

Pour aider à rendre les loyers supportables

Comme vous le savez, le logement constitue l'une des principales charges des ménages vaudois. Et malgré les initiatives visant le développement des logements subventionnés ou des logements à loyers abordables désormais expressément prévus par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (**LPPPL**, RSV 840.15), initiatives qui ont toujours reposé à la Tour-de-Peilz sur des acteurs privés, parfois favorisé par des décisions communales (p.ex. le droit de superficie voté en automne 2018 en faveur d'une coopérative d'habitation), la plupart des citoyens de notre commune doivent se loger sur le marché libre, moyennant, selon les cas, d'importants sacrifices en raison de la charge de loyer qui peut, selon les circonstances, grever très lourdement le budget familial.

Le coût des loyers et la charge qu'il représente sur le budget d'un ménage ont augmenté ces dernières années. Diverses enquêtes montrent que les ménages des classes moyennes inférieures consacrent beaucoup plus que 30 % de leurs revenus pour le loyer. Leur pouvoir d'achat, pour d'autres dépenses souvent tout aussi nécessaires, est ainsi sérieusement entamé. Le coût des logements neufs et l'augmentation des loyers lors d'un changement de locataires en sont deux explications non exhaustives.

L'article 67 alinéa 1 de la Constitution vaudoise pose le principe que l'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables.

L'alinéa 2 de cette disposition constitutionnelle prévoit que l'Etat et les communes doivent encourager la mise à disposition de logements à loyer modéré et la création d'un système **d'aide personnalisée au logement**.

En réalisation de cette tâche constitutionnelle, le Canton de Vaud a mis en place le Règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement (RAIL) du 5 septembre 2007, qui fixe le principe d'une aide financière directe, nommée aide individuelle au logement (AIL) et destinée à certains ménages qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leurs revenus (art. 1 RAIL).

Afin de donner une idée de l'impact de l'AIL dans quelques cas, voici une série de simulations effectuées sur la base d'un tableur fourni par l'Unité Logement du Canton :

| Type de ménage | nbre d'enfants | revenu annuel déterminant | loyer net mensuel | nbre de pièces | montant de l'aide mensuelle |
|----------------|----------------|---------------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|
| Couple | 2 | 44'000.- | 1'900.- | 4 | 333.- |
| Monoparentale | 3 | 42'300.- | 1'600.- | 4 | 333.- |
| Couple | 1 | 40'000.- | 1'550.- | 3 | 250.- |
| Monoparentale | 1 | 50'000.- | 1'250.- | 3 | 63.- |
| Monoparentale | 2 | 42'300.- | 1'900.- | 5 | 0.- |
| Couple | 2 | 48'000.- | 950.- | 3 | 0.- |

Le RAIL fixe les principes applicables à l'octroi d'une AIL, principes qui sont très restrictifs afin que l'aide individuelle au logement reste une mesure ciblée permettant de venir en aide uniquement aux personnes qui sont condamnées à devoir consacrer, en raison de leur situation personnelle et financière, une part trop importante de leurs revenus à trouver un logement décent.

Cette réglementation prévoit également que les communes mettent en place un règlement spécifique dans lequel elles peuvent édicter des règles communales spéciales concernant le demandeur de l'aide, notamment dans les domaines suivants :

- a. types d'autorisations de séjour en Suisse ;
- b. durée minimale, sans interruption, de domicile sur le territoire communal ;
- c. durée minimale dans le logement concerné, sans interruption, avant la demande de l'aide.

Une fois ce règlement mis en place, les citoyens de la commune remplissant les critères peuvent prétendre à recevoir une aide individuelle au logement, aide qui est financée à raison de 50 % par l'Etat de Vaud.

Pratiquement toutes les villes les plus importantes de notre canton se sont dotées aujourd'hui d'un tel règlement, notamment Lausanne, Vevey, Morges, Montreux, Nyon, Yverdon-les-Bains, Pully, Lutry Gland et Prilly.

Malgré l'évidence du besoin en la matière, un tel règlement n'existe pas encore à La Tour-de-Peilz.

Historiquement, et jusque vers l'année 2013, l'aide communale boélande prenait la forme de la mise sur le marché des appartements communaux à des loyers en général assez attractifs. Il s'agissait donc d'une aide indirecte liée à la politique communale immobilière.

Toutefois cette politique présentait divers désavantages, en particulier :

- L'attribution des logements communaux ne suivait aucune règle précise, en particulier par rapport à la situation financière des locataires. Dès lors, l'aide indirecte au logement qui en résultait n'était pas nécessairement ciblée sur les ménages pouvant prétendre à une telle aide ;
- Cette aide indirecte était **financée exclusivement par le ménage communal**, sans que notre commune puisse prétendre à faire participer financièrement le Canton.

Depuis plusieurs années, notre commune a revu fondamentalement sa politique de loyers, en augmentant progressivement ces derniers pour les rapprocher du prix du marché, ceci pour faire suite à une recommandation de la Cour des Comptes.

Cette évolution peut se retracer de la manière suivante, sur la base des comptes communaux :

| Année | Loyers encaissés | |
|--------------|-------------------------|----------|
| 2011 | 1 784 426.80 | |
| 2012 | 1 800 894.15 | |
| 2013 | 1 881 542.25 | |
| 2014 | 1 846 598.60 | |
| 2015 | 1 968 076.50 | |
| 2016 | 2 065 338.25 | |
| 2017 | 2 088 003.50 | |
| 2018 | 2 088 299.00 | (budget) |
| 2019 | 2 108 288.00 | (budget) |

On constatera ainsi que globalement, notre commune a augmenté de plus de 18 % ses loyers au cours des 9 dernières années, réalisant ainsi une augmentation de revenus de plus de CHF 300'000.— par année.

Si cela peut se comprendre sur un plan purement patrimonial et financier, cette politique a entraîné la disparition progressive d'une offre de loyers modérés, sans égard aux difficultés financières des ménages. Une fois encore, le volet social a été oublié, rappelant que le volet social est l'un des piliers d'une politique de développement durable.

La présente motion a pour but de mettre en place à la Tour-de-Peilz un règlement communal sur les aides individuelles au logement (AIL), dans le but de donner à la politique immobilière de notre commune le volet social qui lui fait actuellement cruellement défaut.

Sur un plan financier, on relèvera qu'en 2017, la Commune de Vevey a consacré CHF 192'000.—à cette aide, dont la moitié a été supportée par le Canton, soit un montant annuel de CHF 96'000.— à la charge de la Commune de Vevey pour une population de l'ordre de 20'000 habitants. Pour Montreux, le montant de l'aide individuelle au logement a été en 2017 de CHF 168'681.— pour une population de 26'600 habitants, soit environ CHF 65'000.—par année pour 10'000 habitants.

Avec un budget prévisible se situant entre CHF 60'000.— et CHF 70'000.—pour notre Commune, la mise en place de cette aide individuelle au logement, prévue par notre Constitution, ne reviendra qu'à **redistribuer de manière ciblée une partie très limitée des gains supplémentaires réalisés par notre Commune suite à la mise en place d'une politique d'augmentation continue des loyers.**

Cette motion constitue également l'occasion idéale pour notre Conseil de mettre en application une possibilité offerte par le Règlement du Conseil communal jusqu'à ce jour peu usitée, à savoir la motion immédiatement exécutoire. En effet, l'article 86 chiffre 3 du Règlement de notre Conseil autorise chacun d'entre nous à proposer directement un projet de règlement.

C'est chose faite en l'espèce, ce qui évitera de surcroît à notre Municipalité de substantiels frais de conseils juridiques !

C'est pour toutes ces raisons que j'invite votre Conseil à prendre la présente motion en considération dans le but :

- d'approuver, tel que proposé et éventuellement amendé, le nouveau règlement sur l'aide individuelle au logement (AIL) de la Commune de La Tour-de-Peilz ;
- d'accepter que l'entrée en vigueur dudit règlement soit fixée au premier jour de l'année suivant son approbation par le chef du Département en charge du dossier.

Je demande que cette motion soit transmise à une commission pour sa prise en considération.

Jean-Yves SCHMIDHAUSER

PROJET de Règlement communal de La Tour-de-Peilz sur l'aide individuelle au logement (AIL)

| | | |
|------------|---------------------------|---|
| Chapitre 1 | Définition | 6 |
| Article 1 | ..... | 6 |
| Chapitre 2 | Bases légales..... | 6 |
| Article 2 | ..... | 6 |
| Chapitre 3 | Ayants droits..... | 6 |
| Article 3 | ..... | 6 |
| Article 4 | ..... | 6 |
| Chapitre 4 | Conditions d'octroi | 7 |
| Article 5 | ..... | 7 |
| Article 6 | ..... | 7 |
| Chapitre 5 | Montant de l'AIL..... | 7 |
| Article 7 | ..... | 7 |
| Article 8 | ..... | 7 |
| Chapitre 6 | Procédure | 8 |
| Article 9 | ..... | 8 |
| Article 10 | ..... | 8 |
| Article 11 | ..... | 8 |
| Article 12 | ..... | 8 |
| Article 13 | ..... | 8 |
| Article 14 | ..... | 8 |
| Chapitre 7 | Entrée en vigueur | 9 |
| Article 15 | ..... | 9 |

Chapitre 1 Définition

Article 1

L'aide individuelle au logement (AIL) est une aide financière directe destinée à certains ménages qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leurs revenus.

Chapitre 2 Bases légales

Article 2

L'AIL est régie par le règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement (RAIL) du 5 septembre 2007 ainsi que par l'arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL).

Le présent règlement complète ces bases légales.

Chapitre 3 Ayants droits

Article 3

Pour pouvoir être mis au bénéfice de l'AIL, il faut remplir les conditions suivantes .

- a. constituer un ménage (minimum deux personnes majeures ou une famille monoparentale avec un ou plusieurs enfants) ;
- b. disposer d'un revenu selon le type de ménage correspondant à la table prévue par l'art. 3 AMCAIL ;
- c. être de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis d'établissement valable ;
- d. être domicilié légalement à la Tour-de-Peilz depuis plus de 2 ans ;
- e. résider depuis plus d'une année sans interruption dans le logement concerné ;
- f. ne pas être au bénéfice de l'aide sociale ou de prestations complémentaires.

Article 4

Le revenu déterminant au sens de l'art. 3 lettre b) ci-dessus se calcule conformément à l'art. 10 RAIL.

Chapitre 4 Conditions d'octroi

Article 5

Pour que l'AIL soit octroyée, il faut que le loyer du logement concerné représente une proportion du revenu supérieure au pourcentage indiqué dans le barème fixé en vertu de l'art. 3 AMCAIL.

Article 6

Le montant du loyer se détermine conformément à l'art. 13 RAIL.

Chapitre 5 Montant de l'AIL

Article 7

L'AIL se monte à la différence entre le loyer théorique supportable (cf. art. 5 ci-dessus) et le loyer net (sans les frais accessoires, sur la base du contrat de bail en cours), avec un maximum pour le loyer net calculé conformément aux art. 14 RAIL et 4 AMCAIL (CHF 1'000.00 pour une pièce ; CHF 1'200.00 pour deux pièces ; CHF 1'500.00 pour trois pièces ; CHF 1'800.00 pour quatre pièces ; CHF 2'000.00 pour cinq pièces et plus).

L'AIL ne peut dépasser CHF 1'000.00 par pièce et par année.

La surface de référence pour les pièces est déterminée conformément à l'art. 14 al. 3 RAIL (une pièce : 40 m² ; deux pièces : 55 m² ; trois pièces : 77 m² ; quatre pièces : 99 m² ; cinq pièces et plus : 121 m²).

Article 8

L'aide calculée selon l'art. 7 ci-dessus est versée intégralement si le nombre d'occupants du logement est égal ou supérieur au nombre de pièces du logement. Si ce nombre est inférieur, le montant est calculé conformément à l'art. 17 al. 2 RAIL (montant de l'AIL selon l'art. 7 divisé par le nombre de pièces du logement multiplié par le nombre d'occupants).

Pour les familles monoparentales, le montant de l'aide est versé intégralement lorsque le nombre d'occupants est inférieur de 1 par rapport au nombre de pièces du logement.

Chapitre 6 Procédure

Article 9

Les décisions en matière d'AIL sont rendues par l'Office communal du logement ou, à défaut d'un tel office, par le dicastère en charge du logement (ci-après : l'Office communal du logement).

Article 10

Le requérant doit fournir à l'Office communal du logement le contrat de bail et toutes les informations et pièces permettant de fixer le revenu déterminant et le degré d'occupation du logement, notamment les décomptes mensuels de salaire des membres de son ménage sur les 12 derniers mois et sa dernière déclaration fiscale.

La Municipalité édicte une directive précisant toutes les pièces et éléments supplémentaire que doit fournir le requérant avec sa demande.

Article 11

L'Office communal du logement octroie le cas échéant l'AIL pour une durée d'une année au maximum; sur demande du bénéficiaire, l'aide peut être renouvelée d'années en année.

L'AIL prend fin le jour de la restitution du logement au bailleur.

Article 12

Le bénéficiaire doit informer dans les trente jours l'Office communal du logement de toutes circonstances nouvelles (hausse ou baisse du loyer, modification du revenu déterminant, degré d'occupation du logement, changement de domicile), afin de permettre à l'Office de déterminer s'il y a lieu d'adapter le montant de l'aide ou de la supprimer.

Article 13

L'aide perçue indûment doit être remboursée, selon décision prise par l'Office communal du logement.

Article 14

Les décisions de l'Office communal du logement peuvent faire l'objet d'un recours dans un délai de trente jours auprès de la Municipalité. Le recours n'a pas d'effet suspensif en cas de décision de suppression de l'AIL.

Chapitre 7 **Entrée en vigueur**

Article 15

Le présent règlement entre en vigueur le [...].

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du [...]

Approuvé par le Conseil communal dans sa séance du [...]

Approuvé par la Cheffe du Département des institutions et de ta sécurité
en date du [...]