres dispositions applicables sur l'ensemble du territoire communal, qui peuvent compléter les dispositions cantonales et se substituer à celles-ci après approbation par le département en charge du logement.

### **Art. 3 Rapport avec le droit cantonal et fédéral**

<sup>1</sup> *Pour le surplus, les conditions d'occupation sont régies par le droit cantonal, en particulier par le RCOLLM et par le RCOL.*

<sup>2</sup> *Sous réserve de l'art. 253b al. 3 CO, les dispositions du Code des obligations relatives au bail à loyer demeurent applicables aux relations entre les bailleurs et les locataires.*

Pour des motifs de lisibilité et de cohérence du règlement communal, les alinéas 1 et 2 rappellent que les dispositions d'occupation obéissent également au droit cantonal et, cas échéant, fédéral. En particulier le droit cantonal inclut les dispositions de la LHPS et du RLHPS et du calcul du RDU applicables à tous les logements communaux.

### **Art. 4 Durée des contrôles**

*Le contrôle de la Commune sur les logements et les conditions d'occupation est d'une durée fixée par les conventions et leurs addendas passés entre les parties, selon la législation sur le logement en vigueur lors de la construction ou la rénovation de l'immeuble. A défaut de convention entre les parties, le contrôle est maintenu tant que la Commune assure une mesure d'encouragement directe ou indirecte permettant de modérer les loyers.*

Cette disposition instaure le champ d'application temporel des dispositions communales.

## **Chapitre II Conditions de location**

### **Art. 5 Location**

<sup>1</sup> *Un logement à loyer modéré peut être loué à une ou plusieurs personnes physiques majeures ou à un ménage (couple avec ou sans enfant ou famille monoparentale) comprenant au moins une personne physique majeure de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B, C ou F) et satisfaisant au moins à l'une des conditions suivantes :*

- a. exercer son activité professionnelle principalement sur le territoire de la Commune de Lausanne depuis trois ans au moins ;*
- b. être domiciliée depuis trois ans sur le territoire de la Commune de Lausanne ;*
- c. suivre des études ou un apprentissage à Lausanne ou dans sa région. Dans ce cas, le candidat doit être au bénéfice d'une bourse d'étude ou d'apprentissage ou exercer une activité professionnelle accessoire.*

<sup>2</sup> *Demeurent réservées les dispositions de la réglementation cantonale concernant la location à des personnes morales.*

<sup>3</sup> *Le logement doit constituer le lieu de résidence effectif et principal au sens de la législation sur le contrôle des habitants pour le locataire ainsi que pour toutes les personnes faisant ménage commun avec lui.*

Cet article vise à assurer des conditions de location communales uniformes pour l'ensemble des catégories de logements construits ou rénovés avec l'appui de la Commune de Lausanne.

L'alinéa 1 ajoute des conditions supplémentaires au droit cantonal (art. 3 RCOL et art. 4 RCOLLM). La durée d'exercice d'une activité lucrative et de domicile est portée à trois ans pour se caler sur la pratique de la plupart des communes vaudoises et favoriser les personnes établies à Lausanne ou y travaillant depuis un certain temps.

L'alinéa 2 réserve la possibilité à la Commune d'autoriser la location, conformément aux dispositions cantonales<sup>21</sup>, de grands logements à des personnes morales, à charge pour elles de les réattribuer comme habitat groupé, à plusieurs personnes âgées, à des étudiants ou des personnes en formation.

L'alinéa 3 stipule que le logement doit constituer le lieu de résidence principal. Il permet notamment d'éviter que certains habitants, ayant également une adresse ou un domicile civil (parfois hors canton), habitent ou cohabitent dans un logement subventionné à Lausanne sans s'annoncer aux services concernés.

#### **Art. 6 Revenu déterminant, limites de revenu et degré d'occupation**

*Le revenu déterminant, les limites de revenu et le degré d'occupation applicables sont respectivement fixés par :*

*a. le RCOLLM pour :*

- *les logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire au sens de l'art. 1 RCOLLM.*

*b. le RCOL pour :*

- *les logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive au sens de l'art. 1 RCOL ;*
- *les logements construits ou rénovés en vertu de la loi du 22 novembre 1965 sur le logement ainsi que pour les autres immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures, en faveur desquels des mesures d'encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune.*

La plupart des immeubles subventionnés ou contrôlés n'étant pas propriété de la Commune, cette règle de portée générale rappelle aux sociétés bailleuses et aux locataires (et, en cas de recours, à la Préfecture et au Tribunal des Baux) que le règlement communal renvoie (et par conséquent fait siennes) aux dispositions du droit public cantonal (RCOL et RCOLLM) définissant les limites de revenus et les degrés d'occupation pour la location de tous les logements subventionnés ou contrôlés sis sur le territoire communal.

Cette disposition permet aussi de confirmer indirectement la prise en compte de l'introduction de la LHPS, du RLHPS et, par conséquent, du RDU dans le règlement communal. En effet, l'art. 6 intègre les normes du RCOL et du RCOLLM modifiées par le Conseil d'Etat et qui sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> Art. 3 al.1 litt c) RCOL et art. 4 al. 1 litt b) RCOLLM.

<sup>22</sup> Les modifications des règlements RCOL et RCOLLM sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013. La teneur de ces dispositions est la suivante : « ..., les dispositions de la LHPS et du RLHPS sont applicables. Le revenu déterminant au sens du présent règlement (RCOL ou RCOLLM) est constitué comme suit : la somme des revenus déterminants unifiés au sens RLHPS de chaque personne qui occupe le logement, etc. Le revenu déterminant calculé selon l'alinéa (ci-dessus) ne doit pas dépasser les limites fixées par le département en charge du logement dans un barème (barème RCOL et barème RCOLLM) établi en fonction du loyer net du logement ».

**Art. 7 Dérogations**

*La Municipalité peut fixer dans des directives les conditions auxquelles une dérogation aux règles prévues par les dispositions communales et cantonales (art. 11 RCOL et art. 12 RCOLLM) peut être accordée par le service communal en charge du logement.*

Lors de sa création en 2004, le règlement communal prévoyait<sup>23</sup> la possibilité d'établir dans des cas justifiés des directives pour préciser le contenu de certains articles. Celles-ci ont été adaptées aux nouveaux règlements et font l'objet de l'aval de la Municipalité. Ces directives concernent les conditions particulières de logement des étudiants, des concierges, des personnes âgées ainsi que des adaptations du degré d'occupation et des règles de fonctionnement de la cellule logement. D'autres mesures d'assouplissement favorisant la mixité sociale ont été précisées. La présente disposition constitue la base réglementaire des directives du présent règlement communal.

**Art. 8 Devoir d'information et révision**

<sup>1</sup> *Conformément aux articles 20 RCOL et 20 RCOLLM et aux délégations de compétences conférées par le Canton, le service communal en charge du logement doit être informé de toute modification de la situation du locataire dans les meilleurs délais (modification relative notamment au(x) revenu(s), à la fortune, au degré d'occupation), mais au plus tard à la fin du mois qui suit celui au cours duquel la modification est intervenue.*

<sup>2</sup> *Le non-respect de l'obligation d'information mentionnée à l'alinéa 1 peut entraîner la résiliation du bail et la suppression immédiate de l'aide des pouvoirs publics.*

<sup>3</sup> *En principe une fois par année, mais en tout cas tous les trois ans, le service communal en charge du logement vérifie la situation des locataires, contrôle et met à jour les conditions de location.*

Pour habiter leur logement subventionné, les locataires doivent remplir des conditions d'occupation et les pouvoirs publics vérifier qu'elles sont respectées au fil du temps. L'introduction de l'article 8 rappelle de manière claire les devoirs et obligations de chacun et les sanctions applicables en cas d'abus.

**Chapitre III Procédure****Art. 9 Autorité compétente**

<sup>1</sup> *Le service communal en charge du logement est l'autorité compétente, selon la délégation de compétence reçue et d'après les conventions et leurs addendas, pour contrôler notamment les conditions d'occupation, la révision de la comptabilité, la surveillance de l'administration et la gérance des immeubles construits ou rénovés avec l'appui financier du Canton et de la Commune.*

<sup>2</sup> *Il s'assure que les locataires satisfont aux exigences de la réglementation cantonale ainsi qu'à celle du présent règlement et statue sur les candidatures qui lui sont soumises par les propriétaires ou leurs gérants.*

<sup>3</sup> *Les propriétaires ou les gérants d'immeubles ont l'obligation d'annoncer au service communal en charge du logement, les appartements disponibles sans délai et en tout cas au plus tard un mois avant toute mise en location initiale ou remise en location.*

L'alinéa 3 de cet article fait obligation aux gérances, en application du principe d'égalité de traitement, de signaler, dès qu'elles en ont connaissance, les appartements disponibles ou qui vont se libérer.

Cette norme complète le droit cantonal. Elle se justifie en raison du fait que certaines gérances, lors de la libération d'un logement ou la résiliation d'un bail, n'en informent pas

<sup>23</sup> Art. 13.

immédiatement le service communal en charge du logement, cas échéant pour des motifs inhérents à leur gestion interne.

#### **Art. 10 Mixité sociale et stabilité**

<sup>1</sup> *Le choix des locataires incombe au service communal en charge du logement pour 15 % du nombre total de logements ou de pièces de chaque immeuble.*

<sup>2</sup> *Le bailleur peut, en contrepartie et dans la même proportion de 15 %, conserver des locataires ne répondant plus aux conditions d'occupation. Dans ces cas, les aides sont supprimées si le logement est construit ou rénové selon la loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Si le logement est construit selon les législations de 1965, 1953 et antérieures, un supplément peut être perçu selon l'art. 17 ci-dessous. Toute demande de dérogation du bailleur doit être adressée par écrit au service communal en charge du logement.*

<sup>3</sup> *Le bailleur qui refuse sans justes motifs le locataire choisi peut, après un rappel, être actionné par la direction en charge du logement. L'article 292 du Code pénal suisse (CPS) est expressément réservé.*

Les alinéas 1 et 2 sont identiques à ceux du règlement communal de 2004 qui a fait l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral ATF 131 I 333.

L'alinéa 3 reprend avec quelques modifications de forme la disposition adoptée par le Conseil communal dans le cadre du préavis N° 2010/31 « Mesures urgentes pour favoriser le logement des personnes ou familles à revenus modestes ou moyens ».

#### **Art. 11 Cellule logement**

<sup>1</sup> *Une cellule logement est mise en place pour venir en aide aux locataires rencontrant des difficultés particulières.*

<sup>2</sup> *Après analyse de leur situation, ces locataires peuvent être pris en charge par la cellule logement qui peut être appelée à intervenir, tant sur le plan social que sur les aspects financiers du bail.*

<sup>3</sup> *L'organisation de la cellule logement est réglée par voie de directive adoptée par la Municipalité.*

Cet article ne diffère pas des dispositions du règlement communal de 2004.

#### **Art. 12 Information du public**

<sup>1</sup> *Le service communal en charge du logement informe le public sur les conditions à respecter pour obtenir un logement à loyer modéré et sur les documents à fournir. A la demande du requérant, il calcule son droit à obtenir un logement soumis au présent règlement.*

<sup>2</sup> *Il tient également à disposition du public la liste des logements disponibles.*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

### **Chapitre IV Contrôle des conditions d'occupation - Modification de la situation des locataires et conséquences - Barèmes**

#### ***Section I Immeubles soumis à loi du 9 septembre 1975 sur le logement et au RCOL***

#### **Art. 13 Conséquence de la modification pour les locataires**

<sup>1</sup> *Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées par le RCOL (revenu déterminant et degré d'occupation), le bail doit, en dérogation de l'art. 21 RCOL, être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé si :*

a. *le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème d'un pourcentage fixé par la Municipalité ;*

b. la sous-occupation est notoire, soit lorsque le nombre de pièces dépasse de deux unités le nombre de personnes occupant à demeure le logement.

<sup>2</sup> Dans tous les autres cas, l'aide des pouvoirs publics est réduite ou supprimée selon le RCOL, y compris en cas de prolongation du bail.

Cette norme communale, dérogeant aux dispositions de l'Etat, a pour but d'unifier et d'harmoniser la situation de tous les locataires ne répondant plus aux conditions légales d'occupation.

Pour des motifs d'égalité de traitement, le droit communal introduit la résiliation en cas de revenus trop élevés ou en cas sous-occupation notoire.

L'un des motifs de la création de ces normes réside dans la composition particulière du parc lausannois qui dispose d'anciens logements subventionnés à la construction et qui ont également été rénovés avec les aides publiques et dont les loyers, pour ces motifs, sont particulièrement avantageux.

## **Section II Immeubles soumis à la loi du 9 septembre 1975 sur le logement et au RCOLLM**

### **Art. 14 Conséquence de la modification pour les locataires**

*Lorsqu'un locataire d'un logement construit ou rénové après le 17 janvier 2007 ne remplit plus les conditions d'occupation, les articles 19 à 25 RCOLLM s'appliquent.*

Pour les immeubles soumis au RCOLLM, quelques adaptations sont souhaitées par le biais des directives, notamment le maintien des personnes âgées seules dans un trois pièces suite au décès ou au départ en EMS de leur conjoint, la possibilité pour un couple d'occuper un logement de trois pièces ainsi que permettre la résiliation pour les familles monoparentales se trouvant à deux dans un quatre pièces ou à trois dans un cinq pièces.

La directive concernant les personnes âgées vise à les préserver d'un déménagement lorsqu'elles se retrouvent seules dans un trois pièces.

La pression sur les deux pièces étant si forte, plus de la moitié des demandes, l'ouverture des logements de trois pièces aux couples souhaitant fonder une famille semble opportune.

La demande des grandes familles pour les quatre et cinq pièces étant également très forte, il n'est pas opportun d'autoriser des sous-occupations importantes, même s'agissant de familles monoparentales. De plus, cette pratique s'aligne sur le RCOL.

Sinon, le RCOLLM prévoit pour l'essentiel la résiliation du bail si les revenus dépassent de 20 % les limites posées par le barème (art. 21 RCOLLM). Il en va de même pour les cas de sous-occupation notoire (art. 22 RCOLLM). Dans ces deux situations, les subventions sont immédiatement supprimées.

## **Section III Immeubles soumis à la loi du 22 novembre 1965 sur le logement et au RCOL ainsi que pour les immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures en faveur desquels des mesures d'encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune**

### **Art. 15 Conséquence de la modification pour les locataires**

<sup>1</sup> *Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées par le RCOL (revenu déterminant et degré d'occupation), les articles 22 à 28 RCOL s'appliquent et le bail doit être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé si :*

- a. le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème d'un pourcentage fixé par la Municipalité ;
- b. la sous-occupation est notoire, soit lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de deux unités le nombre de personnes occupant à demeure le logement.

<sup>2</sup> Dans tous les autres cas, un supplément de loyer est perçu selon les dispositions du RCOL.

Cette disposition, conforme au droit cantonal, a également pour but d'étendre son application à tous les anciens logements contrôlés, construits avec les aides publiques avant 1965.

#### **Section IV Barèmes**

##### **Art. 16 Barèmes cantonal et communal**

<sup>1</sup> Le Canton établit le barème applicable aux locataires des immeubles soumis à la loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

<sup>2</sup> La Commune peut établir un barème spécifique applicable aux locataires des logements soumis à la loi du 22 novembre 1965 sur le logement et aux locataires des immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures en faveur desquels des mesures d'encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune. Ce barème doit être approuvé par le Canton.

Cette nouvelle disposition résulte de l'entrée en vigueur du RDU en 2013 et de ses conséquences sur les barèmes des revenus imposés par l'Etat. En pratique, le service cantonal en charge du logement, lors de l'introduction du RDU, a conservé sans aucune modification les barèmes donnant accès aux logements sociaux. Or, ces barèmes, et en particulier celui issu du RCOL, sont fondés sur des paramètres comptabilisant des éléments du revenu de manière totalement différente de ceux du RDU.

Concrètement, cette transposition sans modification a eu pour conséquence un élargissement très important des limites de revenus peu compatibles avec des objectifs de politique sociale, particulièrement en situation de pénurie. L'Etat de Vaud a donc autorisé la Commune de Lausanne à établir un barème propre pour les immeubles anciens construits avant et selon la loi de 1965 sur le logement. Ce nouveau barème est beaucoup plus équilibré pour ces immeubles anciens aux loyers souvent très modestes. Le second alinéa confère à la Commune de Lausanne la compétence légale d'établir un barème particulier, sous réserve de son approbation par le Canton.

Il se peut toutefois que cet alinéa ne soit pas nécessaire ou ne le soit que pour une période transitoire dans la mesure où l'Etat de Vaud réfléchit à une harmonisation des barèmes applicables pour les différents régimes en vigueur. Dans un tel cas, ce barème cantonal pourrait être appliqué à tous les logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton. Concrètement, une étude est actuellement menée conjointement par l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne.

#### **Section V – Suppléments et résiliation**

##### **Art. 17 Suppléments de loyers**

<sup>1</sup> En cas de revenus trop élevés, si un supplément de loyer est perçu en application de l'article 15, son montant représente la différence entre le loyer donné par le barème applicable et le loyer existant net. En cas de sous-occupation, un supplément de 20 % du loyer net est appliqué. Ces suppléments sont cumulatifs.

<sup>2</sup> La Municipalité peut limiter dans une directive le montant des suppléments de loyer.

L'alinéa 1 précise le principe de la perception et la méthode pour calculer les suppléments de loyers qui sont inscrits dans le RCOL et sont pratiqués sous cette forme depuis 1965. La perception des suppléments de loyers répond à la volonté de mixité voulue par la Commune. Elle est proportionnée et permet aux locataires bien intégrés de rester dans leur immeuble, même si leurs conditions financières ou familiales évoluent.

L'alinéa 2 précise que le supplément de loyer calculé ne peut dépasser 50 % du loyer net au maximum. Il convient de relever que les suppléments s'appliquent souvent aux logements les moins onéreux du parc<sup>24</sup>.

#### **Art. 18 Résiliation**

*<sup>1</sup> En cas de décision de résiliation du bail, le service communal en charge du logement informe par écrit le bailleur de sa décision. Dans les 30 jours, le bailleur doit notifier au locataire la formule officielle de résiliation de bail agréée par le Canton.*

### **Chapitre IV Dispositions finales**

#### **Art. 19 Directives d'exécution et voies de recours**

*<sup>1</sup> La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent règlement. Elles sont soumises à l'approbation du Canton.*

*<sup>2</sup> Les décisions prises par le service communal en charge du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les trente jours dès leur notification.*

#### **Art. 20 Abrogation**

*Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales actuellement en vigueur.*

#### **Art. 21 Entrée en vigueur**

*La Municipalité fixe la date d'entrée en vigueur du présent règlement après adoption par le Conseil communal et approbation par le département en charge du logement. L'article 94 al.2 in fine de la loi sur les communes est réservé.*

**Les articles 19, 20 et 21** sont des dispositions de procédure ou d'exécution et n'appellent pas d'explications ou de commentaires particuliers.

### **5. Projet de nouveau règlement communal sur l'aide individuelle au logement**

L'aide individuelle au logement (AIL) est un soutien personnalisé au logement instauré par la Commune de Lausanne en application de l'article 67 de la Constitution vaudoise et renforcé par le règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement (RAIL) du 5 septembre 2007. Son but est de rendre abordable le loyer des familles lausannoises qui sont financièrement indépendantes mais dont le loyer représente une charge trop importante. Initialement rattachée au Service du logement et des gérances, depuis le 1<sup>er</sup> août 2012, l'AIL est gérée administrativement par le Service des assurances sociales, pour sa partie applicative. Depuis l'introduction du revenu déterminant unifié (RDU), les bases de calcul de plusieurs prestations sociales proposées par le Service des assurances sociales sont ainsi harmonisées. Il en va notamment ainsi de l'AIL et des subsides à l'assurance maladie. Ce système offre dès lors un guichet unique aux bénéficiaires de ces diverses prestations sociales, dont les démarches sont grandement facilitées.

Pour rappel, en 2013, 794 personnes ont bénéficié de l'AIL, pour un montant total de 727'954.50 francs à charge de la Commune.

Fondé sur le RAIL, le projet de règlement lausannois n'apporte aucun changement par rapport à la pratique actuelle. Il précise les règles communales applicables au sens du droit cantonal et confirme que le Service des assurances sociales devient l'autorité compétente en matière d'AIL.

<sup>24</sup> 2/3 des logements de une pièce ont un loyer inférieur à CHF 400; de 2 pièces, à CHF 650; de 3 pièces, à CHF 900; de 4 pièces, à CHF 1'260 et de 5 pièces, à CHF 1'700 (valeurs 2012).

### **5.1 Explications et commentaires article par article du nouveau règlement communal sur l'AIL**

#### **Art. 1 But**

*Le présent règlement a pour but de compléter les dispositions cantonales en matière d'aide individuelle au logement.*

Cet alinéa applique l'article 5 du règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement.

#### **Art. 2 Autorité compétente**

*Les décisions en matière d'aide individuelle au logement sont rendues par le service communal en charge des assurances sociales.*

Le présent article précise que l'AIL est administrée par le Service des assurances sociales, chargé également de rendre toute décision en la matière.

#### **Art. 3 Bénéficiaires**

<sup>1</sup> *Pour bénéficier de l'aide individuelle au logement, le locataire doit remplir les conditions cantonales ainsi que les conditions communales cumulatives suivantes :*

- a) *former un ménage composé au moins d'une personne majeure avec un ou plusieurs enfants ;*
- b) *être de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B, C ou F) ;*
- c) *habiter le logement depuis une année au moins et répondre à l'un des deux critères alternatifs suivants :*
  - *être domicilié à Lausanne depuis deux ans sans interruption ;*
  - ou*
  - *avoir résidé à Lausanne pendant trois ans au moins au cours des cinq dernières années.*

<sup>2</sup> *En cas de déménagement du bénéficiaire de l'aide individuelle au logement durant la période d'octroi, le service communal en charge des assurances sociales peut, exceptionnellement, lui accorder une dérogation à la condition d'habiter le logement depuis une année au moins prescrite à l'alinéa 1 lettre c qui précède. Une telle dérogation tend à garantir la continuité du droit lorsque toutes les autres conditions d'octroi sont remplies.*

L'alinéa 2 répond à un besoin concret, à savoir lorsqu'un locataire déménage en cours d'octroi de l'AIL, il n'a plus l'année de résidence voulu par le règlement communal. Cet alinéa règle cet inconvénient.

#### **Art. 4 Modification de la situation**

*Lorsque la situation du bénéficiaire de l'aide individuelle au logement se modifie pendant la période d'octroi de l'aide (résiliation du bail, changement de domicile, modification du revenu ou du degré d'occupation du logement, etc.), il est tenu d'en informer le service communal en charge des assurances sociales, au plus tard dans les 30 jours suivant l'entrée en vigueur de la modification.*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

#### **Art. 5 Recours**

<sup>1</sup> *Les décisions prises par le service communal en charge des assurances sociales sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les trente jours dès leur notification.*



<sup>2</sup> Les décisions et les décisions sur recours rendues par la Municipalité peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, dans les 30 jours dès leur notification.

<sup>3</sup> La loi sur la procédure administrative est applicable.

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

#### **Art. 6 Disposition abrogatoire**

*Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales actuellement en vigueur en matière d'aide individuelle au logement, singulièrement le règlement du 30 mars 2004 sur l'allocation communale au logement.*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

#### **Art. 7 Entrée en vigueur**

*La Municipalité fixe la date d'entrée en vigueur du présent règlement après adoption par le Conseil communal et approbation par le département en charge du logement.*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

### **6. Conclusions**

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2014/69 de la Municipalité, du 23 octobre 2014 ;

ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. d'adopter le règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton ;
2. d'adopter le règlement communal sur l'aide individuelle au logement.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

La secrétaire adjointe : *Sylvie Ecklin*

#### Annexes :

- Projet de nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton
- Projet de nouveau règlement communal sur l'aide individuelle au logement

## **I. Projet de nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton**

### **Le conseil communal**

**vu l'art. 67 de la Constitution du Canton de Vaud**

**vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) et son règlement d'application du 17 janvier (RLL)**

**vu l'art. 12 du règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics et son barème (RCOL)**

**vu l'art 13 du règlement cantonal du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés et son barème (RCOLLM)**

**décète :**

### **Chapitre I - Dispositions générales**

#### **Art. 1 - Champ d'application**

*<sup>1</sup> Le présent règlement régit les conditions d'occupation des différentes catégories de logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne selon les lois et les règlements d'application suivants :*

- *loi du 9 septembre 1975 sur le logement et loi du 22 novembre 1965 sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement à la construction de logements à loyers modérés ;*
- *règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (ci-après RCOLLM) et règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (ci-après RCOL).*

*<sup>2</sup> Le présent règlement s'applique également aux logements construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures, en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont les loyers sont contrôlés par la Commune.*

#### **Art. 2 - Locataires**

*Les locataires des logements visés à l'article 1 doivent respecter les conditions d'occupation du présent règlement dans la mesure où elles dérogent à la réglementation cantonale applicable.*

#### **Art. 3 - Rapport avec le droit cantonal et fédéral**

*<sup>1</sup> Pour le surplus, les conditions d'occupation sont régies par le droit cantonal, en particulier par le RCOLLM et par le RCOL.*

*<sup>2</sup> Sous réserve de l'art. 253b al. 3 CO, les dispositions du Code des obligations relatives au bail à loyer demeurent applicables aux relations entre les bailleurs et les locataires.*

#### **Art. 4 - Durée des contrôles**

*Le contrôle de la Commune sur les logements et les conditions d'occupation est d'une durée fixée par les conventions et leurs addendas passés entre les parties, selon la législation sur le logement en vigueur lors de la construction ou la rénovation de l'immeuble. A défaut de convention entre les parties, le contrôle est maintenu tant que la Commune assure une mesure d'encouragement directe ou indirecte permettant de modérer les loyers.*

## **Chapitre II - Conditions de location**

### **Art. 5 - Location**

<sup>1</sup> *Un logement à loyer modéré peut être loué à une ou plusieurs personnes physiques majeures ou à un ménage (couple avec ou sans enfant ou famille monoparentale) comprenant au moins une personne physique majeure de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B, C ou F) et satisfaisant au moins à l'une des conditions suivantes :*

- a. *exercer son activité professionnelle principalement sur le territoire de la Commune de Lausanne depuis trois ans au moins ;*
- b. *être domiciliée depuis trois ans sur le territoire de la Commune de Lausanne ;*
- c. *suivre des études ou un apprentissage à Lausanne ou dans sa région. Dans ce cas, le candidat doit être au bénéfice d'une bourse d'étude ou d'apprentissage ou exercer une activité professionnelle accessoire.*

<sup>2</sup> *Demeurent réservées les dispositions de la réglementation cantonale concernant la location à des personnes morales.*

<sup>3</sup> *Le logement doit constituer le lieu de résidence effectif et principal au sens de la législation sur le contrôle des habitants pour le locataire ainsi que pour toutes les personnes faisant ménage commun avec lui.*

### **Art. 6 - Revenu déterminant, limites de revenu et degré d'occupation**

*Le revenu déterminant, les limites de revenu et le degré d'occupation applicables sont respectivement fixés par :*

- a. *le RCOLLM pour :*
  - *les logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire au sens de l'art. 1 RCOLLM.*
- b. *le RCOL pour :*
  - *les logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive au sens de l'art. 1 RCOL.*
  - *les logements construits ou rénovés en vertu de la loi du 22 novembre 1965 sur le logement ainsi que pour les autres immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures, en faveur desquels des mesures d'encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune.*

### **Art. 7 - Dérogations**

*La Municipalité peut fixer dans des directives les conditions auxquelles une dérogation aux règles prévues par les dispositions communales et cantonales (art. 11 RCOL et art. 12 RCOLLM) peut être accordée par le service communal en charge du logement.*

### **Art. 8 - Devoir d'information et révision**

<sup>1</sup> *Conformément aux articles 20 RCOL et 20 RCOLLM et aux délégations de compétences conférées par le Canton, le service communal en charge du logement doit être informé de toute modification de la situation du locataire dans les meilleurs délais (modification relative notamment au(x) revenu(s), à la fortune, au degré d'occupation), mais au plus tard à la fin du mois qui suit celui au cours duquel la modification est intervenue.*

<sup>2</sup> *Le non-respect de l'obligation d'information mentionnée à l'alinéa 1 peut entraîner la résiliation du bail et la suppression immédiate de l'aide des pouvoirs publics.*

<sup>3</sup> *En principe une fois par année, mais en tout cas tous les trois ans, le service communal en charge du logement vérifie la situation des locataires, contrôle et met à jour les conditions de location.*

### **Chapitre III - Procédure**

#### **Art. 9 - Autorité compétente**

<sup>1</sup> *Le service communal en charge du logement est l'autorité compétente, selon la délégation de compétence reçue et d'après les conventions et leurs addendas, pour contrôler notamment les conditions d'occupation, la révision de la comptabilité, la surveillance de l'administration et la gérance des immeubles construits ou rénovés avec l'appui financier du Canton et de la Commune.*

<sup>2</sup> *Il s'assure que les locataires satisfont aux exigences de la réglementation cantonale ainsi qu'à celle du présent règlement et statue sur les candidatures qui lui sont soumises par les propriétaires ou leurs gérants.*

<sup>3</sup> *Les propriétaires ou les gérants d'immeubles ont l'obligation d'annoncer au service communal en charge du logement, les appartements disponibles sans délai et en tout cas au plus tard un mois avant toute mise en location initiale ou remise en location.*

#### **Art. 10 - Mixité sociale et stabilité**

<sup>1</sup> *Le choix des locataires incombe au service communal en charge du logement pour 15 % du nombre total de logements ou de pièces de chaque immeuble.*

<sup>2</sup> *Le bailleur peut, en contrepartie et dans la même proportion de 15 %, conserver des locataires ne répondant plus aux conditions d'occupation. Dans ces cas, les aides sont supprimées si le logement est construit ou rénové selon la loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Si le logement est construit selon les législations de 1965, 1953 et antérieures, un supplément peut être perçu selon l'art. 17 ci-dessous. Toute demande de dérogation du bailleur doit être adressée par écrit au service communal en charge du logement.*

<sup>3</sup> *Le bailleur qui refuse sans justes motifs le locataire choisi peut, après un rappel, être actionné par la direction en charge du logement. L'article 292 du Code pénal suisse (CPS) est expressément réservé.*

#### **Art. 11 - Cellule logement**

<sup>1</sup> *Une cellule logement est mise en place pour venir en aide aux locataires rencontrant des difficultés particulières.*

<sup>2</sup> *Après analyse de leur situation, ces locataires peuvent être pris en charge par la cellule logement qui peut être appelée à intervenir, tant sur le plan social que sur les aspects financiers du bail.*

<sup>3</sup> *L'organisation de la cellule logement est réglée par voie de directive adoptée par la Municipalité.*

#### **Art. 12 - Information du public**

<sup>1</sup> *Le service communal en charge du logement informe le public sur les conditions à respecter pour obtenir un logement à loyer modéré et sur les documents à fournir. A la demande du requérant, il calcule son droit à obtenir un logement soumis au présent règlement.*

<sup>2</sup> *Il tient également à disposition du public la liste des logements disponibles.*

**Chapitre IV - Contrôle des conditions d'occupation - Modification de la situation des locataires et conséquences - Barèmes**

**Section I - Immeubles soumis à loi du 9 septembre 1975 sur le logement et au RCOL**

**Art. 13 - Conséquence de la modification pour les locataires**

<sup>1</sup> Lorsque un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées par le RCOL (revenu déterminant et degré d'occupation), le bail doit, en dérogation de l'art. 21 RCOL, être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé si :

- a. le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème d'un pourcentage fixé par la Municipalité ;
- b. la sous-occupation est notoire, soit lorsque le nombre de pièces dépasse de deux unités le nombre de personnes occupant à demeure le logement.

<sup>2</sup> Dans tous les autres cas, l'aide des pouvoirs publics est réduite ou supprimée selon le RCOL, y compris en cas de prolongation du bail.

**Section II - Immeubles soumis à la loi du 9 septembre 1975 sur le logement et au RCOLLM**

**Art. 14 - Conséquence de la modification pour les locataires**

Lorsqu'un locataire d'un logement construit ou rénové après le 17 janvier 2007 ne remplit plus les conditions d'occupation, les articles 19 à 25 RCOLLM s'appliquent.

**Section III - Immeubles soumis à la loi du 22 novembre 1965 sur le logement et au RCOL ainsi que pour les immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures en faveur desquels des mesures d'encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune**

**Art. 15 - Conséquence de la modification pour les locataires**

<sup>1</sup> Lorsque un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées par le RCOL (revenu déterminant et degré d'occupation), les articles 22 à 28 RCOL s'appliquent et le bail doit être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé si :

- a. le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème d'un pourcentage fixé par la Municipalité ;
- b. la sous-occupation est notoire, soit lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de deux unités le nombre de personnes occupant à demeure le logement.

<sup>2</sup> Dans tous les autres cas, un supplément de loyer est perçu selon les dispositions du RCOL.

**Section IV – Barèmes**

**Art. 16 - Barèmes cantonal et communal**

<sup>1</sup> Le Canton établit le barème applicable aux locataires des immeubles soumis à la loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

<sup>2</sup> La Commune peut établir un barème spécifique applicable aux locataires des logements soumis à la loi du 22 novembre 1965 sur le logement et aux locataires des immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures en faveur desquels des mesures d'encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune. Ce barème doit être approuvé par le Canton.

**Section V – Suppléments et résiliation**

**Art. 17 - Suppléments de loyers**

<sup>1</sup> En cas de revenus trop élevés, si un supplément de loyer est perçu en application de l'article 15, son montant représente la différence entre le loyer donné par le barème applicable et le loyer existant net. En cas de sous-occupation, un supplément de 20 % du loyer net est appliqué. Ces suppléments sont cumulatifs.

<sup>2</sup> La Municipalité peut limiter dans une directive le montant des suppléments de loyer.

**Art. 18 - Résiliation**

<sup>1</sup> En cas de décision de résiliation du bail, le service communal en charge du logement informe par écrit le bailleur de sa décision. Dans les 30 jours, le bailleur doit notifier au locataire la formule officielle de résiliation de bail agréée par le Canton.

**Chapitre V - Dispositions finales**

**Art. 19 - Directives d'exécution et voies de recours**

<sup>1</sup> La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent règlement. Elles sont soumises à l'approbation du Canton.

<sup>2</sup> Les décisions prises par le service communal en charge du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les trente jours dès leur notification.

**Art. 20 - Abrogation**

Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales actuellement en vigueur.

**Art. 21 - Entrée en vigueur**

La Municipalité fixe la date d'entrée en vigueur du présent règlement après adoption par le Conseil communal et approbation par le département en charge du logement. L'article 94 al.2 in fine de la loi sur les communes est réservé.

Approuvé par la Municipalité de Lausanne dans sa séance du

Adopté par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du

Approuvé par le Département en charge du logement, le

La cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS)

Béatrice Métraux

## **II. Projet de nouveau règlement communal sur l'aide individuelle au logement**

### **Le Conseil communal de Lausanne**

**Vu l'art. 67 de la Constitution du 14 avril 2003 du Canton de Vaud**

**Vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)**

**Vu l'art. 5 du règlement du 5 septembre 2007 sur l'aide individuelle au logement (RAIL) et son arrêté du 5 septembre 2007 fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL)**

**adopte :**

#### **Art. 1 - But**

*Le présent règlement a pour but de compléter les dispositions cantonales en matière d'aide individuelle au logement.*

#### **Art. 2 - Autorité compétente**

*Les décisions en matière d'aide individuelle au logement sont rendues par le service communal en charge des assurances sociales.*

#### **Art. 3 - Bénéficiaires**

<sup>1</sup> *Pour bénéficier de l'aide individuelle au logement, le locataire doit remplir les conditions cantonales, ainsi que les conditions communales cumulatives suivantes :*

- a) former un ménage composé au moins d'une personne majeure avec un ou plusieurs enfants ;*
- b) être de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B, C ou F) ;*
- c) habiter le logement depuis une année au moins et répondre à l'un des deux critères alternatifs suivants :*
  - être domicilié à Lausanne depuis deux ans sans interruption ;*
  - ou*
  - avoir résidé à Lausanne pendant trois ans au moins au cours des cinq dernières années.*

<sup>2</sup> *En cas de déménagement du bénéficiaire de l'aide individuelle au logement durant la période d'octroi, le service communal en charge des assurances sociales peut, exceptionnellement, lui accorder une dérogation à la condition d'habiter le logement depuis une année au moins prescrite à l'alinéa 1 lettre c qui précède. Une telle dérogation tend à garantir la continuité du droit lorsque toutes les autres conditions d'octroi sont remplies.*

#### **Art. 4 - Modification de la situation**

*Lorsque la situation du bénéficiaire de l'aide individuelle au logement se modifie pendant la période d'octroi de l'aide (résiliation du bail, changement de domicile, modification du revenu ou du degré d'occupation du logement, etc.), il est tenu d'en informer le service communal en charge des assurances sociales, au plus tard dans les 30 jours suivant l'entrée en vigueur de la modification.*

#### **Art. 5 - Recours**

<sup>1</sup> *Les décisions prises par le service communal en charge des assurances sociales sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les trente jours dès leur notification.*

<sup>2</sup> Les décisions et les décisions sur recours rendues par la Municipalité peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, dans les 30 jours dès leur notification.

<sup>3</sup> La loi sur la procédure administrative est applicable.

#### **Art. 6 - Disposition abrogatoire**

Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales actuellement en vigueur en matière d'aide individuelle au logement, singulièrement le règlement du 30 mars 2004 sur l'allocation communale au logement.

#### **Art. 7 - Entrée en vigueur**

La Municipalité fixe la date d'entrée en vigueur du présent règlement après adoption par le Conseil communal et approbation par le Canton.

Approuvé par la Municipalité de Lausanne dans sa séance du

Adopté par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du

Approuvé par le Département en charge du logement, le

La cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS)

*Béatrice Métraux*

#### Rapport

Membres de la commission : M<sup>mes</sup> et MM. Blaise Michel Pitton (Soc.), rapporteur, Eddy Ansermet (PLR), Sylvianne Bergmann (Les Verts), Maurice Calame (PLR), Yves Ferrari (Les Verts), Guy Gaudard (PLR), Robert Joosten (Soc.), Janine Resplendino (La Gauche), Anna Zürcher (Soc.).

Municipalité : M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique.

#### **Rapport photocopié de M. Blaise Michel Pitton (Soc.), rapporteur**

##### *Première séance*

Présidence : M. Blaise Michel Pitton

Membres présents : Mme Anna Zürcher, Mme Jeanine Resplendino, Mme Sylvianne Bergmann, M. Maurice Calame (remplace Mme Eliane Aubert), M. Robert Joosten, M. Guy Gaudard, M. Eddy Ansermet, M. Yves Ferrari

Membre excusé : M. Fabrice Moscheni

Représentants de la Municipalité : M. G. Junod, directeur du Logement et de la sécurité publique, Mme E. Krebs, cheffe du service du logement et des gérances, Direction du logement et de la sécurité publique, Mme A. Faucherre, responsable de l'Office communal du logement (OCL), Service du logement et des gérances, Direction du logement et de la sécurité publique, Mme F. Grec, juriste, Service des assurances sociales, Direction des sports, de l'intégration et de la protection de la population, M. K. Illien, stagiaire en maturité professionnelle (MPC), Service du logement et des gérances, Direction du logement et de la sécurité publique

Notes de séances : Mme G. Salm, assistante, Service du logement et des gérances, Direction du logement et de la sécurité publique (que nous remercions pour la rapidité et la précision de ses notes de séances).

Lieu : Salle de conférences E1, Chauderon 9

Date : vendredi 19 décembre 2014

Début et fin de la séance : 8h30 à 10h30



### **Deuxième séance**

Présidence : M. Blaise Michel Pitton

Membres présents : M. Gianni Schneider (remplace Mme Anna Zürcher), Mme Jeanine Resplendino, Mme Sylvianne Bergmann, Mme Eliane Aubert, M. Robert Joosten, M. Guy Gaudard, M. Eddy Ansermet, M. Yves Ferrarri, M. Fabrice Moscheni

Représentants de la Municipalité : M. G. Junod, directeur du Logement et de la sécurité publique, Mme E. Krebs, cheffe du Service du logement et des gérances, Direction du logement et de la sécurité publique, Mme A. Faucherre, responsable de l'Office communal du Logement (OCL), Service du logement et des gérances, Direction du logement et de la sécurité publique, Mme F. Grec, juriste, Service des assurances sociales, Direction des sports, de l'intégration et de la protection de la population

Notes de séances : Mme G. Salm, assistante, service du logement et des gérances. Direction du logement et de la sécurité publique (que nous remercions pour la rapidité et la précision de ses notes de séances).

Lieu : Salle de conférences E1, Chauderon 9

Date : lundi 26 janvier 2015

Début et fin de la séance : 16h30 à 18h30

### **1<sup>re</sup> séance, le 19 décembre 2014**

M. Pitton, rapporteur, ouvre la première séance en saluant les participants et en cédant la parole à M. Junod qui présente les collaborateurs de l'administration communale. Il informe que ce préavis propose de remplacer l'ancien règlement communal suite aux modifications de la législation sur le logement et la loi cantonale sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement (LHPS). Différents régimes cohabitent en matière de logements subventionnés dont certains sont fondés sur des dispositions légales des lois de 1965, 1975, de logements qui sont antérieurs à la loi de 1965 et enfin de logements dépendant de la loi de 2007. Ces régimes ont des spécificités et des barèmes qui leur sont propres. Par exemple, lorsqu'il y a un dépassement de la limite des revenus ou de sur-occupation, un supplément de loyer ou une résiliation de bail pourront être notifiés selon les régimes. L'ensemble du dispositif est donc très complexe.

Outre un toilettage important, le présent préavis comporte deux modifications significatives :

- Une modification des conditions d'accès aux logements subventionnés, en exigeant 3ans d'activité professionnelle à Lausanne avant de pouvoir demander un logement subventionné (actuellement 6 mois). Ce changement aurait pour conséquence que Lausanne rejoindrait la plupart des communes vaudoises dont les délais oscillent en règle générale entre 3 et 5 ans.
- Le Revenu déterminant unifié (RDU) a été introduit et devient un mode de calcul de revenus uniforme pour l'ensemble des régimes sociaux. Dans le domaine des logements subventionnés, les barèmes en vigueur ont été conservés, mais calculés selon le principe du RDU. Ainsi l'assiette des ayants-droit a changé et s'est élargie, étant donné que le revenu déterminant n'est plus le même (plus généreux qu'avant) alors que le barème n'a pas changé. Le nouveau règlement laisse donc la possibilité à la Commune, avec l'accord du Département, d'adopter un barème spécifique pour corriger les effets indiqués ci-dessus. Il se peut toutefois que cette possibilité ne soit pas utilisée, l'Etat envisageant maintenant de modifier son barème et de faire sienne les modifications demandées par la Ville de Lausanne et d'autres villes vaudoises. Concernant la deuxième partie de ce préavis, il n'y a pas de changement, si ce n'est le

transfert de l'Aide individuelle au logement (AIL) du Service du logement et des gérances au Service des assurances sociales qui en a la charge depuis 2012.

M. Pitton ouvre la discussion générale.

Un commissaire est surpris du changement des conditions d'accès de 6 mois à 3 ans risquant de poser des difficultés aux salariés modestes exerçant une activité à Lausanne. Il demande si ce délai pourrait être augmenté progressivement. M. Junod répond que ce préavis peut être modifié par les commissaires. Néanmoins, la Municipalité soutiendra le délai de 3 ans estimant qu'il faut prioritairement faire bénéficier les personnes installées sur la Commune de Lausanne.

Un autre commissaire estime que le délai de 3 ans n'est pas assez long et préconise 5 ans. Il souhaite des informations sur le 15<sup>e</sup> de la fortune prise en compte par rapport au RDU. De plus il trouve ce préavis très technique et pense que tous les points ne pourront pas être relevés, les membres du Conseil communal n'étant pas tous des spécialistes en la matière. En outre, il trouve particulier que l'AIL soit gérée pas le Service des assurances sociales.

M. Junod précise que l'AIL est une prestation destinée à des familles modestes sous forme d'aide financière directe.

A une question portant sur le Service des assurances sociales qui gèrerait des appartements, M. Junod répond par la négative et précise que ce service est un guichet de prestations sociales uniquement (subsides LAMAL, PC-famille/rente pont, AIL). Les appartements sont gérés par les gérances privées et par le Service du logement et des gérances pour les logements subventionnés propriété de la CPCL (environ 2'000 appartements anciennement chez Colosa) et de la Ville de Lausanne (moins de 100 appartements).

Mme Faucherre ajoute qu'actuellement, la structure du travail a changé. La plupart des demandes sont issues d'un regroupement familial ou d'un travail temporaire à Lausanne et, par ce biais, une personne peut prétendre s'inscrire pour un appartement subventionné alors qu'elle n'a pas d'attaches spéciales à Lausanne. Cette façon de procéder prétérite les demandeurs installés depuis longtemps à Lausanne.

Une commissaire comprend bien ces arguments mais considère que la limite de la frontière communale est dérisoire et pense que ce raisonnement est difficile à comprendre pour les usagers. Elle est d'avis que ce changement de 6 mois à 3 ans est brusque et qu'il devrait être réparti dans le temps de manière à ce que les personnes puissent s'y habituer.

M. Junod précise que dans la situation actuelle toutes les demandes ne peuvent malheureusement pas être satisfaites. Dans la mesure où un choix doit être fait, il est logique de privilégier les personnes installées à Lausanne depuis un certain temps.

Un commissaire est déçu de ne pas en apprendre plus sur la politique du logement à Lausanne, mis à part la modification du délai. Il s'interroge sur le choix des candidats aux appartements subventionnés, le déroulement d'une résiliation de bail et comment sont gérés les abus et l'utilisation des barèmes.

M. Junod rappelle le cadre du préavis que relève des dispositions réglementaires découlant du droit cantonal et de la compétence du Conseil communal. Il précise que ce sont les gérances qui attribuent les logements selon la législation cantonale. Les personnes doivent en premier lieu se présenter au guichet de location de l'Office communal du logement (OCL). Celui-ci va contrôler les revenus ainsi que la composition du ménage puis délivrer une carte attestant le droit à un logement subventionné. Si elles correspondent aux exigences les personnes peuvent visiter et postuler auprès de la gérance concernée. Il précise que le Conseil communal a voté une disposition permettant à la Commune d'imposer 15 % de locataires. Concernant les résiliations, elles sont notifiées par la gérance, sur ordre transmis par l'OCL suite à un contrôle de la situation. Il peut néanmoins être obtenu des prolongations (maximum 2 ans) laissant le temps aux locataires de trouver

un autre appartement. Il n'y a pas de sanctions financières pour les personnes qui n'auraient pas signalé un changement de leur situation.

Mme Faucherre informe que pour le choix des locataires, les gérances préfèrent les candidats présentant le moins de risques. Avec le RDU, les abus peuvent être mieux contrôlés étant donné que l'OCL peut consulter les données fiscales sur la personne et qu'un contrôle administratif peut être effectué en tout temps,

A une question sur la prise en compte du revenu des indépendants, Mme Faucherre répond que les données fiscales font foi.

Un commissaire aimerait des précisions concernant les abus et souhaite connaître le nombre de fois où l'OCL a eu gain de cause en Préfecture. Mme Faucherre lui répond que l'OCL a gain de cause dans 99% des cas.

Une autre question concerne la proportion des demandes et de l'offre d'appartements subventionnés. Mme Faucherre informe qu'il y a environ 3'000 demandeurs par année et 600 baux de logements subventionnés passés.

La discussion générale étant épuisée, le président propose l'étude du préavis point par point.

Les points 1 « objet du préavis » et 2 « table des matières » n'appellent pas de commentaire.

Au point 3, un commissaire aimerait connaître la répartition du nombre d'appartements. M. Junod précise qu'il y a environ 8'000 logements subventionnés à Lausanne dont environ 70 dans le parc de la Ville. Environ 2'000 sont gérés par la Caisse de pension (ex-COLOSA), le solde étant géré par des gérances de la place.

Le point 4 n'appelle pas de commentaire.

Au point 4.1, un commissaire désirent savoir comment s'exerce la surveillance des conditions d'occupation, Mme Faucherre indique que grâce au RDU les données fiscales et les données touchant le registre des personnes sont consultées facilement. Les contrôles étant plus efficaces les personnes convoquées sont souvent en situation de litige.

Au point 4.1.1., un commissaire aimerait une explication sur le choix de l'aide à la pierre linéaire et dégressive. M. Junod répond qu'il n'y a aucun choix. Jusqu'en 2007, l'aide était dégressive et depuis cette date, c'est l'aide linéaire. Les règlements anciens ne sont plus applicables pour les nouveaux logements, mais restent en vigueur pour les immeubles construits à cette époque.

Le point 4.1.2 n'appelle pas de commentaire.

Au point 4.1.3, un commissaire aimerait des exemples de calcul afin de connaître le montant des revenus auxquels les demandeurs ont droit pour obtenir un loyer subventionné. Le barème a été joint aux notes de séances. Mme Faucherre revient sur la question du 15<sup>e</sup> de fortune et explique qu'auparavant il était compté sur le revenu principal brut des personnes moins 12,5% de déduction. Actuellement, il y a une franchise de Fr. 56'000.- pour une personne seule et de Fr. 112'000.- pour un couple.

Au point 4.2, un commissaire aimerait connaître le nombre de personnes touchées par l'introduction de ce nouveau barème et qui ne l'étaient pas avant. Mme Faucherre informe que ça exclurait uniquement les hauts revenus et serait un peu moins sévère pour les bas revenus. Il est répondu par l'affirmative au même commissaire qui constate qu'entre le moment où le RDU est entré en vigueur et les présentes modifications réglementaires, les personnes ayant bénéficié de largesses n'ont pas encore été contrôlées et pourraient l'être prochainement.

Le point 4.3 n'appelle pas de commentaire.

Le règlement appelle une adoption article par article et le président le passe en revue en proposant un vote pour chaque article.

**L'article 1 est voté à l'unanimité**

**L'article 2 est voté à l'unanimité**

**L'article 3 est voté à l'unanimité**

A l'article 4 une commissaire aimerait des informations sur les conventions. M. Junod informe que les conventions sont signées par le propriétaire du bâtiment, l'Etat et la Ville à l'échéance de la durée de subventionnement. Ces conventions prévoient que l'Etat délègue généralement la compétence de contrôle à la Commune à la fin des aides pour une durée indéterminée. Grâce à ces conventions, le contrôle des loyers et des conditions d'occupation est maintenu de manière quasi illimitée. Mme Krebs ajoute que la convention est rédigée par l'Etat. Au départ, elle est tripartite et dure 20 ans.

**L'article 4 est voté avec 8 oui et une abstention.**

A l'article 5 1a), un commissaire propose un amendement : « *exercer son activité professionnelle principalement sur le territoire de la Commune de Lausanne depuis 1 an au moins* ».

Un autre commissaire propose un autre amendement : « *exercer son activité professionnelle principalement sur le territoire de la Commune de Lausanne depuis 5 ans au moins* ».

Article 5 1b), « *être domicilié sur le territoire de la Commune de Lausanne depuis 5 ans au moins* ».

Une commissaire informe qu'elle ne s'opposera pas au délai mentionné dans le préavis et constate que ce passage de 6 mois à 3 ans découle d'une réalité vécue et aussi d'une volonté d'uniformisation par rapport aux communes voisines.

Une autre commissaire aimerait connaître 1) *le sens d'exercer principalement son activité sur le territoire de la Commune de Lausanne.* 2) *sur le territoire de la Commune de Lausanne doit être situé le siège social de l'entreprise.* Elle cite l'exemple d'une entreprise située à Renens, mais dont le personnel travaille principalement à Lausanne. M. Junod répond à la première question en l'informant que c'est le cas si une personne a deux emplois. Mme Faucherre répond à la deuxième question en précisant que l'activité principale est donc à Lausanne.

A la question d'une commissaire qui propose les 3 ans d'activité professionnelle dans un délai de 5 ans, M. Junod se réfère aux Directives Municipales et précise qu'une certaine souplesse doit être gardée. La mise en œuvre de cette proposition occasionnerait un travail supplémentaire important pour les collaborateurs de l'OCL.

**La séance est levée à 10h30 et une deuxième séance sera nécessaire.**

**2<sup>e</sup> séance le 26 janvier 2014**

La séance est ouverte à 16h30 par le président rapporteur M. Pitton et signale que la discussion reprendra avec l'article 5 du règlement.

M. Junod et Mme Faucherre répondent à des questions des commissaires au sujet des documents reçus.

A la reprise de la discussion sur l'article 5, les deux amendements proposés lors de la première séance sont retirés par leurs auteurs.

A une demande d'un commissaire sur la sous-location, Mme Faucherre répond que certaines fondations et institutions ont loué de grands appartements afin de mettre individuellement les pièces en location. Elle précise toutefois que ces cas sont rares et ne sont pas favorisés, les logements subventionnés n'étant pas propice à cette pratique.

A une question d'un commissaire qui aimerait connaître ce qui se passe en cas de mise en location d'un appartement subvention par le locataire sous prétexte de départ à l'étranger, Mme Faucherre répond qu'une telle situation n'est en aucun cas admise.

**L'article 5 est voté avec 7 oui et 3 absentions.**

A l'article 6, un commissaire demande si une partie des immeubles mentionnés sont en droit de superficie. M. Junod répond par l'affirmative, mais précise qu'il ne s'agit pas de la totalité. Depuis plusieurs années, il n'est plus construit de logements subventionnés hors terrains communaux.

**L'article 6 est voté avec 8 oui et 2 abstentions.**

A l'article 7, M. Junod répond à une demande d'un commissaire et précise que les dérogations sont répertoriées dans les annexes reçues par les commissaires. Toutes nouvelles exceptions doivent obtenir l'approbation de la Municipalité et du Département.

**L'article 7 est voté avec 8 oui et 2 absentions.**

A l'article 8, un commissaire demande si des visites d'appartements sont effectuées sur place. Mme Faucherre répond par la négative, mais précise que si les concierges constatent des irrégularités, ils les signalent et l'Office du logement (OCL) procède à un contrôle de la situation de tous les locataires de l'immeuble.

A une question d'un commissaire concernant une segmentation de la population pour les occupants des appartements subventionnés, Mme Faucherre informe qu'il y a 60% de personnes étrangères et 40% de personnes suisses comprenant principalement 25% de personnes à l'AVS.

A la question des listes d'attente, Mme Faucherre répond que l'OCL ne tient pas de liste d'attente pour des personnes dont le bail aurait été résilié, mais uniquement des ayants-droit. M. Junod précise qu'il est difficile de connaître la demande exacte. Il est impossible de savoir dans la liste des ayants-droit ceux qui sont actifs ou ceux qui restent inscrits quand bien même ils ont trouvé un appartement dans le marché libre.

Une commissaire demande si les personnes à la recherche d'un appartement subventionné doivent prioritairement passer à l'OCL avant de s'inscrire dans une gérance. Mme Faucherre répond par l'affirmative et ajoute que si cette personne a de grandes difficultés pour trouver un logement la cellule d'aide au logement peut intervenir.

Un commissaire demande si un système de suppléments de loyers sur l'ensemble des immeubles permettrait d'avoir plus d'annonces spontanées et moins de contrôle à effectuer. Mme Faucherre informe que cette pratique a été tentée, mais n'est actuellement pas réalisable en raison de la loi cantonale de 1975.

**L'article 8 est voté avec 8 oui et 2 abstentions.**

A l'article 9, une commissaire demande comment l'OCL gère les appartements disponibles annoncés par les gérances ou propriétaires. M. Junod informe qu'une liste des appartements vacants est créée, publiée et mise à jour quotidiennement (2 fois par jour) sur le site des logements subventionnés.

**L'article 9 est voté avec 8 oui et 2 abstentions.**

A l'article 10, un commissaire constate qu'à Lausanne, il existe une problématique liée la fluidité du marché. En effet, les personnes restent dans des appartements surdimensionnés pour diverses raisons (âge, prix modeste du loyer, souvenirs). Ces grands appartements pourraient satisfaire à une famille. Il propose donc « *que les appartement subventionnés soient attribués en priorité aux personnes en âge AVS* ».

Mme Faucherre informe qu'il y a très peu de personnes âgées ayant un grand appartement pas cher qui viennent s'inscrire pour un appartement subventionné. M. Junod relève que ce problème est réel et que les personnes âgées n'ont pas envie d'entreprendre un

déménagement (cumul d'objets, souvenirs, etc.). Il n'est pas fermé à l'idée de veiller à ce que les petits logements soient parfaitement accessibles aux personnes âgées.

Un commissaire trouve que cette mesure « incitative » n'est pas bonne. En effet, il pense que partir d'un grand appartement pour un plus petit plus cher n'est pas adéquat.

A une demande d'explications sur le premier paragraphe de l'article 10, M. Junod signale qu'il s'agit d'une reprise de l'ancien règlement. En général, les gérances ont tendance à choisir les cas les plus faciles. Des personnes souvent en situation d'urgence ont beaucoup de peines à être logées d'où la création de la cellule logement et la possibilité pour la Ville d'imposer 15% le choix des locataires. En contrepartie, les gérances ont la possibilité de déroger pour 15% également avec les aides qui tombent.

Mme Faucherre rappelle que la demande des personnes à l'AVS est minimale.

Après discussion, le commissaire concerné propose donc l'amendement suivant au point 1 de l'article 10: « ***L'objet locatif sera attribué en priorité à des personnes bénéficiant des prestations de l'AVS*** »

**L'amendement, soumis au vote, est refusé par 7 non et 3 oui.**

**L'article 10, non modifié, est accepté par 8 oui et 2 abstentions.**

**L'article 11 est voté avec 8 oui et 2 abstentions.**

**L'article 12 est voté avec 8 oui et 2 abstentions.**

A l'article 13, chapitre IV, un commissaire propose un amendement sur le paragraphe au sujet des unités formulé comme suit :

*b) la sous-occupation est notoire lorsque le nombre de pièces dépasse de **plus d'une pièce** le nombre de personnes occupant à demeure le logement. **Les demi-pièces ne sont pas prises en compte** ».*

**L'amendement est voté avec 9 oui et une abstention.**

**L'article 13, amendé, est voté avec 9 oui et une abstention.**

A l'article 14, un commissaire demande s'il y a des conséquences financières pour un locataire qui n'aurait plus le droit de rester dans son appartement subventionné. Mme Faucherre informe qu'il n'y a pas de sanction financière et que cette situation sera découverte lors d'un contrôle, il y aura le cas échéant une suppression des aides ou un supplément de loyer ainsi qu'une éventuelle résiliation.

**L'article 14 est voté avec 7 oui, 1 non et 1 absence (une commissaire étant partie, il reste 9 commissaires)**

A l'article 15, un même amendement qu'à l'article 13 est à nouveau déposé :

*b) la sous-occupation est notoire lorsque le nombre de pièces dépasse de **plus d'une pièce** le nombre de personnes occupant à demeure le logement. **Les demi-pièces ne sont pas prises en compte** ».*

**L'amendement est voté par 8 oui et 1 absence.**

**L'article 15 amendé est voté avec 8 oui et 1 absence.**

**L'article 16 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

**L'article 17 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

**L'article 18 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

**L'article 19 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

**L'article 20 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

**L'article 21 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

**5. Projet de nouveau règlement communal sur l'aide individuelle au logement**

Lors de la discussion générale un commissaire demande s'il existe un organe de contrôle pour l'AIL. M. Junod informe que le Service des assurances sociales est soumis à la Caisse cantonale AVS qui contrôle les prestations. Mme Grec complète en avisant qu'à l'AIL, la moitié des prestations sont prises en charge par le Canton, celui-ci officiant comme organe de contrôle des prestations. S'agissant de la baisse drastique des bénéficiaires invoquées par un commissaire à hauteur de 50%, Mme Grec rectifie en se référant aux statistiques du dernier rapport de gestion (2013), selon lequel le nombre de bénéficiaires de cette prestation a chuté de 34,2%. Cette diminution s'explique pour l'essentiel par l'intégration de l'AIL dans le revenu déterminant unifié (RDU). Depuis lors, la baisse des bénéficiaires relevée est un effet induit du cadre légal cantonal applicable. Ainsi, les subsides aux primes d'assurance maladie sont ajoutés au RDU permettant de calculer le droit à l'AIL. Cela a pour conséquence que le revenu déterminant n'est plus en adéquation avec les tables du règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement (RAIL) fixées dans l'arrêté précisant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL).

M. Junod précise encore que le transfert de l'AIL aux assurances sociales a été effectué notamment en raison de la loi LHPS.

Mme Grec indique qu'un projet de modification du RAIL et de l'AMCAIL a récemment été mis en consultation par la Division logement du Service des communes et du logement du Canton de Vaud. On peut donc s'attendre à ce que cette révision apporte le correctif nécessaire à l'adaptation des barèmes pris en compte dans le calcul du droit à l'AIL.

Le règlement AIL appelle une adoption article par article et le président le passe en revue en proposant un vote pour chaque article.

**L'article 1 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

**L'article 2 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

A l'article 3, un commissaire s'étonne de la différence des années de domicile de cet article par rapport au point 4.4 de l'article 5 qui stipule trois ans de domicile. M. Junod informe que les dispositions en vigueur ont été reprises sans changement.

Un autre commissaire demande si une personne commettant une infraction est contrôlée et sanctionnée. Mme Grec répond qu'il faudrait une base légale formelle cantonale pour demander un extrait du casier judiciaire. Seules sont requises les pièces justificatives prévues par la loi cantonale et ses directives d'application, lesquelles permettent de déterminer si les conditions du droit à l'AIL sont remplies et dans l'affirmative le montant de l'indemnité en question.

A une question d'un commissaire, Mme Grec précise qu'un extrait de l'Office des poursuites n'est pas davantage requis par les autorités en charge de l'AIL. Celui-ci est en principe réclamé indépendamment de ces dernières dans le cadre de la conclusion du bail à loyer pour lequel une personne peut ensuite solliciter l'octroi de l'AIL.

Une commissaire demande à combien s'élève le montant de l'AIL. Mme Grec se réfère à l'AMCAIL et fournit des explications chiffrées en se référant au barème des taux d'effort par tranche de revenus. Conformément à l'article 19 du règlement sur l'aide individuelle au logement (RAIL), le montant minimum de l'AIL est de Fr. 120.- par pièce et par année. Le montant maximum est de Fr. 1'000.- par pièce et par année.

**L'article 3 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

**L'article 4 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

**L'article 5 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

**L'article 6 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

**L'article 7 est voté avec 7 oui et 2 abstentions.**

L'examen du préavis étant terminée, le président propose de voter les conclusions 1 et 2 séparément.

**La conclusion 1 est votée avec 7 oui et 2 abstentions.**

**La conclusion 2 est votée avec 7 oui et 2 abstentions.**

Nous invitons Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux à en faire même.

Discussion

**M. Blaise Michel Pitton (Soc.), rapporteur** : – Je n'ai rien à ajouter au rapport.

**Le président** : – Tout d'abord, on aura une discussion générale. Nous passerons ensuite aux règlements.

La discussion générale est ouverte.

**M. Guy Gaudard (PLR)** : – C'est un préavis relativement technique qui nous est présenté. Il vise à valider un projet de nouveaux règlements sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec une aide financière communale ou cantonale. Son but est d'harmoniser la location de ces logements en fonction des diverses législations qui ont présidé à leur édification et à leur subventionnement. On peut saluer le principe de mise en application d'un nouveau règlement relatif à ce sujet et le PLR peut y adhérer. Pour rappel, sur les 7660 appartements concernés, 3760 sont subventionnés et 3900 contrôlés.

Une des principales modifications de ce règlement est le mode de calcul du Revenu déterminant unifié (RDU). Il a été introduit pour l'ensemble des régimes sociaux afin de définir les ayants droit à ce type de logements. L'assiette des bénéficiaires s'est passablement élargie et est plus généreuse qu'avant. La seconde modification significative concerne la durée requise d'activité professionnelle à Lausanne pour bénéficier de ce type d'aide au logement. Elle est de six mois actuellement et passe à trois ans.

On peut s'étonner de plusieurs aspects du préavis, notamment celui concernant le calcul du RDU. En effet, le RDU se base sur le revenu net au sens de la Loi sur les impôts directs cantonaux, ainsi que sur le quinzième de la fortune imposable, en tenant compte d'une franchise de 56 000 francs pour une personne seule et de 112 000 francs pour un couple. C'est un calcul très particulier, qui permet à des personnes disposant d'un bas de laine de bénéficier tout de même de logements à loyer modéré. Bien qu'il soit normal que ce type de logement soit mis à disposition de personnes de condition modeste, dans le cas d'un couple avec une fortune de 112 000 francs, on dépasse tout de même le seuil de l'admissible.

De plus, il est fait mention dans le préavis des familles et des travailleurs, mais sans qu'aucune priorité ne leur soit accordée sur ces logements. Nombreux sont ceux pourtant qui n'arrivent pas à joindre les deux bouts et pour qui l'accès à un appartement subventionné représenterait un ballon d'oxygène. On apprend également que les contrôles de la situation économique du locataire, ou du degré d'occupation du logement, sont asymétriques. Parfois, c'est le concierge qui signale une irrégularité à l'Office communal du logement, afin qu'il procède à une évaluation de la situation. Cela ne devrait pas être ainsi. L'impulsion doit venir de l'Office communal du logement, et des contrôles réguliers doivent être uniformément effectués pour l'ensemble des appartements concernés.

Enfin, il est à déplorer qu'aucune sanction majeure ne soit actuellement prévue pour celui ou celle qui abuserait du système et priverait ainsi un ayant droit réglementaire de bénéficier d'un tel logement. Je dépose donc un amendement visant à facturer une pénalité



d'au moins 10 francs par jour de retard au locataire n'ayant pas respecté le devoir d'annonce. Cet amendement est cosigné par mon collègue de l'UDC, Fabrice Moscheni, qui a participé aux travaux de commission.

Pour conclure, il est important de rappeler que le Canton compte environ 750 000 habitants, dont 130 000 vivent à Lausanne. Pourtant, la capitale recense près de 50 % des logements subventionnés mis à disposition dans le canton. Il serait grand temps qu'une péréquation intercommunale soit rapidement mise en œuvre afin que ce pourcentage diminue de manière drastique, facilitant ainsi le toilettage des futurs règlements relatifs à ce type d'objet.

#### Amendement

« Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton »

Art. 8, nouvel alinéa 4

La municipalité fixe des sanctions pécuniaires lorsque les conditions pour l'obtention du logement construit ou rénové avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton n'étaient ou ne sont plus remplies, ou que le devoir d'annonce n'est pas respecté. L'administration communale s'inspire des règles applicables aux abus commis au détriment des assurances sociales. Une pénalité d'au moins Fr. 10.– par jour de retard sera facturée au locataire. Cas échéant ce dernier sera dénoncé pénalement pour violation grave.

**M. Robert Joosten (Soc.)** : – Le nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton est indispensable pour prendre en compte les récentes modifications législatives cantonales sur le logement. Il permettra d'avoir des règles communes à l'ensemble du parc lausannois.

Comme précisé par mon préopinant, ce nouveau règlement consacre le Revenu déterminant unifié comme étant celui qui fait foi pour décider si un ménage remplissant certaines conditions de base a droit à un logement subventionné et, le cas échéant, définit le loyer. Ce RDU permettra un meilleur contrôle et un meilleur suivi.

Quant au règlement communal sur l'aide individuelle au logement, il a pour but d'inscrire dans un règlement ce qui découle de la législation cantonale. Il formalise le transfert de la gestion et de l'octroi de l'aide individuelle au logement du Service du logement et des gérances au Service des assurances sociales. Le groupe socialiste soutiendra, à l'unanimité, ces deux règlements et vous invite à en faire autant.

**M. Fabrice Moscheni (UDC)** : – De gauche ou de droite, nous sommes tous conscients que d'avoir un toit, un chez soi, est un élément important d'une communauté et du bien vivre ensemble. Grâce aux citoyens contribuables, la Ville de Lausanne a une politique d'aide au logement d'ampleur, avec plus de 7500 appartements. Comme rappelé par mon préopinant, M. Gaudard, la Ville de Lausanne gère et finance directement ou indirectement près de 10 % des appartements de la région de Lausanne.

Par son ampleur et les moyens qui sont mis en œuvre, cette politique doit être basée sur une gouvernance très claire. A mes yeux, et aux yeux de mon groupe, la gouvernance doit suivre les éléments suivants. Le premier élément est un élément de clarté ; c'est vrai qu'avoir une accumulation de textes hétéroclites est un problème par rapport à la clarté qui pourrait être perçue par les utilisateurs ou par les gens qui auraient droit à ces prestations. Le deuxième élément est la préférence pour les personnes qui habitent Lausanne ; bien qu'on comprenne que beaucoup de personnes voudraient venir habiter à Lausanne, il est clair qu'on ne peut pas donner ces aides à des gens qui n'ont pas une certaine histoire avec la ville, et le texte proposé va dans ce sens.

Le troisième élément est un principe d'équité. Ces appartements doivent être occupés par ceux qui y ont droit et, comme rappelé par M. Gaudard, il s'agit de trouver un moyen pour

contrôler les gens qui, malgré le fait qu'ils sont revenus à meilleure fortune et n'y auraient pas droit, continuent de les occuper à la place de personnes qui y auraient droit.

Le quatrième élément, c'est la prise en compte des populations les plus fragiles. Dans ce cadre, nous avons une pensée particulière pour les personnes qui sont au bénéfice d'une rente AVS et qui, lors d'un changement de situation de leur appartement, doivent trouver un autre appartement dans la région.

Le texte qui nous est soumis répond aux deux premiers points, c'est-à-dire les points liés à une meilleure clarté de la situation, en intégrant dans un seul texte les différents textes qui font foi aujourd'hui. Il répond également au deuxième élément important, c'est-à-dire une préférence donnée aux gens qui habitent à Lausanne. Par contre, à notre sens, il ne donne pas de réponse aux troisième et quatrième aspects, qui sont d'éviter les abus. Ce sont des appartements extrêmement appréciés, qui devraient être réservés à des gens qui en ont besoin et pas à des gens qui en profitent simplement par manque de contrôle.

Enfin, le point lié aux personnes très fragilisées, qui sont les personnes au bénéfice d'une rente AVS et qui doivent, malheureusement, changer d'appartement pour cause de travaux, par exemple, n'est pas du tout abordé par ce texte. Pour remédier à cela, un amendement a été déposé par M. Gaudard, que j'ai cosigné. Par rapport aux personnes fragilisées, qui sont donc au bénéfice d'une rente AVS, nous allons également déposer un amendement qui propose, pour la moitié des 15 % des logements où la Ville peut choisir librement le locataire, que la préférence soit donnée à des personnes au bénéfice de l'AVS, sous condition qu'elles habitent à Lausanne depuis au moins cinq ans. Je vous remercie de faire bon accueil à ces deux amendements. Sous réserve d'acceptation de ces deux amendements, le groupe UDC acceptera le texte proposé.

#### Amendement

Article 10, alinéa 1 (suite)

La moitié des objets locatifs sera attribuée en priorité à des personnes bénéficiant des prestations AVS et qui ont leur domicile à Lausanne de façon ininterrompue depuis au moins 5 ans à la date de la demande.

**M. Yves Ferrari (Les Verts) :** – Je vais faire court, étant donné que tout, ou presque tout a été dit par mes préopinants. Suite à la Loi sur l'harmonisation et la coordination des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises (LHPS) et au Règlement d'application de la loi du 9 novembre 2010 sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises (RLHPS), le RDU et son système d'information, basés sur la Loi sur les impôts cantonaux (LI), ont été concrétisés via la Loi sur le logement (LL), le Règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) et le Règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM), depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, sous la houlette du Département de la santé et de l'action sociale.

Par ailleurs, la Municipalité a créé un guichet unique pour l'aide individuelle au logement, les subsides LAMaL, les PC Familles et les rentes-pont au Service des assurances sociales. Sont concernés concrètement les bâtiments de la CPCL, notamment les anciens bâtiments COLOSA. Les Verts ne peuvent donc que vous recommander de suivre les conclusions de la commission, même si, parfois, c'est un peu technique.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) :** – A mon tour d'être bref et d'intervenir en complément de ce qui a été dit précédemment par Guy Gaudard. Je rappelle en introduction que le groupe PLR soutient le logement subventionné.

Ce préavis permet de mesurer le rôle précurseur de la Ville par rapport à un certain nombre de dispositifs. Il convient toutefois de remarquer qu'à plusieurs reprises, au cours de la législature précédente et de celle-ci, de nombreux intervenants du Conseil communal et de

la Municipalité ont constaté, à regret, que l'effort important que la Ville de Lausanne consentait en matière de logements subventionnés n'était de loin pas réparti avec d'autres communes, au-delà ou dans l'agglomération. Dans une réponse opportune à une question écrite, la Municipalité dit notamment : « Le nombre total de logements subventionnés dans le canton s'élève à 8660 unités. Selon la définition cantonale, ce nombre comprend uniquement les logements au bénéfice d'une aide active ou sous régime du contrôle cantonal pendant les cinq années qui suivent le versement de la dernière tranche des aides. La part de ces logements à Lausanne s'élève à 4356 unités, ce qui représente 50,3 % du parc subventionné cantonal ». J'ajoute : du parc subventionné cantonal au sens de la définition cantonale du logement subventionné.

Le groupe PLR vous proposera un amendement à l'article premier du règlement que nous allons examiner. Il s'agirait de prendre en compte l'évolution du nombre de logements subventionnés dans les autres communes. Nous sommes d'accord que la Ville accroisse le nombre de logements subventionnés, c'est d'ailleurs ce que nous avons accepté dans le précédent objet en lien avec les Plaines-du-Loup. Nous l'avons aussi accepté par différents rapports et préavis sur d'autres parcelles communales. Mais il nous semble qu'il doit bien exister une limite au nombre de logements subventionnés. Cette limite n'est pas seulement financière, mais elle tient aussi aux équilibres nécessaires pour la vie des quartiers eux-mêmes, et par l'effort que la Ville fait. Nous vous proposerons alors de limiter les logements subventionnés à Lausanne à 60 % du parc cantonal subventionné, au sens du logement subventionné selon la définition cantonale.

Cela ne mettrait pas en danger les projets déjà prévus, mais permettrait de donner un signal très clair : si le parc subventionné cantonal dans les autres communes évolue, nous avons une marge de manœuvre pour continuer notre effort ; mais si aucun effort n'est fait ailleurs, il n'y a pas de raison que la Ville de Lausanne soit la seule à construire régulièrement et durablement du logement subventionné.

Les autres questions que je poserai en complément au texte, mis à part le soutien à un mécanisme sérieux de sanctions par rapport aux personnes qui ne remplissent pas leurs obligations, sont celles des pourcentages mentionnés aux articles 13 et 15 du premier règlement. Ces pourcentages sont définis par la Municipalité, ils tiennent compte du revenu et des montants supplémentaires qui peuvent être imposés. Il nous semblerait utile, par rapport à la suite des débats, de connaître précisément ce barème fixé par la Municipalité aux articles 13 et 15, cela en lien avec un deuxième amendement.

A l'article 17, des suppléments de loyer sont mentionnés. Ils peuvent être appliqués à des personnes qui connaissent une meilleure fortune ou dont la situation change particulièrement, mais qu'il serait disproportionné, inadéquat ou injuste de forcer à quitter leur logement. Cela a aussi l'avantage de pouvoir conserver certaines personnes ou familles, parce qu'elles se sont intégrées, parce que les enfants sont scolarisés, etc. Mais dans cette mesure, et par rapport à la réponse au pourcentage fixé par la Municipalité pour la prise en compte du montant déterminé, il nous semble utile de supprimer la limitation du supplément de loyer. En effet, ce supplément de loyer vise à rétablir une égalité entre ceux qui bénéficient d'un logement subventionné et ceux qui n'en bénéficient pas. Si on plafonne ce supplément à 50 %, ce qui n'est pas mentionné dans le règlement, mais qui est mentionné dans les notes de la commission, on arrive à un système où il y a de l'obscurité là où l'on essaye, au contraire, d'éclaircir les choses, d'une part par la définition du pourcentage aux articles 13 et 15, et, d'autre part, par la suppression de la directive qui limite à 50 % le supplément de loyer possible – c'est le sens de l'amendement que je vous soumets.

#### Amendement

##### Art.1, alinéa 3

La Ville de Lausanne, en principe, ne subventionne pas la construction de nouveaux logements subventionnés selon la définition cantonale, lorsque plus de 60 % de l'ensemble

du parc immobilier vaudois subventionné se trouve sur le territoire de la Commune de Lausanne.

Art. 17, alinéa 2

Suppression

**M<sup>me</sup> Janine Resplendino (La Gauche)** : – Si, de manière générale, le groupe La Gauche peut être d'accord avec les propositions de ce rapport-préavis et les modifications des règlements, tout en considérant la complexité de la législation cantonale dans ce domaine, nous regrettons que le critère de durée d'habitation ou de travail au sein de la Commune s'aggrave par les propositions faites maintenant. Il faut relever, et c'est presque une évidence pour chacun, que le travail et le logement n'ont pas de frontières, et surtout pas de frontières communales. Le problème de fond est la difficulté de répondre aux demandes de logements subventionnés, qui représentent une aide indispensable vu l'inaccessibilité aux logements avec des loyers du marché libre. Pour répondre à M. Hildbrand, il y a une raison simple pour que la Ville continue à construire du logement subventionné, c'est de répondre aux besoins de chaque personne d'accéder à un logement, et de répondre ainsi à un besoin fondamental.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.)** : – Je n'ai pas retenu l'entier des amendements déposés, mais j'aimerais rappeler en introduction que nous sommes dans un régime de pénurie de logements abordables pour une grande partie de la population. Dans ce cadre, il ne me semble pas très indiqué de proposer de limiter la construction de logements subventionnés, même sous prétexte que les autres communes du Canton ne font pas leur travail. La réponse par rapport au manque d'engagement des autres communes du Canton dans le domaine du logement subventionné qui est de donner la préférence aux habitants de Lausanne et aux gens qui travaillent à Lausanne me semble plus indiquée ; cela se justifie dans ce cadre. On donne la préférence aux Lausannois parce que les autres communes ne font pas leur effort.

M. Gaudard l'a évoqué, c'est vrai que les barèmes d'attribution des logements peuvent paraître très larges. Mais le préavis qui nous est soumis permet à la Commune d'avoir un barème plus resserré pour que les bénéficiaires de ces logements soient mieux ciblés qu'avec les barèmes cantonaux. Quant à la préférence pour les bénéficiaires d'une rente AVS, le lien fait entre les personnes précarisées et l'AVS n'est pas forcément justifié. Etre à l'AVS, c'est le cours de la vie et ce n'est pas forcément une situation précaire. On doit prendre en compte l'ensemble de la situation et le seul critère AVS ne me semble pas du tout indiqué.

**M<sup>me</sup> Janine Resplendino (La Gauche)** : – J'ai oublié de préciser que le groupe La Gauche ne votera aucun des amendements proposés par la droite.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique** : – C'est un débat compliqué et technique, qui repose sur une législation cantonale compliquée, mais je suis tout de même sidéré par ce que j'ai entendu dans les rangs de l'opposition ce soir. J'ai un peu le sentiment qu'on n'a jamais parlé de logements subventionnés dans cette salle ; c'est comme si une commission du Conseil communal n'avait pas siégé sur cet objet.

J'aimerais d'abord rappeler à M. Gaudard que ce règlement n'est pas l'introduction du RDU, ni même l'introduction du RDU pour le logement subventionné. L'introduction du RDU a été votée par le Grand Conseil – à majorité de droite – il y a quelques années, et il s'applique depuis lors par la LHPS, qui a aussi été votée par le Grand Conseil, à tous les régimes sociaux, y compris le régime de logements subventionnés. Ce règlement est simplement une mise à jour, avec deux modifications – j'y reviendrai. C'est donc une mise à jour des dispositions réglementaires lausannoises aux dispositions légales cantonales.

Vous semblez affirmer qu'il n'y a pas de contrôle des logements subventionnés à Lausanne. M. Moscheni a dit la même chose. J'aimerais vous rappeler une interpellation UDC déposée il y a peu, à la suite des affaires bernoises. J'ai répondu alors que nous avons

procédé, en 2013, à 2500 contrôles des conditions d'occupation des logements subventionnés, et les chiffres sont les mêmes chaque année. Ce n'est pas loin d'un tiers des bénéficiaires des logements subventionnés sur les 8000 que nous comptons ; ils sont contrôlés chaque année, conformément aux dispositions légales cantonales, qui prévoient que les contrôles aient lieu tous les quatre ans. Nous procédons donc conformément aux dispositions légales cantonales qui, par ailleurs, ont toutes été proposées, votées et adoptées par un Grand Conseil et par un Conseil d'Etat de droite. Pour être précis, nous avons contrôlé 2564 locataires en 2013. Sur ces 2564 locataires, 276 ne répondaient plus aux conditions et, conformément aux dispositions légales – en la matière, nous ne pouvons qu'appliquer les dispositions légales, nous n'avons aucune marge de manœuvre – la Commune a résilié 178 baux, 72 locataires ont vu leur subvention partiellement, voire totalement diminuer et 26 locataires ont été soumis à des suppléments de loyer.

Monsieur Hildbrand, vous êtes juriste. Je suis surpris de vous entendre dire qu'on devrait introduire des suppléments de loyer pour tout le monde, sans régime. Nous sommes soumis au droit du bail, et il se trouve qu'en Suisse le loyer ne peut pas être fixé en fonction du revenu. C'est pourquoi on procède par directive, validée par le Conseil d'Etat, conformément aux dispositions réglementaires et à la Loi sur le logement, et on ne peut pratiquer des suppléments de loyer que modérés. Et cela ne peut malheureusement s'appliquer qu'aux logements construits après le régime de loi de 1975. La Commune aurait souhaité aller plus loin, mais elle ne peut malheureusement pas, selon la jurisprudence, selon les avis du Service juridique et législatif cantonal, et selon une longue discussion que nous avons eue avec l'Etat. Tout cela est très compliqué, mais c'est la réalité : pour tous les logements subventionnés construits après 1975, ou sous le régime du RCOLLM, il est absolument impossible de pratiquer des suppléments de loyer ; seule la suppression des aides, voire la résiliation peuvent s'appliquer, et nous n'avons aucune dérogation possible.

L'amendement de M. Gaudard demande de taxer de 10 francs par jour ou par mois, je n'ai pas compris, les personnes qui auraient fraudé. Il est en violation des dispositions du Règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) et du Règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM) – en particulier avec l'article 12. Ils ont été édictés par le Conseil d'Etat en application de la Loi cantonale sur le logement, et les communes n'ont aucune marge de manœuvre dérogatoire en matière de sanctions.

Le Canton, y compris sous des majorités de droite et des conseillers d'Etat de droite, a systématiquement décidé qu'en matière de logements subventionnés, les sanctions pouvaient consister soit en la suppression des aides, soit, pour certains régimes anciens, en des suppléments de loyer, soit, selon des conditions qui sont compliquées, à la résiliation à partir d'un certain seuil de dépassement ou d'une sous-occupation notoire. Mais il est impossible d'appliquer d'autres régimes de sanction. Vous devriez lire les textes sur lesquels vous vous êtes prononcés et que vous avez discutés en commission : les communes n'ont aucune marge de manœuvre en la matière. Nous sommes dans un régime cantonal, qui laisse extrêmement peu de marge de manœuvre aux communes. La marge de manœuvre est étroite et elle est réglée notamment dans ce règlement.

Par contre, nous pouvons fixer la durée de séjour ou la durée d'activité professionnelle pour pouvoir bénéficier d'un logement subventionné. Et ce que nous vous proposons, qui est d'ailleurs contesté – ce que je peux comprendre – par une partie de l'autre bord de l'hémicycle, c'est précisément de restreindre les conditions d'occupation et d'offrir, après de longues discussions avec l'Etat, la possibilité pour la Commune d'établir un barème un peu plus restrictif qu'il ne l'est à l'heure actuelle, de manière à ce que le régime d'aide sociale bénéficie à ceux qui en ont prioritairement besoin. Et vous êtes en train de me dire que vous vous opposeriez à cela, alors qu'on est en train de mettre de l'ordre là où on peut en mettre dans le régime actuel du logement subventionné, et de faire en sorte que la politique que nous conduisons à Lausanne profite d'abord à des gens qui vivent ici, ou à

des gens qui travaillent ici depuis un certain temps, avant de profiter à d'autres ; c'est la politique que la Municipalité défend, et c'est la politique que je défends depuis le début de cette législature. C'est ce qu'on fait avec ces modifications réglementaires.

Tout ce que vous nous proposez par amendement est simplement illégal, parce que le droit cantonal ne nous permet simplement pas de voter ce type de disposition. C'est utile qu'on puisse recadrer ce débat : il s'agit d'une mise à jour de dispositions réglementaires très compliquées. Monsieur Moscheni, vous dénonciez le fait qu'on fait cohabiter différents régimes de logements subventionnés. Mais on ne fait rien cohabiter du tout : c'est le droit cantonal qui fait que nous avons plusieurs régimes successifs, historiques, de logements subventionnés, qui s'additionnent et qui gardent les uns et les autres des normes différentes. Il se trouve que ce ne sont pas les mêmes conditions pour résilier un logement subventionné si vous êtes sous le régime 75 ou si vous êtes sous le régime du dernier règlement voté 2007, le RCOLLM. C'est la réalité actuellement concernant le logement subventionné.

Je ne peux qu'encourager les députés qui sont dans cette salle, qu'ils soient de gauche ou de droite, à intervenir au Grand Conseil pour qu'on puisse harmoniser l'ensemble des régimes de logements subventionnés. Effectivement, si c'est compliqué pour les conseillers communaux, et probablement pour les députés aussi, de s'y retrouver dans les différents régimes d'aide au logement qui coexistent dans ce canton, et en particulier à Lausanne, c'est effectivement à peu près impossible de s'y retrouver pour les bénéficiaires. Ce serait donc bien d'intervenir politiquement pour essayer d'y mettre de l'ordre, non pas au sens où il y aurait des magouilles et des abus, mais pour qu'on puisse y voir plus clair, qu'on ait un système plus transparent et plus lisible en matière de logements subventionnés, qui soit uniforme pour l'ensemble des logements. Il n'y a rien qui justifie que les barèmes ne soient pas les mêmes pour un logement de 1965, pour un logement de 1975 ou pour un logement de 2007. Je crois que le Canton en est aujourd'hui conscient. M<sup>me</sup> Métraux prend aussi conscience de la nécessité d'harmoniser ces différents barèmes de logements subventionnés.

Il a été dit que la Ville poursuivait une politique importante en matière de logements subventionnés. C'est vrai, on poursuit effectivement une politique volontariste, qui va se poursuivre selon les équilibres que vous avez d'ailleurs acceptés à l'unanimité tout à l'heure dans le cadre du projet Métamorphose. On va effectivement développer encore 30 % de logements subventionnés. On souhaite poursuivre cette politique à Lausanne, parce qu'elle est importante. C'est notre responsabilité en tant que commune du Canton et comme ville-centre d'assumer une politique sociale. Nous avons une politique volontariste, mais c'est une politique extrêmement économique. J'aimerais attirer votre attention sur un point intéressant : vous verrez à la lecture des comptes 2014 de la Ville de Lausanne – j'anticipe un petit peu, car ils ne sont pas encore publics ; mais je ne vais pas tout révéler – que nous avons dépensé, en 2014, 1,6 million d'aide à la pierre pour le logement subventionné et perçu 900 000 francs au titre de suppléments de loyer. Ce qui signifie que nous avons dépensé, en 2014, pour la politique du logement subventionné, donc pour aider 8000 ménages, 700 000 francs par année. Si nous devons aider 8000 ménages, à hauteur de 250 francs par mois, à travers une aide individuelle au logement qu'on généraliserait, cela coûterait 24 millions par année à la collectivité publique. Contrairement à ce qui a été dit, nous avons effectivement une politique très volontariste, mais qui est extrêmement économique ; et c'est ce qu'on répète depuis longtemps : l'aide à la pierre est une politique économique. Nous avons une politique extrêmement économique en matière de logements subventionnés, et c'est pourquoi c'est une politique intéressante pour la collectivité.

Je vous invite à voter ces modifications réglementaires et à ne pas faire n'importe quoi. Il s'agit d'un règlement qui doit être approuvé par le Conseil d'Etat, conformément à la loi, et qui est une application des dispositions de la Loi sur le logement, du RCOL et du RCOLLM. On vote des dispositions légales. C'est rare que le Conseil communal ait cette compétence. Il l'a ici en matière de logements subventionnés, et je vous invite à ne pas

faire du bricolage et à ne pas déposer d'amendements qui impliqueraient qu'ils soient cassés, parce qu'ils le seraient nécessairement par le Service des communes et par le Conseil d'Etat, ce qui nous obligerait à revenir devant ce Conseil pour vous faire voter à nouveau un règlement.

**M. Guy Gaudard (PLR) :** – M. Junod nous apprend qu'il y a eu 2560 logements contrôlés, et qu'environ 270 étaient en infraction. Cela fait donc à peu près 11 % d'infractions. C'est beaucoup ! C'est comme si, tout d'un coup, on apprenait que 11 % des contribuables lausannois fraudaient le fisc. On se dirait que cela devient inquiétant.

Maintenant, comme il y a 8000 logements, on peut imaginer que 5120 autres logements n'ont pas eu de contrôle pendant une année. On peut donc sous-entendre qu'il est possible que, pour les 2560 derniers, il y ait aussi 15 % de locataires ayant fraudé pendant trois ans. Alors, on fait quoi ? On prive un ayant droit, on prive une famille, on prive peut-être un travailleur d'un appartement qui lui reviendrait de droit. C'est inadmissible de ne pas annoncer un changement de situation professionnelle, économique ou familiale.

Vous prétendez que la pénalité de 10 francs par jour est illégale en cas de fraude. Trente jours mensuels, fois 10 francs, cela fait 300 francs mensuels en plus du faible loyer payé. Même si vous additionnez ce montant, le locataire paiera toujours moins qu'un appartement sur le marché libre. Ce serait aussi pour que les autres comprennent qu'ils ont tout intérêt à annoncer la couleur et à libérer ces appartements le jour où ils sont revenus à meilleure fortune ou à une situation économique plus satisfaisante.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – D'abord, monsieur Gaudard, concernant le logement subventionné, on procède comme dans tous les régimes sociaux : il y a des contrôles et, effectivement, les gens doivent annoncer leur situation. Lorsqu'un contrôle est effectué et que l'on constate qu'une situation n'est plus conforme, il y a évidemment le remboursement des aides perçues. Les subventions au loyer sont remboursables depuis la date de changement de situation. Il n'y a donc absolument aucun abus en la matière. Il peut y avoir bien sûr des abus, comme dans tout régime social, c'est clair, mais nous avons des outils pour les débusquer. Les contrôles débouchent sur la suppression des aides et elle est rétroactive depuis le moment où le revenu ou la situation d'occupation du ménage ont été modifiés.

Vous souhaitez introduire des sanctions financières supplémentaires pour des personnes qui ne répondraient plus aux conditions d'occupation telles qu'elles sont fixées. Très bien, monsieur Gaudard, mais adressez-vous au Grand Conseil. Les dispositions du RCOLM et du RCOL, qui sont les deux dispositions légales sur la base desquelles le règlement municipal est fondé, ne l'autorisent pas ; elles n'autorisent pas les communes à déroger sur les dispositions relatives aux sanctions. C'est M<sup>me</sup> Maurer, votre conseillère d'Etat à l'époque, qui a fait voter ces dispositions à votre majorité ; c'est votre parti qui a voté ces dispositions au Grand Conseil. Donc, si vous souhaitez les modifier, adressez-vous simplement au bon échelon et ne venez pas nous dire qu'il faut introduire un mécanisme de sanctions que la loi cantonale nous interdit de mettre en place.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) :** – Je me permets de revenir avec des questions auxquelles j'ai l'impression de ne pas avoir reçu une réponse. Lorsque je lis l'article 13, je vois que le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème d'un pourcentage fixé par la Municipalité. J'aurais voulu savoir à partir de quel pourcentage de dépassement il se passe quelque chose. Idem à l'article 15. En effet, cela a des conséquences sur l'alinéa 2 de l'article 17, qui dit : « La Municipalité peut limiter dans une directive les montants des suppléments de loyer. » Or on nous dit maintenant, et là j'ai obtenu une réponse, que, concernant le 50 % mentionné dans les notes de séance, c'est la jurisprudence qui dit qu'on doit limiter ces suppléments de loyer à 50 %.

Est-ce qu'on peut supprimer cet alinéa de façon à être aussi près que possible de ce que l'on peut exiger d'un locataire qui a une meilleure situation et qui, pourtant, reste dans ce logement pour des motifs divers ? On comprend bien qu'il y a des cas de rigueur, ou des

cas d'intégration sociale où il est plus simple que la personne reste dans logement, mais, dans ce cas, elle doit payer pleinement les différents suppléments qui se cumulent, quitte à être au plus près de la jurisprudence, et cela est bien de la compétence du Conseil qui adopte ce règlement. Je ne vois pas en quoi des règles supérieures empêcheraient de tels amendements. Ensuite, politiquement, on peut être d'accord ou non.

Je reviens sur la proposition de 60 %. C'est peut-être une bonne affaire de faire du logement subventionné pour la Ville, mais il y a un effort très important comparé à l'effort qui n'est pas fait ailleurs. A un moment donné, on doit faire le calcul complet, c'est-à-dire pas seulement les montants dépensés et les revenus que cela génère, mais aussi avec les autres dépenses sociales pour cette population. Il y a un équilibre plus global de la densité fiscale à Lausanne par rapport à la population qui y habite, tout cela en soutenant une politique volontariste. C'est le cas, elle a été acceptée par le groupe PLR dans les différents projets d'aménagement urbain, que nous soutenons. Mais il y a quand même une limite qui doit être au moins théorisée, qu'elle soit à 60 % ou autre. On ne peut pas non plus avoir tout le parc subventionné cantonal uniquement sur le territoire de la Commune de Lausanne.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique** : – Les suppléments de loyer sont régis par l'article 17 exclusivement, et les suppléments de loyer au sens de la loi cantonale, puisque c'est à ce droit que nous sommes soumis – je l'aurai dit plusieurs fois ce soir – sont régis par le RCOL et ne peuvent s'appliquer qu'aux logements construits sous le régime de la loi de 1965 ou antérieurement. Il n'y a pas de supplément de loyer qui peut être perçu au-dessus. Les suppléments de loyer sont perçus selon les modèles du RCOL, il n'y a pas de limites autres fixées par la Commune. Ce sur quoi la Commune a des compétences, c'est pour fixer le pourcentage au-dessus duquel on dépasse les limites de revenu qui peut déboucher sur une résiliation. Ce montant est fixé à 20 %. Tout cela a fait l'objet de discussions très longues avec les services de l'Etat. En commission, vous avez disposé de l'ensemble des directives municipales d'application du présent règlement ; on les a remis à l'ensemble des commissaires de manière à ce qu'on puisse mener le débat en commission de manière complète. Toutes ces directives municipales, en application des dispositions réglementaires, doivent avoir l'aval du département en charge du Service des communes, puisque nous sommes dans l'application d'un régime cantonal.

Personnellement, je pense que la politique des suppléments de loyer est un bon régime ; je partage votre point de vue. Plutôt que de résilier des baux, notamment en période de pénurie, autant pratiquer des suppléments de loyer et supprimer les aides jusqu'à un certain seuil ; ensuite, si les revenus vont au-delà, pratiquer des suppléments de loyer. C'est le régime genevois, qui va assez loin en termes de suppléments de loyer. Mais il se trouve que le régime cantonal nous interdit de pratiquer ces suppléments de loyer pour les logements construits après 1975, et limite la manière dont on le fait pour les logements qui ont été construits avant. Peut-être que cela va évoluer. De toute manière, des limites devront être fixées, parce que, comme vous le savez, et comme vous l'avez soulevé dans une question écrite récemment, le logement social est un domaine compliqué. En effet, il est soumis à la fois à des règles de droit public cantonal et au droit du bail. Et le droit du bail ne prévoit pas une indexation ou une corrélation entre le niveau du revenu et le loyer. Ce qui signifie qu'un logement, par exemple, qui vaudrait 800 francs sans les aides, ne peut pas être loué 3000 francs à quelqu'un, si on veut respecter le droit du bail.

Par contre, c'est différent s'agissant d'un logement du régime 1965, et c'est ce qui fonde l'interprétation de l'Etat également, parce qu'on parle de logements très anciens et très bon marché. Vous pouvez avoir un 3 pièces à 400 francs. Donc, l'augmenter à 600, avec un supplément de loyer de 50 %, vous laisse dans des fourchettes à peu près admissibles du point de vue du droit du bail. Il y a relativement peu de recours, au sens du droit du bail, dans le régime de logements subventionnés. Mais, j'insiste encore une fois, je ne veux pas paraître polémique par rapport à cela, mais je suis un peu énervé, parce que notre marge de manœuvre est faible et que les points que vous évoquez ici, dont certains me paraissent



pertinents, sont simplement des questions qui ne peuvent pas être réglées par voie réglementaire.

Maintenant, sur la question, aussi légitime, de jusqu'à quand Lausanne doit construire des logements subventionnés, sur laquelle on peut aussi avoir des avis différents dans cet hémicycle, vous conviendrez, comme juriste, que ce n'est pas dans un règlement sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'aide des pouvoirs publics qu'on règle cette problématique. Cela peut être réglé éventuellement dans un projet ou dans un plan directeur de construction de logements à Lausanne, où l'on afficherait ces intentions. Le cas échéant, vous avez la compétence, lorsque des projets vous sont soumis en droit de superficie, de les refuser, en considérant qu'on en a assez construit. Mais cela paraît difficile dans une disposition réglementaire qui règle les conditions de droit et d'accès aux logements subventionnés. C'est donc un débat qui me paraît légitime, mais les dispositions réglementaires dont on discute ne sont pas le lieu idéal pour discuter de ces questions.

Je peux comprendre la frustration des uns et des autres dans ce Conseil, peut-être qu'il y en a plus de l'opposition que de la majorité, car on a peu de marge de manœuvre. En effet, on discute de dispositions d'application de règlements cantonaux ; nous mettons nos règlements à jour avec l'évolution récente des dispositions légales cantonales, et en particulier l'introduction de la LHPS et du RDU, qui ont introduit un certain nombre de modifications nécessitant une mise à jour des dispositions réglementaires. Si nous ne faisons pas, c'est évidemment le droit cantonal qui s'applique d'office, comme c'est le cas en droit suisse. Mais il nous paraît juste de mettre à jour les dispositions réglementaires et de modifier deux points : la possibilité d'introduire un barème municipal pour les logements 1965 et l'extension à trois ans de la durée d'activité professionnelle pour pouvoir bénéficier d'un logement subventionné.

**M. Benoît Gaillard (Soc.) :** – Le dernier point de M. Junod était l'un de ceux que je voulais relever. Ce qui me gêne un peu dans ce débat, c'est qu'il commence à devenir technique et empreint d'un peu de mauvaise foi. On peut faire redire un certain nombre de fois qu'on ne peut pas mettre certaines dispositions dans un règlement, qu'on aimerait pouvoir le mettre, mais cela donne un nombre d'échanges qui tend possiblement à l'infini.

J'aimerais rappeler que le problème dans le domaine qu'on traite aujourd'hui, ce n'est pas le nombre de subventionnés à Lausanne ou dans le canton. Ce n'est pas non plus de savoir si le régime de la loi de 1975 et les régimes suivants nous permettent ou non de faire ce que M. Gaudard voudrait en termes de pénalité par jour. Le problème c'est la pénurie et les prix du logement à Lausanne par rapport aux gens qui y vivent, qui y travaillent et qui souhaitent y habiter. C'est un problème qui dépasse d'ailleurs le domaine du logement subventionné. Vous savez, comme moi, que les loyers du marché libre dépassent souvent, et de loin, les moyens que les familles et les ménages ont à leur disposition pour se loger. Il ne faut pas aller trop loin dans l'ergotage sur l'affaire des logements subventionnés sans se souvenir, de temps en temps, qu'un des problèmes fondamentaux c'est la crise du logement, ainsi que la hausse assez brutale des prix des logements en marché libre ces dernières années.

On constate dans un certain nombre de débats récents, comme celui sur la Poste qui nous a occupés en fin d'année passée, que le PLR semble souvent s'exonérer du principe assez simple de non-contradiction qui veut qu'on ne défende pas à un échelon X ce qu'on défend à l'échelon Y. On renvoie souvent ici le PLR à ses actions au niveau fédéral ou cantonal. Si, à un moment donné, la majorité du Grand Conseil, qui, à ma connaissance, reste dominé par le camp bourgeois, avait voulu introduire quelque chose de plus couvrant pour tout le Canton en termes d'aide individuelle au logement – vous savez qu'aujourd'hui, ce sont les communes qui doivent prendre l'initiative de l'appliquer, avec un financement paritaire –, même avec une contrainte faible, inciter plus fortement, voire contraindre faiblement les communes à se doter de logements subventionnés, il aurait pu le faire ; c'est tout à fait possible. Il y a des systèmes où cela existe. On parle souvent du système français

où, lorsqu'on n'a pas 20 % de logements sociaux, on paie un certain nombre de taxes. Ce n'est pas la seule façon de faire, il y en a d'autres. Mais, là encore, cela n'existe pas par respect de l'autonomie communale, mais peut-être aussi un peu par volonté de se dire que si les gens les plus pauvres se concentrent un peu dans les centres gérés par la gauche, ce n'est pas dramatique. Je ne dis pas que c'est la raison qui a conduit à cette absence de législation allant dans ce sens, mais, malheureusement, à la longue, on peut le supposer.

Je trouve donc un peu piquant que M. Hildbrand, un des membres éminents du PLR, et par ailleurs un bon juriste, veuille nous proposer de limiter l'action de ce Conseil communal, qui peut avoir envie de voter des projets de logements subventionnés, voire de faire connaître sa volonté d'avoir plus ou moins de logements subventionnés dans un projet ou dans un autre. On va notamment parler de chaque projet Métamorphose, et les refuser ou les accepter sera un signe donné dans le sens, par exemple, de pas assez ou trop de logements subventionnés. On se limiterait nous-mêmes par une norme qu'on aurait adoptée sur ce nombre. Cela pose problème. Je ne suis pas juriste, comme on me l'a fait remarquer parfois dans ce Conseil de façon plus ou moins agréable, mais il me semble qu'il y a un potentiel problème de hiérarchie – je ne sais pas comment il faut appeler cela – des normes et des décisions. Il me semblerait problématique qu'on décide de se limiter nous-mêmes, alors que, dans la réalité, en votant le budget et les projets individuellement, nous donnons les moyens, ou non, de pratiquer une politique avec davantage ou moins de logements subventionnés.

Dernière chose, il me semble que M. Junod a bien remis les points sur les *i*, sur l'économicité du régime des subventionnés. Ce n'est probablement pas le régime social qui coûte le plus cher. De ce point de vue, il fait un peu à tort l'objet d'attaques des habitués pourfendeurs de l'industrie du social dans la droite de ce Conseil. Je m'en étonne, parce qu'il me semble que les chiffres donnés tout à l'heure par M. Junod sont assez éloquents. Si, à terme, l'aide individuelle au logement est moins nécessaire parce qu'on a suffisamment de logements du parc subventionné, cela peut aussi avoir des avantages. C'est encore quelque chose qui plaide contre cette limitation un peu arbitraire à 60 % de logements subventionnés dans le parc locatif que le Conseil se ferait à lui-même.

**Le président** : – Ce n'est pas bon de refaire le travail de la commission.

**M. Fabrice Moscheni (UDC)** : – Je voudrais saluer ce débat, qui est important. Il se fait dans une atmosphère qui n'est pas trop polémique, peut-être à l'exception de la dernière intervention. Il est assez constructif ; en tout cas, j'apprends pas mal de choses. Je trouve la position de M. Junod très intéressante. Je suis content de cette idée d'unifier et d'avoir une meilleure clarté des règles. Effectivement, si, pour des gens comme nous, c'est problématique de bien comprendre ces règlements, cela doit être extrêmement problématique pour les gens qui en ont besoin. J'ai donc bien compris que cela se passe au niveau du Canton.

Je remarque aussi que, sur le fond, M. Junod n'est pas opposé à l'amendement que M. Gaudard et moi-même avons déposé. Ce qu'il remet en question, c'est l'aspect juridique et la manière de mener des sanctions. Il nous dit que ce n'est pas possible, parce qu'il y a une loi cantonale en vigueur et qu'au niveau communal, on ne peut pas déroger à celle-ci. Alors, j'ai une question très ouverte : si sanctions il pourrait y avoir, quels seraient les moyens ou les possibilités pour la Commune de Lausanne de sanctionner des gens qui abuseraient de l'aide sociale, qui sont payées par des gens qui essaient d'aider les personnes qui en ont vraiment besoin ?

**M. Mathieu Blanc (PLR)** : – Je vous rassure, monsieur le président, mon but n'est pas de relancer le débat, mais l'intervention de notre collègue Gaillard me fait réagir sur un ou deux points. Comme tous mes collègues PLR, sans doute, j'apprécie énormément les leçons que nous donne M. Gaillard s'agissant de notre cohérence ou de la cohérence que nous devrions avoir aux différents échelons. Je ne m'amuserai pas ici à citer un certain nombre d'incohérences entre les différents échelons du Parti socialiste.

Cela pour dire que je vous assure, monsieur Gaillard, étant aussi député au Grand Conseil, qu'à la suite d'un certain nombre d'annonces sur la politique du logement de Lausanne, j'entends un grand nombre de PLR me demander ce que le PLR fait à Lausanne pour justement essayer d'expliquer que ce n'est pas forcément la bonne voie. C'est ce que nous essayons de faire ce soir, monsieur Gaillard, pardonnez-nous, mais il est important de le dire.

C'est vrai qu'au niveau du Canton, sur ce sujet comme sur d'autres, on a parfois, comme Lausannois, une sensibilité différente, qui nous incite à prendre des positions différentes à certains échelons. Ici, ce soir, c'est le bon endroit, contrairement à ce qu'indiquait M. le municipal Junod, pour avoir ce débat sur ce que nous estimons être une limite. On nous dira toujours que ce n'est pas le bon moment, que ce n'est pas le bon document, mais il me semble que l'amendement déposé par mon collègue Hildbrand est important pour essayer d'agir sur une limitation, d'avoir un chiffre et d'avoir une stratégie pour la Ville de Lausanne sur cette question. C'est bien qu'on ait ce débat. Je vous invite à soutenir les amendements déposés par le PLR.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – Monsieur Moscheni, je n'ai pas exactement dit que j'étais favorable au régime de sanctions que vous évoquiez. J'ai simplement dit que si nous souhaitions en discuter, c'était au niveau cantonal qu'il fallait le faire, puisqu'on peut déroger aux dispositions réglementaires sur un certain nombre de points, mais pas sur ces dispositions de sanction, qui sont de compétence exclusivement cantonale.

Quand on parle de logements subventionnés, on n'est pas tout à fait dans un régime identique à celui d'autres types d'aide sociale. En effet, vous n'allez pas perdre de l'argent. Quand vous touchez l'aide sociale, par exemple, indûment, vous pouvez avoir un mécanisme de sanctions qui tombe, qui vous prive et qui vous oblige à rembourser ce que vous avez touché en trop ; vous pouvez avoir des pénalités financières en plus.

En matière de logement, c'est plus compliqué, parce que vous perdez votre logement. La sanction prévue par le droit cantonal, c'est la suppression des aides. C'est important de dire que le régime du logement subventionné, par ses dispositions de contrôle, fait qu'on s'assure que les gens ne puissent pas toucher d'aides indues. C'est-à-dire que la subvention à la pierre versée tombe si la personne ne répond plus aux conditions. Et si elle n'y a pas répondu pendant un certain temps, elle doit rembourser cette différence. Ensuite, la sanction c'est soit la suppression des aides, si vous dépassez un peu le revenu où que vous ayez une légère sous-occupation, soit la résiliation du bail, qui sont des mécanismes de sanction relativement lourds.

Tout le monde sait à quel point c'est difficile de trouver un logement aujourd'hui, y compris quand on a un revenu confortable. Quand on a une situation sociale délicate, parfois aussi accompagnée de poursuites ou d'actes de défauts de bien, cela peut être extrêmement difficile. Donc la sanction n'est pas légère dans le régime d'aide au logement, mais elle est de nature un peu différente qu'une sanction financière. C'est ainsi qu'a été conçu le dispositif cantonal.

Ceci dit, j'adhère à un régime qui serait unifié en termes de barème et qui élargisse les dispositions de suppléments de loyer, qui me paraissent être vraiment une bonne solution, et qui paraît être une meilleure solution que la solution actuelle pour régler les questions de modification des situations économiques, parce qu'on ne peut pas non plus complètement incriminer quelqu'un, et c'est vrai pour un couple de retraités comme pour une famille, d'avoir, au cours de sa vie et au cours des années, une situation qui se modifie par la composition du ménage, par les aléas de la vie, qui peuvent être ceux d'un divorce, et par des modifications de la situation professionnelle. Ce sont des choses qui arrivent, en bien ou en moins bien, et qui, parfois, ont des conséquences sur le logement. Comme le logement n'est pas un bien comme un autre, qu'on ne peut pas échanger du jour au

lendemain, c'est ce qui fait que le mécanisme conçu par l'Etat est probablement un peu différent, ou n'est pas comparable à d'autres types de prestations sociales.

Quant aux questions de M. Blanc, j'aimerais rappeler que, depuis 2005, avec le préavis 3000 logements, la Ville de Lausanne a passablement diversifié sa politique de construction de logements sur ses parcelles communales. A l'heure actuelle, si nous faisons l'essentiel de nos efforts en matière de logements subventionnés et de logements à loyers régulés, on est très loin de la situation antérieure. Comme je l'ai dit souvent, cela a été vrai sous les majorités socialistes – vertes, roses-rouges, vertes – depuis 1990, mais cela a aussi été vrai antérieurement ; jusqu'en 2005, on ne se demandait même pas si on construirait autre chose que du subventionné sur une parcelle communale. Donc, le point d'équilibre que vous évoquiez a été pris en compte dans la politique municipale actuelle. On a le souci d'avoir une politique sociale équilibrée, qui mette à disposition des logements pour les personnes qui ont de faibles revenus, pour les classes moyennes et, en partie aussi, pour des personnes qui ont des revenus plus confortables ; c'est d'autant plus vrai qu'on développe maintenant des quartiers importants, avec des volumes de développement considérables.

On pourra faire ce débat sur le postulat de M. Oppikofer, qui demande un Plan directeur en matière de politique du logement subventionné. Ce sera peut-être l'occasion et le lieu pour aborder ces questions. Encore une fois, il n'y a aucune volonté de ne pas en débattre. Je suis prêt à en débattre quand vous voulez, mais vous admettez que ce n'est pas le règlement sur les conditions relatives aux logements subventionnés qui est le lieu pour inscrire un article relatif à cette question.

La discussion générale est close.

**Le président** : – Nous allons maintenant passer au Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton. Il est entendu que les articles amendés par la commission font partie intégrante des articles que je vais énumérer. J'énumérerai uniquement les titres, et je m'arrêterai quand il y aura des amendements.

Il est passé à l'examen du règlement, article par article.

## **Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton**

### **Chapitre I – Dispositions générales**

#### **Article 1 – Champ d'application**

La discussion sur l'amendement Pierre-Antoine Hildbrand est ouverte.

**M. Yves Ferrari (Les Verts)** : – Je ne suis pas sûr que ce soit à Lausanne de déterminer un pourcentage en fonction des autres communes. Cela a déjà été largement expliqué au sein de ce Conseil. Quand on commence à faire de la politique en fonction des autres, cela devient extrêmement difficile et compliqué, voire improductif pour ce que la Commune souhaite faire. Rappelons que les autorités ont été élues par les citoyens de cette ville et, en l'occurrence, jusqu'à présent, ils ont plutôt soutenu le type de politique menée. Par rapport à cela, on n'a pas à aller dire qu'il faut comparer la politique lausannoise aux autres communes pour savoir sur quelle base on élit tel ou tel représentant du peuple. Je vous encourage à ne pas soutenir cet amendement.

La discussion sur l'amendement Pierre-Antoine Hildbrand est close.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

**L'amendement Pierre-Antoine Hildbrand est refusé par 46 voix contre 27 et 2 abstentions.**

**Article 2 – Locataires**

**Article 3 – Rapport avec le droit cantonal et fédéral**

**Article 4 – Durée des contrôles**

**Chapitre II – Conditions de location**

**Article 5 – Location**

**Article 6 – Revenu déterminant, limites de revenu et degré d’occupation**

**Article 7 – Dérogations**

**Article 8 – Devoir d’information et révision**

La discussion sur l’amendement Guy Gaudard est ouverte.

**M. Yves Ferrari (Les Verts) :** – Compte tenu des échanges précédents, notamment sur le fait qu’il semblerait qu’un amendement de ce style, accepté par notre Conseil, pourrait nous contraindre à revenir dessus dans quelques mois pour le modifier, et quand bien même on peut regretter que ce genre de liberté ne soit pas laissée au Conseil communal, je vous invite à le refuser.

La discussion sur l’amendement Guy Gaudard est close.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

**L’amendement Guy Gaudard est refusé par 49 voix contre 28 et sans abstention.**

**Chapitre III – Procédure**

**Article 9 – Autorité compétente**

**Article 10 – Mixité sociale et stabilité**

La discussion sur l’amendement Guy Gaudard et Fabrice Moscheni est ouverte.

**M. Yves Ferrari (Les Verts) :** – Je rappelle que ce qui est proposé dans le rapport est issu directement des débats que nous avons eus au sein de ce Conseil, si j’ai bon souvenir, sur le projet Sirius à l’avenue de Morges, où notre collègue Gaudard avait proposé trois ans. Dans un premier temps, je n’y étais pas extrêmement favorable, mais il faut quand même prendre en considération le fait qu’il y a eu un vote de ce Conseil favorable à ces trois ans. Je propose à notre collègue Gaudard qu’on en reste à ce que l’on a voté et qu’on se limite à trois ans plutôt que cinq. Je vous invite donc à refuser cet amendement.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – En matière de logements subventionnés, ce sont les gérances qui choisissent leurs locataires. C’est, encore une fois, un régime compliqué, mais la Commune remet des attestations. Vous devez vous présenter au Service du logement, vous avez tel revenu, telle composition de ménage, et cela vous donne droit à tel logement subventionné jusqu’à tel loyer et tel nombre de pièces. Ensuite, vous allez vous inscrire auprès des gérances qui les mettent à disposition. Parfois, ce sont des gérances de la Ville de Lausanne, notamment pour les logements de la Caisse de pensions, qui a beaucoup de logements subventionnés. Et c’est la gérance qui choisit le locataire.

Cette disposition pose quelques problèmes de légalité, parce qu’elle reviendrait à dire qu’on impose non pas 15 % des locataires, mais 50 % ou 65 % des locataires à des gérances. Si on prend déjà en compte la moitié des objets locatifs non attribués, cela signifie la moitié, donc 50 %. Il me semble en tout cas que la moitié c’est 50 %. La disposition du 15 % de locataires imposés a fait l’objet d’un recours au Tribunal fédéral, qui a accepté que l’on déroge à un des principes fondamentaux du droit du bail, la liberté du propriétaire de choisir son locataire, à la condition expresse qu’en contrepartie, il puisse aussi y déroger pour 15 %. Et il a admis qu’il y avait un intérêt public dans le régime du logement subventionné. Donc, très clairement, cette disposition ne tiendrait pas la route du

point de vue du droit, si on devait admettre que la majorité des logements sont loués à des personnes âgées.

Cela me permet de corriger un point sur lequel je ne suis pas revenu dans l'entrée en matière. Nous avons des dispositions particulières pour les personnes âgées, puisque par directive municipale, et par une clause dérogatoire approuvée par le département en charge des communes, nous avons la possibilité de garder une personne âgée seule dans un logement de trois pièces, contrairement aux conditions de sous-occupation. Ce qui est un bon régime, qui évite qu'on doive faire déménager ou imposer des déménagements à des personnes âgées qui ont de petits revenus et qui se retrouvent seules dans un trois pièces. On est donc sensible à ces questions. Mais vouloir limiter l'octroi de logements subventionnés à des personnes à l'AVS ne me paraît pas être la bonne solution. Cela ne me paraît pas conforme au principe selon lequel les propriétaires ont encore la liberté de choisir leurs locataires.

**M. Fabrice Moscheni (UDC) :** – Ce n'est pas 50 % ; on parle de la moitié de 15 %. Je me rapporte à l'alinéa 1, qui parle de ces 15 % sur lesquels la Ville de Lausanne a la mainmise en termes d'attribution des logements. Donc, l'alinéa 1 bis se rapporte à la moitié des 15 %, c'est-à-dire à 7,5 %.

De plus, on parle de favoriser les personnes âgées, et non pas de systématiquement leur donner l'accès au logement si, en comparaison d'une autre famille ou de quelqu'un d'autre, ils ont une condition plus favorable. Dans un esprit de compromis, je vais accepter à la proposition de M. Ferrari et proposer trois ans au lieu de cinq ans, en concertation avec M. Gaudard. Peut-être que la formulation n'est pas très claire, mais cela se rapporte aux 15 % réservés à la Ville de Lausanne ; il s'agit donc des 50 % de 15 %, c'est-à-dire 7,5 %.

**Le président :** – Il faudrait aussi modifier « la moitié des objets locatifs ».

Amendement reformulé

Article 10, alinéa 1 (suite)

La moitié *de ces 15 %* sera attribuée en priorité à des personnes bénéficiant des prestations AVS et qui ont leur domicile à Lausanne de façon ininterrompue depuis au moins 3 ans à la date de la demande.

**M. Laurent Rebeaud (Les Verts) :** – Cela m'est un peu égal que ce soit 50 % ou 7,5 %, que ce soit cinq ou trois ans. Ce qui me déplaît fondamentalement dans cette proposition, c'est l'idée qu'il faut privilégier les gens qui sont à l'AVS. Qu'il y ait des critères de revenu qui entrent en ligne de compte pour accorder des logements subventionnés à des gens qui en ont besoin, c'est très bien, quel que soit leur âge. Je ne suis pas sûr qu'il y ait plus de gens en difficulté financière à l'âge de l'AVS qu'il n'y en a dans la tranche d'âge de 18 à 25 ans ; je ne suis pas sûr. De toute façon, c'est un mauvais critère. Je suis à l'AVS et je ne veux pas qu'on m'octroie un droit spécial sur le reste de la population, car je n'en ai pas besoin. Et si j'en avais besoin parce que j'étais pauvre, je n'aurais pas besoin de cet article, qu'il faut refuser.

**M. Yves Ferrari (Les Verts) :** – Je renonce.

**M. Cédric Fracheboud (UDC) :** – Je voudrais répondre à notre préopinant : je suis très heureux pour lui qu'en étant à l'AVS il n'ait pas besoin d'aide. Malheureusement, une majorité des gens ne sont pas dans ce cas. Il leur arrive de devoir déménager, surtout quand ils sont depuis longtemps dans leur appartement, et ils ont toutes les difficultés à en trouver un nouveau. De plus, leur revenu ne va pas augmenter, ils n'ont aucun moyen de changer leur situation financière. Quand vous avez des moments difficiles dans la vie, on peut imaginer une chance de régulariser votre situation et de l'améliorer, mais quand vous êtes à l'AVS, vous allez forcément vers le pire.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – Je n'avais effectivement pas bien compris l'amendement. C'est donc 7,5 %, la moitié de 15 %.

Mais ce qu'a dit M. Rebeaud est juste. Concernant ce fameux 15 % pour les gens qui sont suivis par la Cellule logement, conformément au règlement que vous aviez modifié il y a quelques années, il vise à permettre de reloger les personnes qui ont le plus de difficulté à être relogées et donc qui sont systématiquement refusées par les gérances. Il se trouve que ce n'est pas tellement le cas des personnes âgées.

C'est juste d'être soucieux des personnes âgées, et c'est une préoccupation qu'on doit tous avoir, mais, là encore, on passe à côté d'une réalité qui n'en est pas une. D'abord, on a peu de personnes âgées qui postulent pour des logements subventionnés. Elles postulent souvent avant et restent dans des logements subventionnés. Ensuite, ce ne sont pas les locataires refusés par des gérances ; les personnes âgées sont plutôt bien accueillies. C'est donc une disposition qui ne remplit pas complètement son but, même si ce but est louable. Le système actuel de logements subventionnés permet d'assez bien répondre à la demande des personnes âgées qui s'inscrivent pour un logement subventionné.

**M<sup>me</sup> Eliane Aubert (PLR)** : – Je demande un appel nominal.

**M. Yves Ferrari (Les Verts)** : – J'ai une simple question au municipal. Est-ce qu'il peut nous donner les nationalités des gens qui se trouvent dans le groupe AVS, versus l'autre moitié des 15 % qui ne sont pas à l'AVS ?

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique** : – Je suis désolé, je n'ai pas les chiffres des nationalités par tranche d'âge sous la main, ni ceux des nationalités d'ailleurs. Ce que je peux intuitivement vous dire, c'est que, pour des raisons évidentes de vague migratoire, il y a probablement plus de Suisses parmi les personnes âgées que chez les jeunes familles, mais ces sont des choses qui bougeront sans doute avec le temps, peut-être avec les vagues de naturalisation.

La discussion sur l'amendement Guy Gaudard et Fabrice Moscheni est close.

**La demande d'appel nominal est appuyée par cinq conseillers.**

Le scrutin est ouvert, puis clos.

**A l'appel nominal, l'amendement Guy Gaudard et Fabrice Moscheni est refusé par 47 voix contre 29, sans abstention.**

*Ont voté oui* : M<sup>mes</sup> et MM. Ansermet Eddy, Aubert Eliane, Bettschart-Narbel Florence, Blanc Mathieu, Bürgin Daniel, Cachin Jean-François, Calame Maurice, Carrel Matthieu, Chollet Jean-Luc, Christe Valentin, Clerc Georges-André, de Meuron Thérèse, Ducommun Philippe, Fracheboud Cédric, Gaudard Guy, Henchoz Jean-Daniel, Hildbrand Pierre-Antoine, Jeanmonod Alain, Klunge Henri, Laurent Jean-Luc, Longchamp Françoise, Meystre Gilles, Moscheni Fabrice, Oberson Pierre, Perrin Charles-Denis, Picard Bertrand, Schlienger Sandrine, Stauber Philipp, Wild Diane.

*On voté non* : M<sup>mes</sup> et MM. Beaud Valéry, Bonnard Claude, Buclin Hadrien, Chautems Jean-Marie, Clivaz Philippe, Corboz Denis, Crausaz Mottier Magali, Decollogny Anne-Françoise, Dubas Daniel, Dupuis Johann, Evéquoze Séverine, Faller Olivier, Gaillard Benoît, Gazzola Gianfranco, Gebhardt André, Graber Nicole, Grin Claude Nicole, Hubler Alain, Joosten Robert, Knecht Myrèle, Lapique Gaëlle, Litzistorf Spina Natacha, Mach André, Marly Gianna, Martin Pedro, Meylan Jean, Mivelaz Philippe, Mottier Vincent, Müller Elisabeth, Neumann Sarah, Nsengimana Nkiko, Oppikofer Pierre-Yves, Ostermann Roland, Philippoz Roland, Pitton Blaise Michel, Rastorfer Jacques-Etienne, Rebeaud Laurent, Resplendino Janine, Rossi Vincent, Ruiz Francisco, Salzmann Yvan, Schneider Gianni John, Thambipillai Namasivayam, Trezzini Giampiero, Unal Ismail, Velasco Maria, Zürcher Anna.

**Article 11 – Cellule logement**

**Article 12 – Information du public**

**Chapitre IV – Contrôle des conditions d’occupation – Modification de la situation des locataires et conséquences – Barèmes**

*Section I - Immeubles soumis à la loi du 9 septembre 1975 sur le logement et au RCOL*

**Article 13 – Conséquence de la modification pour les locataires**

**Le président** : – Cet article a été amendé par la commission. Nous ne revenons pas dessus, puisqu’il a été accepté par la commission.

*Section II – Immeubles soumis à la loi du 9 septembre 1975 sur le logement et au RCOLLM*

**Article 14 – Conséquence de la modification pour les locataires**

*Section III – Immeubles soumis à la loi du 22 novembre 1965 sur le logement et au RCOL ainsi que pour les immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures en faveur desquels des mesures d’encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune*

**Article 15 – Conséquence de la modification pour les locataires**

**Le président** : – Cet article a été amendé par la commission. Nous ne votons pas l’amendement, puisque la commission l’a accepté.

*Section IV – Barèmes*

**Article 16 – Barèmes cantonal et communal**

*Section V – Suppléments et résiliation*

**Article 17 – Suppléments de loyers**

La discussion sur l’amendement Pierre-Antoine Hildbrand est ouverte.

**M. Benoît Gaillard (Soc.)** : – Il y a quelque temps, M. Mathieu Blanc, qui est rarement avare de ses leçons, contrairement à ce qu’il signalait tout à l’heure, avait déploré qu’il n’y ait pas de juriste à la Municipalité. Avec cet amendement, dont on nous a expliqué tout à l’heure qu’il n’était pas conforme à la jurisprudence et qu’il entraînerait probablement l’invalidation du règlement, on voit que, même si un jour il y a des juristes à la Municipalité, on ne sera pas forcément beaucoup plus avancé, ni sur le plan du droit, ni sur le plan de la collégialité. Ces considérations étant faites, il nous semble qu’on a entendu tout à l’heure pourquoi il y a lieu de refuser cet amendement qui ne tient pas la route, ni sur le plan du droit, ni sur le plan de l’application des différentes lois en question.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR)** : – La philippique de M. Gaillard eût peut-être été plus adéquate par rapport à d’autres amendements. Cet amendement est sans doute celui qui est le plus facile à défendre juridiquement. Dans la mesure où l’article 17, alinéa 2, prévoit une possibilité pour la Municipalité de limiter, dans une directive, le montant des suppléments de loyer, c’est bien qu’elle peut aussi ne pas limiter, dans une directive, le montant des suppléments de loyer et appliquer simplement les règles du droit supérieur ou de la jurisprudence. Dès lors, il n’y a aucun risque d’une invalidation de ce règlement et d’un retour devant le Conseil, si d’aventure une majorité de hasards supprimait l’alinéa 2.

**M. Jean-Luc Chollet (UDC)** : – Et si Lausanne, pour une fois, faisait preuve d’autorité face au Canton, voire d’humeur, en disant que tant que le Canton ne prend pas et n’assume pas ses responsabilités, nous n’allons pas plus loin dans la création de logements subventionnés ? Il y a un double langage au Canton, toutes tendances politiques confondues, qui consiste, d’une part, à dire que Lausanne coûte cher avec sa politique sociale, mais à ne surtout rien vouloir faire en matière de prise en compte d’une partie de



l'effort pour cette politique sociale. Ceci est un petit bras de levier, mais c'est celui qui est à notre disposition. Je l'approuve. Peut-être ne sera-t-il pas suivi d'effets, mais il montre que, pour une fois, Lausanne refuse de se faire dicter la leçon par le reste du Canton.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.)** : – Oui, effectivement, avec un tel amendement, on va faire vachement peur aux communes vaudoises pour qu'elles construisent des logements subventionnés en masse. On ne donne des leçons à personne avec un tel amendement.

**M. Nkiko Nsengimana (Les Verts)** : – Nous parlons de l'article 17, alinéa 2, pas de l'article 1. Je pense qu'on est en train d'intervenir par rapport à l'article 1.

**Le président** : – Qui est intervenu sur l'article 1 ?

**M. Nkiko Nsengimana (Les Verts)** : – Au moins les deux derniers conseillers qui ont pris la parole.

**Le président** : – Non, on parle bien de la suppression de l'alinéa 2 à l'article 17.

**M. Nkiko Nsengimana (Les Verts)** : – Je parlais de ce bras de fer avec le Canton ; cela ne s'applique pas à l'article 17.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique** : – Effectivement, l'enjeu ici n'est pas tellement la légalité, mais plutôt la conformité au droit fédéral. Comme on est sur des logements de 1965, ils sont au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics, ce qui signifie que le loyer est le loyer du bien immobilier en tant que tel, sans aide complémentaire de la part des pouvoirs publics. C'est bien là qu'on a parfois un problème à percevoir un supplément de loyer qui s'éloignerait par trop du montant du loyer initial, qui est le montant correct du droit. C'est le sens de cette disposition qui, encore une fois, a fait l'objet de discussions avec l'Etat.

Monsieur Chollet, j'entends bien votre plaidoyer pour un bras de fer avec l'Etat, mais ce n'est pas tellement sur cet objet qu'on en a besoin. Ce serait plutôt pour pouvoir percevoir des suppléments de loyer sur d'autres régimes de logements subventionnés que le régime 65. Il nous semble que, sur le régime 65, le dispositif actuel fonctionne bien. Il permet de préserver des loyers modestes, tout en ayant un mécanisme qui fait que, quand les revenus des personnes augmentent, et s'ils dépassent un certain seuil, le bail est résilié, mais jusqu'à une certaine augmentation de revenus, il y a un supplément de loyer ; mais on n'a pas non plus 200 % ou 300 % d'augmentation, ce qui n'aurait simplement pas de sens et ne tiendrait pas devant un tribunal au sens du droit du bail.

La discussion sur l'amendement Pierre-Antoine Hildbrand est close.

Le scutin est ouvert, puis clos.

**L'amendement Pierre-Antoine Hildbrand est refusé par 47 voix contre 28, sans abstention.**

**Article 18 – Résiliation**

**Chapitre IV – Dispositions finales**

**Article 19 – Directives d'exécution et voies de recours**

**Article 20 – Abrogation**

**Article 21 – Entrée en vigueur**

**Le président** : – Les articles 19, 20 et 21 sont des dispositions de procédure ou d'exécution et n'appellent pas d'explications ou de commentaires particuliers.

Il est passé à l'examen du deuxième règlement, article par article.

**Projet de nouveau règlement communal sur l'aide individuelle au logement**

**Article 1 – But**

**Article 2 – Autorité compétente**

**Article 3 – Bénéficiaires**

**Article 4 – Modification de la situation**

**M. Guy Gaudard (PLR) :** – Je dépose un amendement concernant un éventuel abus sur l'aide individuelle au logement.

Amendement

Règlement communal sur l'aide individuelle au logement

Art. 4, alinéa 2

La municipalité fixe des sanctions financières lorsque les conditions pour l'obtention de l'aide individuelle au logement n'étaient ou ne sont plus remplies, ou que le devoir d'annonce n'est pas respecté. L'administration communale s'inspire des règles applicables aux abus commis au détriment des assurances sociales. Cas échéant elle dénonce pénalement les violations graves.

La discussion sur l'amendement Guy Gaudard est ouverte.

**M. Yves Ferrari (Les Verts) :** – Comme d'autres, je ne suis pas juriste. Je me demande si ce genre de chose peut être dénoncé pénalement pour les violations graves qui sont faites, sachant qu'il y a quand même une reconnaissance du droit à l'habitation inscrit dans la Constitution ; cela me paraît surprenant. Mais peut-être que M. Gaudard, ou d'autres pourront nous expliquer si, oui ou non, cela est possible.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – Je vais vous donner lecture de l'article 30 du Règlement cantonal sur l'aide au logement, auquel les communes n'ont aucune qualité dérogatoire.

Article 29, alinéa 1 : « L'aide perçue, en violation des dispositions du présent règlement, doit être intégralement remboursée ». Alinéa 2 : « La période de calcul du montant à rembourser part depuis l'évènement constitutif d'une violation de la disposition concernée. » Vous devez donc rembourser intégralement les montants à partir de la date à laquelle vous n'aviez plus droit à l'aide. Alinéa 3 : « L'autorité compétente rend une décision sur le remboursement de l'aide perçue indûment. L'aide doit être intégralement remboursée dans les trente jours dès la décision de l'autorité compétente. »

Ensuite, il y a l'article 30, relatif à des recours, qui ne prévoit pas de dispositions pénales, mais des dispositions de recours au sens du droit administratif. Ce sont ces dispositions qui sont applicables. Nous sommes sur une disposition exclusivement de compétence cantonale sur laquelle les communes n'ont pas de latitude.

**M. Mathieu Blanc (PLR) :** – Un avis de juriste, qui pourrait toujours être utile une fois ou l'autre, pour dire qu'il ne me semble pas aberrant, vu la façon dont est rédigée cette disposition, que l'on puisse dénoncer pénalement des dispositions qui relèvent du Code pénal et non pas typiquement de ce règlement. Une personne qui, par exemple, ferait de l'escroquerie pour pouvoir obtenir l'aide individuelle au logement, alors qu'elle ne tombait pas sous les critères prévus, ou alors qu'elle fait ou produit un faux dans les titres pour pouvoir bénéficier de cette aide, tombe sous le coup du Code pénal. On peut donc envisager que la Municipalité, face à ce type de cas, décide de le dénoncer. C'est vrai que cela aurait un caractère purement déclaratoire, mais qui permet quand même de dire qu'on attend de l'autorité, face à ce type de cas, qu'elle sanctionne et, le cas échéant, qu'elle dénonce des infractions qui seraient du ressort du Code pénal à l'autorité pénale.

**M. Benoît Gaillard (Soc.)** : – C'est un véritable plaisir que ce débat juridique ce soir. Pendant que M. Junod nous lisait le Règlement sur l'aide individuelle au logement, je me suis amusé à chercher la Loi sur le logement, qui est la base légale sur laquelle se fonde ce règlement. Elle précise en son titre 3, article 33, alinéa 4, que la poursuite des infractions tombant sous le coup de la loi pénale reste réservée. Alors, pour autant que je comprenne, il s'agit, là aussi, d'une disposition un peu déclaratoire, du même type que celle que vient de défendre M. Blanc ; c'est-à-dire que, de toute façon, quiconque constate une infraction pénale, ou estime qu'il y a peut-être infraction pénale, peut ou doit, selon l'infraction en question, la dénoncer. Donc écrire cela dans une loi de rang cantonal ou dans un règlement de rang communal, pour autant que le modeste non-juriste que je suis comprenne les choses correctement, c'est déclaratoire.

On peut déclamer tout ce que vous voulez. Cela nous donne d'excellentes indications sur la vigueur des idées et des propositions politiques des juristes qui aspirent à la Municipalité, mais, à notre avis, cela ne justifie pas qu'on accepte cet amendement. Le cas de la première phrase a été réglé par la citation du Règlement sur l'aide au logement : les aides doivent être intégralement remboursées. Le cas du pénal vient d'être réglé par mon intervention, qui confirme celle de M. Blanc. Dès lors, en passant cet amendement par pertes et profits, nous n'aurons rien perdu, et cela tombe bien.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.)** : – Je renonce.

**M. Nkiko Nsengimana (Les Verts)** : – Est-ce que M. Blanc pourrait nous dire si on va prévoir des voies de recours s'il s'agit d'amendes ou de sanctions pénales ?

**Le président** : – Nous étudions un règlement. Je ne pense pas qu'on va faire un débat juridique sur les possibilités pénales.

**M. Alain Hubler (La Gauche)** : – Le biologiste que je suis confirme les propos du philosophe qu'est M. Gaillard. On a voulu faire du juridique et on est assez bon. Je crois que M. Blanc a eu tort dans son interprétation : ce qui est poursuivi pénalement, ce n'est pas l'obtention de l'aide individuelle, c'est le faux dans les titres dans l'exemple qu'il a pris. L'affaire est réglée.

**M. Yves Ferrari (Les Verts)** : – Quand il y a un doublon, quand c'est redondant, on se dit que cela ne sert à rien. Et quand on soutient plutôt la chose, on dit que c'est pédagogique et que cela permet de bien comprendre les choses. Considérant ce qui a été dit tout à l'heure sur le fait que, même pour certains conseillers communaux, les lois sont relativement techniques, et donc que les personnes qui sont en droit d'avoir un subventionnement pour leur logement ne comprendraient pas toujours ce qu'il est dit, j'aurais tendance à penser que cet amendement est un peu redondant et je ne le voterai pas.

**M. Mathieu Blanc (PLR)** : – Pour répondre à M. Nsengimana, je me permets de le renvoyer aux dispositions topiques du Code pénal, qui prévoit des sanctions qui peuvent être assez importantes en cas d'escroquerie ou de faux dans les titres, et un peu plus qu'une amende ; mais j'en parlerai volontiers avec lui.

A nouveau, un règlement communal ne pourrait pas prévoir une règle qui a une conséquence pénale ou qui prévoit une infraction pénale ; on est tout à fait clair avec cela. Le principe développé par l'amendement de M. Gaudard, c'est de dire, et c'est peut-être bon de le répéter, que quand l'autorité communale se rend compte, dans le cadre de l'aide individuelle au logement, qu'il y a des violations aux règles générales, on attend d'elle qu'elle intervienne spontanément et systématiquement, ce qui n'est peut-être pas toujours le cas face à des situations qui peuvent être difficiles, et je le comprends. C'est la direction que souhaite prendre le PLR sur ce type de sujet, pour lequel la population attend une certaine forme de rigueur de notre part.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.)** : – Je me demandais si je pouvais aussi faire une intervention inutile et m'enfoncer encore un peu. Eh bien, c'est fait.

**M. Fabrice Moscheni (UDC) :** – Je suis d'accord avec M. Gaillard. Il a clairement expliqué que ce qui est prévu dans cet amendement est déjà prévu au niveau cantonal. Je ne vois pas pourquoi on ne pourrait pas l'accepter pour que cela soit absolument clair au niveau de notre commune, puisque cela ne fait que répéter ce qui est déjà prévu. Cela va dans le sens de ce que M. Junod nous expliquait, soit qu'on ne peut pas aller contre le Canton, qui édicte des règles et des lois. Il se trouve que cet amendement va dans le sens de ce que le Canton a décidé, et je le salue. Acceptons donc gaiement cet amendement puisque, pour une fois, nous ne sommes pas en contradiction avec le droit supérieur. Je suis sûr que tout le monde le salue.

La discussion sur l'amendement Guy Gaudard est close.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

**L'amendement Guy Gaudard est refusé par 46 voix contre 26 et 2 abstentions.**

**Article 5 – Recours**

**Article 6 – Disposition abrogatoire**

**Article 7 – Entrée en vigueur**

**M. Blaise Michel Pitton (Soc.), rapporteur :** – La commission a voté les deux règlements séparément. La conclusion 1 a été acceptée avec 7 oui et 2 abstentions. La conclusion 2 a aussi été acceptée avec 7 oui et 2 abstentions.

**La conclusion N° 1 est adoptée avec 1 avis contraire et une quinzaine d'abstentions.**

**La conclusion N° 2 est adoptée sans avis contraire et une trentaine d'abstentions.**

**Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le préavis N° 2014/69 de la Municipalité, du 23 octobre 2014 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. d'adopter le règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton ;
2. d'adopter le règlement communal sur l'aide individuelle au logement.

**Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton**

**Le Conseil communal**

vu l'art. 67 de la Constitution du Canton de Vaud

vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) et son règlement d'application du 17 janvier (RLL)

vu l'art. 12 du règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics et son barème (RCOL)

vu l'art 13 du règlement cantonal du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés et son barème (RCOLLM)

adopte :

**Chapitre I - Dispositions générales**

**Art. 1 - Champ d'application**

<sup>1</sup>Le présent règlement régit les conditions d'occupation des différentes catégories de logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne selon les lois et les règlements d'application suivants :

- loi du 9 septembre 1975 sur le logement et loi du 22 novembre 1965 sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement à la construction de logements à loyers modérés ;
- règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (ci-après RCOLLM) et règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (ci-après RCOL).

<sup>2</sup>Le présent règlement s'applique également aux logements construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures, en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont les loyers sont contrôlés par la Commune.

**Art. 2 - Locataires**

Les locataires des logements visés à l'article 1 doivent respecter les conditions d'occupation du présent règlement dans la mesure où elles dérogent à la réglementation cantonale applicable.

**Art. 3 - Rapport avec le droit cantonal et fédéral**

<sup>1</sup>Pour le surplus, les conditions d'occupation sont régies par le droit cantonal, en particulier par le RCOLLM et par le RCOL.

<sup>2</sup>Sous réserve de l'art. 253b al. 3 CO, les dispositions du Code des obligations relatives au bail à loyer demeurent applicables aux relations entre les bailleurs et les locataires.

**Art. 4 - Durée des contrôles**

Le contrôle de la Commune sur les logements et les conditions d'occupation est d'une durée fixée par les conventions et leurs addendas passés entre les parties, selon la législation sur le logement en vigueur lors de la construction ou la rénovation de l'immeuble. A défaut de convention entre les parties, le contrôle est maintenu tant que la Commune assure une mesure d'encouragement directe ou indirecte permettant de modérer les loyers.

## **Chapitre II - Conditions de location**

### **Art. 5 - Location**

<sup>1</sup> Un logement à loyer modéré peut être loué à une ou plusieurs personnes physiques majeures ou à un ménage (couple avec ou sans enfant ou famille monoparentale) comprenant au moins une personne physique majeure de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B, C ou F) et satisfaisant au moins à l'une des conditions suivantes :

- d. exercer son activité professionnelle principalement sur le territoire de la Commune de Lausanne depuis trois ans au moins ;
- e. être domiciliée depuis trois ans sur le territoire de la Commune de Lausanne ;
- f. suivre des études ou un apprentissage à Lausanne ou dans sa région. Dans ce cas, le candidat doit être au bénéfice d'une bourse d'étude ou d'apprentissage ou exercer une activité professionnelle accessoire.

<sup>2</sup> Demeurent réservées les dispositions de la réglementation cantonale concernant la location à des personnes morales.

<sup>3</sup> Le logement doit constituer le lieu de résidence effectif et principal au sens de la législation sur le contrôle des habitants pour le locataire ainsi que pour toutes les personnes faisant ménage commun avec lui.

### **Art. 6 - Revenu déterminant, limites de revenu et degré d'occupation**

Le revenu déterminant, les limites de revenu et le degré d'occupation applicables sont respectivement fixés par :

- c. le RCOLLM pour :
  - les logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire au sens de l'art. 1 RCOLLM.
- d. le RCOL pour :
  - les logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive au sens de l'art. 1 RCOL ;
  - les logements construits ou rénovés en vertu de la loi du 22 novembre 1965 sur le logement ainsi que pour les autres immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures, en faveur desquels des mesures d'encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune.

### **Art. 7 - Dérogations**

La Municipalité peut fixer dans des directives les conditions auxquelles une dérogation aux règles prévues par les dispositions communales et cantonales (art. 11 RCOL et art. 12 RCOLLM) peut être accordée par le service communal en charge du logement.

### **Art. 8 - Devoir d'information et révision**

<sup>1</sup> Conformément aux articles 20 RCOL et 20 RCOLLM et aux délégations de compétences conférées par le Canton, le service communal en charge du logement doit être informé de toute modification de la situation du locataire dans les meilleurs délais (modification relative notamment au(x) revenu(s), à la fortune, au degré d'occupation), mais au plus tard à la fin du mois qui suit celui au cours duquel la modification est intervenue.

<sup>2</sup> Le non-respect de l'obligation d'information mentionnée à l'alinéa 1 peut entraîner la résiliation du bail et la suppression immédiate de l'aide des pouvoirs publics.

<sup>3</sup> En principe une fois par année, mais en tout cas tous les trois ans, le service communal en charge du logement vérifie la situation des locataires, contrôle et met à jour les conditions de location.

### **Chapitre III - Procédure**

#### **Art. 9 - Autorité compétente**

<sup>1</sup> Le service communal en charge du logement est l'autorité compétente, selon la délégation de compétence reçue et d'après les conventions et leurs addendas, pour contrôler notamment les conditions d'occupation, la révision de la comptabilité, la surveillance de l'administration et la gérance des immeubles construits ou rénovés avec l'appui financier du Canton et de la Commune.

<sup>2</sup> Il s'assure que les locataires satisfont aux exigences de la réglementation cantonale ainsi qu'à celle du présent règlement et statue sur les candidatures qui lui sont soumises par les propriétaires ou leurs gérants.

<sup>3</sup> Les propriétaires ou les gérants d'immeubles ont l'obligation d'annoncer au service communal en charge du logement, les appartements disponibles sans délai et en tout cas au plus tard un mois avant toute mise en location initiale ou remise en location.

#### **Art. 10 - Mixité sociale et stabilité**

<sup>1</sup> Le choix des locataires incombe au service communal en charge du logement pour 15 % du nombre total de logements ou de pièces de chaque immeuble.

<sup>2</sup> Le bailleur peut, en contrepartie et dans la même proportion de 15 %, conserver des locataires ne répondant plus aux conditions d'occupation. Dans ces cas, les aides sont supprimées si le logement est construit ou rénové selon la loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Si le logement est construit selon les législations de 1965, 1953 et antérieures, un supplément peut être perçu selon l'art. 17 ci-dessous. Toute demande de dérogation du bailleur doit être adressée par écrit au service communal en charge du logement.

<sup>3</sup> Le bailleur qui refuse sans justes motifs le locataire choisi peut, après un rappel, être actionné par la direction en charge du logement. L'article 292 du Code pénal suisse (CPS) est expressément réservé.

#### **Art. 11 - Cellule logement**

<sup>1</sup> Une cellule logement est mise en place pour venir en aide aux locataires rencontrant des difficultés particulières.

<sup>2</sup> Après analyse de leur situation, ces locataires peuvent être pris en charge par la cellule logement qui peut être appelée à intervenir, tant sur le plan social que sur les aspects financiers du bail.

<sup>3</sup> L'organisation de la cellule logement est réglée par voie de directive adoptée par la Municipalité.

#### **Art. 12 - Information du public**

<sup>1</sup> Le service communal en charge du logement informe le public sur les conditions à respecter pour obtenir un logement à loyer modéré et sur les documents à fournir. A la demande du requérant, il calcule son droit à obtenir un logement soumis au présent règlement.

<sup>2</sup> Il tient également à disposition du public la liste des logements disponibles.

## **Chapitre IV - Contrôle des conditions d'occupation - Modification de la situation des locataires et conséquences - Barèmes**

### **Section I - Immeubles soumis à loi du 9 septembre 1975 sur le logement et au RCOL**

#### **Art. 13 - Conséquence de la modification pour les locataires**

<sup>1</sup> Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées par le RCOL (revenu déterminant et degré d'occupation), le bail doit, en dérogation de l'art. 21 RCOL, être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé si :

- c. le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème d'un pourcentage fixé par la Municipalité ;
- d. la sous-occupation est notoire, soit lorsque le nombre de pièces dépasse de plus d'une pièce le nombre de personnes occupant à demeure le logement. Les demi-pièces ne sont pas prises en compte.

<sup>2</sup> Dans tous les autres cas, l'aide des pouvoirs publics est réduite ou supprimée selon le RCOL, y compris en cas de prolongation du bail.

### **Section II - Immeubles soumis à la loi du 9 septembre 1975 sur le logement et au RCOLLM**

#### **Art. 14 - Conséquence de la modification pour les locataires**

Lorsqu'un locataire d'un logement construit ou rénové après le 17 janvier 2007 ne remplit plus les conditions d'occupation, les articles 19 à 25 RCOLLM s'appliquent.

### **Section III - Immeubles soumis à la loi du 22 novembre 1965 sur le logement et au RCOL ainsi que pour les immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures en faveur desquels des mesures d'encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune**

#### **Art. 15 - Conséquence de la modification pour les locataires**

<sup>1</sup> Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées par le RCOL (revenu déterminant et degré d'occupation), les articles 22 à 28 RCOL s'appliquent et le bail doit être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé si :

- c. le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème d'un pourcentage fixé par la Municipalité ;
- d. la sous-occupation est notoire, soit lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus d'une pièce le nombre de personnes occupant à demeure le logement. Les demi-pièces ne sont pas prises en compte.

<sup>2</sup> Dans tous les autres cas, un supplément de loyer est perçu selon les dispositions du RCOL.

### **Section IV – Barèmes**

#### **Art. 16 - Barèmes cantonal et communal**

<sup>1</sup> Le Canton établit le barème applicable aux locataires des immeubles soumis à la loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

<sup>2</sup> La Commune peut établir un barème spécifique applicable aux locataires des logements soumis à la loi du 22 novembre 1965 sur le logement et aux locataires des immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures en faveur desquels des mesures d'encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune. Ce barème doit être approuvé par le Canton.



## **Section V – Suppléments et résiliation**

### **Art. 17 - Suppléments de loyers**

<sup>1</sup> En cas de revenus trop élevés, si un supplément de loyer est perçu en application de l'article 15, son montant représente la différence entre le loyer donné par le barème applicable et le loyer existant net. En cas de sous-occupation, un supplément de 20 % du loyer net est appliqué. Ces suppléments sont cumulatifs.

<sup>2</sup> La Municipalité peut limiter dans une directive le montant des suppléments de loyer.

### **Art. 18 - Résiliation**

<sup>1</sup> En cas de décision de résiliation du bail, le service communal en charge du logement informe par écrit le bailleur de sa décision. Dans les 30 jours, le bailleur doit notifier au locataire la formule officielle de résiliation de bail agréée par le Canton.

## **Chapitre V - Dispositions finales**

### **Art. 19 - Directives d'exécution et voies de recours**

<sup>1</sup> La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent règlement. Elles sont soumises à l'approbation du Canton.

<sup>2</sup> Les décisions prises par le service communal en charge du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les trente jours dès leur notification.

### **Art. 20 - Abrogation**

Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales actuellement en vigueur.

### **Art. 21 - Entrée en vigueur**

La Municipalité fixe la date d'entrée en vigueur du présent règlement après adoption par le Conseil communal et approbation par le département en charge du logement. L'article 94 al. 2 in fine de la loi sur les communes est réservé.

Approuvé par la Municipalité de Lausanne dans sa séance du 23 octobre 2014

Au nom de la Municipalité :

Le syndic

*Daniel Brélaz*

La secrétaire adjointe

*Sylvie Ecklin*

Adopté par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du 3 mars 2015

Au nom du Conseil communal :

Le président

Le secrétaire

*Jacques Pernet*

*Frédéric Tétaz*

Approuvé par le Département en charge du logement, le

La cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS)

*Béatrice Métraux*

## **Règlement communal sur l'aide individuelle au logement**

### **Le Conseil communal de Lausanne**

**Vu l'art. 67 de la Constitution du 14 avril 2003 du Canton de Vaud**

**Vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)**

**Vu l'art. 5 du règlement du 5 septembre 2007 sur l'aide individuelle au logement (RAIL) et son arrêté du 5 septembre 2007 fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL)**

**adopte :**

#### **Art. 1 - But**

Le présent règlement a pour but de compléter les dispositions cantonales en matière d'aide individuelle au logement.

#### **Art. 2 - Autorité compétente**

Les décisions en matière d'aide individuelle au logement sont rendues par le service communal en charge des assurances sociales.

#### **Art. 3 - Bénéficiaires**

<sup>1</sup> Pour bénéficier de l'aide individuelle au logement, le locataire doit remplir les conditions cantonales, ainsi que les conditions communales cumulatives suivantes :

- d) former un ménage composé au moins d'une personne majeure avec un ou plusieurs enfants ;
- e) être de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B, C ou F) ;
- f) habiter le logement depuis une année au moins et répondre à l'un des deux critères alternatifs suivants :
  - être domicilié à Lausanne depuis deux ans sans interruption ;
  - ou
  - avoir résidé à Lausanne pendant trois ans au moins au cours des cinq dernières années.

<sup>2</sup> En cas de déménagement du bénéficiaire de l'aide individuelle au logement durant la période d'octroi, le service communal en charge des assurances sociales peut, exceptionnellement, lui accorder une dérogation à la condition d'habiter le logement depuis une année au moins prescrite à l'alinéa 1 lettre c qui précède. Une telle dérogation tend à garantir la continuité du droit lorsque toutes les autres conditions d'octroi sont remplies.

#### **Art. 4 - Modification de la situation**

Lorsque la situation du bénéficiaire de l'aide individuelle au logement se modifie pendant la période d'octroi de l'aide (résiliation du bail, changement de domicile, modification du revenu ou du degré d'occupation du logement, etc.), il est tenu d'en informer le service communal en charge des assurances sociales, au plus tard dans les 30 jours suivant l'entrée en vigueur de la modification.

#### **Art. 5 - Recours**

<sup>1</sup> Les décisions prises par le service communal en charge des assurances sociales sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les trente jours dès leur notification.

<sup>2</sup> Les décisions et les décisions sur recours rendues par la Municipalité peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, dans les 30 jours dès leur notification.

<sup>3</sup> La loi sur la procédure administrative est applicable.

**Art. 6 - Disposition abrogatoire**

Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales actuellement en vigueur en matière d'aide individuelle au logement, singulièrement le règlement du 30 mars 2004 sur l'allocation communale au logement.

**Art. 7 - Entrée en vigueur**

La Municipalité fixe la date d'entrée en vigueur du présent règlement après adoption par le Conseil communal et approbation par le Canton.

Approuvé par la Municipalité de Lausanne dans sa séance du 23 octobre 2014

Au nom de la Municipalité :

Le syndic

*Daniel Brélaz*

La secrétaire adjointe

*Sylvie Ecklin*

Adopté par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du 3 mars 2015

Au nom du Conseil communal :

Le président

*Jacques Pernet*

Le secrétaire

*Frédéric Tétaz*

Approuvé par le Département en charge du logement, le

La cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS)

*Béatrice Métraux*

La séance est levée à 22 h 35.

Rédaction et mise en page : *Patricia Pacheco Delacoste*

Abonnements :

Bureau des huissiers

Place de la Palud

Case postale

1002 Lausanne

021 315 22 16