

**Nouvelle politique communale du logement  
et  
réponses à trois motions sur le logement de :**

**M. Marc VUILLEUMIER (demandant à la Municipalité de définir sa politique relative à la fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Ville), M. Joël CRUCHAUD (Service des gérances, échange d'appartements et ajustement progressif des loyers), M. Jean Yves PIDOUX (demandant le maintien d'appartements à loyers modestes dans certains immeubles propriétés de la Ville)**

**Rapport-préavis n° 2003/43**

Lausanne, le 25 septembre 2003

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

**1 Objet du préavis**

Constatant que l'actuelle politique concernant les logements subventionnés a l'effet peu souhaitable de concentrer les ménages défavorisés, provoquant une image négative de certains quartiers, la Municipalité a souhaité amorcer une réflexion de fond sur le système actuel d'aide au logement. Cette réflexion a poursuivi deux objectifs :

- Evoluer vers une plus grande mixité dans les immeubles et quartiers, tant subventionnés que relevant du marché libre, moyennant l'introduction d'une allocation au logement, complémentaire au système actuel de subventionnement des pouvoirs publics, et l'assouplissement de certaines conditions d'occupation.
- Augmenter l'offre d'appartements à loyers accessibles pour les catégories les plus défavorisées de la population, afin de mieux répondre au déficit permanent de logements, alors que les terrains à bâtir deviennent de plus en plus rares.

La mise en œuvre de cette nouvelle politique du logement se concrétisera essentiellement par la création de deux règlements communaux, l'un portant sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune et l'autre sur l'allocation au logement.

La Municipalité propose, afin de résoudre les problèmes d'accès au logement pour les usagers du Service social et du travail, la création d'une unité logement au sein de ce service. Elle souhaite également combler la lacune entre les hébergements très précaires et les logements durables par la création de logements de transition.

Enfin, le présent préavis répond à trois motions, toutes relatives au problème du logement soit :

1. Motion de M. Marc VUILLEUMIER, demandant à la Municipalité de définir sa politique relative à la fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Ville.

2. Motion de M. Joël CRUCHAUD, Service des gérances, échange d'appartements et ajustement progressif des loyers.
3. Motion de M. Jean Yves PIDOUX, demandant le maintien d'appartements à loyers modestes dans certains immeubles propriétés de la Ville.

Le coût annuel de cette nouvelle politique du logement y compris la création de l'unité logement au sein du Service social et du travail ainsi que le projet des logements de transition se monte à 3 076 200 francs.

Pour 2004, tenant compte des frais initiaux, en particulier de la mise en place progressive de l'allocation au logement, la Municipalité demande un crédit de 1 682 700 francs.

## 2 Table des matières

<b>1</b>	<b>Objet du préavis</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Table des matières</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Rappel de la politique actuelle</b>	<b>3</b>
4.1	Le contexte général	3
4.2	La politique communale	3
<b>5</b>	<b>Vers une future politique communale du logement</b>	<b>5</b>
5.1	Poursuite de l'aide à la pierre dans une optique de mixité	5
5.2	Stabilisation des quartiers	6
5.3	Introduction d'une allocation au logement	6
5.4	Intégration des ménages défavorisés	6
<b>6</b>	<b>Mise en œuvre de la nouvelle politique communale du logement</b>	<b>7</b>
6.1	Mesures actives en faveur de la stabilisation des quartiers	7
6.2	Nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements réalisés avec l'appui de la Commune	9
6.3	Mesures d'intégration - Mise en place d'une "cellule logement"	21
6.4	Evaluation active	25
6.5	Conséquences financières	25
<b>7</b>	<b>Unité logement au sein du SST</b>	<b>27</b>
7.1	Mission	27
7.2	Public cible	27
7.3	Organisation de l'unité	27
7.4	Prestations	28
7.5	Evaluation	30
7.6	Conséquences financières de l'unité logement du Service social et du travail	30
<b>8</b>	<b>Effet sur l'effectif du personnel de l'administration communale</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>La nouvelle politique communale du logement dans la perspective du développement durable (Agenda 21)</b>	<b>31</b>
<b>10</b>	<b>Logements de transition</b>	<b>31</b>
10.1	Des structures d'urgence en difficulté	31
10.2	Création de logements de transition	32
10.3	Du logement de transition au logement ordinaire	33
10.4	Budget de fonctionnement 2004 du dispositif de logements de transition	34
<b>11</b>	<b>Politique communale en matière de fixation des loyers, d'échange d'appartements et du maintien d'appartements à loyers modestes - Réponse à trois motions</b>	<b>34</b>
11.1	Considérations générales	34
11.2	Motion de M. Marc Vuilleumier	35
11.3	Motion de M. Joël Cruchaud	36
11.4	Motion de M. Jean-Yves Pidoux	37
<b>12</b>	<b>Conclusions</b>	<b>38</b>

### 3 Préambule

L'article 108 de la Constitution fédérale oblige les autorités à prendre notamment des mesures d'encouragement en faveur de l'offre de logements. La nouvelle Constitution vaudoise stipule, à son article 67, que "*L'Etat et les communes, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables. Ils encouragent la mise à disposition de logements à loyer modéré et la création d'un système d'aide personnalisée au logement*". Comme la nourriture, la sécurité ou la formation, le logement est un besoin fondamental de l'être humain et les pouvoirs publics doivent s'engager à faciliter l'accès au logement, spécialement en faveur de ceux qui éprouvent des difficultés à s'en procurer un. Le logement détermine essentiellement la dignité et la qualité de vie de la personne. De plus, la politique du logement se situant à l'intersection de la politique économique et de la politique sociale, elle contribue à la paix sociale, à l'intégration des groupes de conditions, de générations, de nationalités et de cultures différentes ainsi qu'à une meilleure adaptation aux bouleversements socio-économiques.

Or, c'est justement en matière de logement — les besoins des uns et des autres étant inégalement satisfaits — qu'apparaissent le plus nettement, dans la population suisse, les différences sociales. Si plusieurs études mentionnent que les conditions de logement en Suisse sont généralement bonnes, ces analyses ne doivent pas faire perdre de vue qu'actuellement, certains groupes font face, dans des régions spécifiques comme l'arc lémanique, à une véritable crise du logement et des loyers.

Dès lors, il ne s'agit plus seulement de répondre sur le plan quantitatif à un besoin massif de logements, mais aussi de trouver des solutions pour tous ceux dont la situation incertaine ou les ressources insuffisantes rendent difficile à l'excès la recherche ou la conservation d'un logement.

En fait, le problème du logement se pose non seulement en terme de création mais également d'accès pour les ménages défavorisés alors que les facteurs d'exclusion, de précarité et de pauvreté se multiplient (chômage en hausse, discrimination, migrations, etc.).

### 4 Rappel de la politique actuelle

#### 4.1 Le contexte général

Le système d'aide au logement qui a prévalu jusqu'à fin 2001 était basé sur un concept développé au début des années septante. Il était initialement fondé sur l'implication de trois niveaux d'intervention : la Confédération, les cantons et les communes. L'aide fédérale au logement a pris fin en 2001. Elle consistait en l'octroi d'aides au loyer remboursables, l'abaissement de base et des abaissements supplémentaires à fonds perdu en faveur des ménages à revenus modestes. L'avenir de la nouvelle Loi fédérale (LOG) se joue actuellement au Parlement.

Les aides cantonales et communales, de tout temps prépondérantes, constituent les piliers essentiels du logement social. En général, le Canton et les communes octroient, à parts égales, des aides directes au revenu locatif (subventions), de sorte que celui-ci est abaissé (d'une manière dégressive) pendant 15 ans. Au surplus, les communes sont chargées de fournir des aides indirectes en mettant à disposition des terrains constructibles en droit de superficie et en s'engageant à cautionner les prêts hypothécaires en 2<sup>ème</sup> rang. Des prêts avantageux peuvent également être consentis pour constituer une partie des fonds propres.

Si tant est que ses aspects financiers soient adoptés, la nouvelle législation fédérale (LOG) prévoit des subsides très atténués; les cantons et les communes deviendront ainsi les acteurs principaux de la promotion des logements sociaux.

#### 4.2 La politique communale

La commune de Lausanne a joué un rôle pionnier au plan cantonal en matière de politique du logement. Ses efforts dans ce domaine remontent au début du siècle passé et, ces cinquante dernières années, elle a participé à la quasi totalité des actions mises en place par le Canton ou la Confédération. Cet engagement

en faveur du logement a porté ses fruits puisque plus d'un logement sur dix à Lausanne bénéficie ou a bénéficié de subventions. La Commune a ainsi répondu aux attentes de ses habitants en matière de logement, mais elle a aussi largement tenu compte des besoins de toute l'agglomération.

La Loi cantonale de 1975 fournit actuellement le cadre général à la politique lausannoise d'aide au logement. En tant que "commune centre" d'une grande agglomération, Lausanne utilise de manière spécifique la marge de manœuvre dont elle dispose, menant une politique résolument engagée en faveur du développement et du maintien d'un parc de logements sociaux pérennes.

Les principaux partenaires pour promouvoir la construction des logements sociaux sont les maîtres d'ouvrage sans but lucratif (principalement des coopératives et des fondations). C'est en effet sur ces sociétés que repose la construction des logements subventionnés en ville de Lausanne et c'est dans leurs immeubles que sont logés une bonne partie des ménages à bas revenus.

La Ville dispose d'un parc important de logements construits avant 1975 et partiellement rénovés dont les loyers sont (encore) sensiblement bas. A la différence de l'Etat de Vaud (et d'autres cantons), la commune de Lausanne a en effet choisi, depuis les années 1950-60, de conserver le contrôle des immeubles subventionnés à long terme, en étroite collaboration avec la plupart des sociétés immobilières concernées.

Il résulte de cette politique que la commune de Lausanne contrôle et subventionne aujourd'hui un nombre d'appartements correspondant à plus de 10% de l'ensemble des logements lausannois<sup>1</sup>. Ce parc est composé, pour plus de la moitié, de logements contrôlés à loyer très modéré et, pour le reste, de logements subventionnés neufs ou rénovés selon la Loi de 1975. L'ensemble de ces immeubles, à loyer modéré et correspondant aux besoins et moyens de nombreux locataires, garantit une situation financière très saine à toutes les sociétés qui ont collaboré à la réalisation de ce parc.

En résumé, la Commune conserve son contrôle selon trois moyens principaux :

- elle collabore étroitement avec les maîtres d'ouvrage à but non lucratif qui sont proches d'elle;
- elle cède des terrains en droit de superficie, cautionne, fournit des prêts, etc., et peut de ce fait, conventionnellement, garder un contrôle à long terme;
- dans quelques cas, elle passe des conventions particulières.

Hormis le parc de logements subventionnés ou contrôlés, la ville de Lausanne est propriétaire de 200 immeubles locatifs (totalisant 724 logements, dont 64 au bénéfice du régime subventionné), gérés par son Service immobilier, lequel a aussi en charge les immeubles propriété d'institutions publiques et parapubliques (Services industriels, Caisse de pensions, Fondation Pache, etc.). L'ensemble de ces propriétaires possède un parc de 2 900 logements dont 590 sont subventionnés.

Dès lors, la politique lausannoise peut être brièvement analysée à partir des points suivants :

- La Ville mène une politique incitative en favorisant la construction et la rénovation d'immeubles appartenant en majorité à des sociétés à but non lucratif. Cette politique d'incitation se heurte toutefois à une difficulté majeure lorsqu'il s'agit de développer des îlots « mixtes ». La situation actuelle montre en effet que les acteurs privés, hors système public, ne sont pas encore prêts à réaliser, de concert avec les acteurs publics ou « parapublics » tels que les coopératives, des opérations comprenant la variable « mixité résidentielle ».
- L'accès au logement social ne peut se faire qu'une fois l'aval de l'Office du logement obtenu, c'est-à-dire une fois que le ménage a démontré qu'il a droit à un logement « public », selon les critères relatifs à la composition du ménage et à son revenu posés par la loi. C'est ensuite aux différentes régies qu'il appartient de choisir les futurs locataires de leurs murs.
- Les coopératives, fondations et autres sociétés immobilières sont relativement autonomes par rapport à la typologie architecturale, aux standards de construction, mais aussi par rapport aux relations établies avec les locataires. Elles sont plus ou moins enclines à réaliser une politique sociale selon les dispositions personnelles de leurs responsables respectifs, selon la composition des conseils d'administration et selon l'histoire propre à chaque société.

---

<sup>1</sup> Historiquement, il faut savoir que la Commune a perdu, dans les années 1970-80, le contrôle de plus de 2 000 logements construits avec les subventions publiques selon la législation d'après-guerre; ces logements sont retournés sur le marché libre.

- A ce jour, les collaborateurs de l'Office du logement sont les seuls garants d'un droit au logement. Ce sont eux qui tentent de faire accepter des ménages non désirables a priori. Le seul outil disponible pour le moment est l'esprit de persuasion, surtout auprès des sociétés susceptibles d'accepter un tel partenariat.
- Une allocation personnelle au logement<sup>2</sup> est désormais disponible au niveau communal à des conditions très précises et très limitatives (seuls les ménages payant plus de 1 200 francs de loyer sans charges sont concernés). Elle a pour but d'atténuer les effets les plus criants des hausses de loyer dues à la dégressivité des subventions dans les logements construits selon la Loi cantonale de 1975.
- Sur le plan des coûts, les charges annuelles de l'Office du logement s'élèvent, depuis une dizaine d'années, à 9 millions de francs environ, représentant 0.70% de l'ensemble des charges de la Ville, et se composent approximativement comme suit : 4 millions de francs pour les abaissements de loyers (subventions traditionnelles), 3 millions de francs pour les mises à disposition gratuites de terrains en droit de superficie, 1 million de francs d'exonérations fiscales et 230 000 francs d'aides à la personne.

Les recettes sont composées des redevances de droits de superficie pour environ 2 500 000 francs et des suppléments de loyers pour environ 400 000 francs.

## 5 Vers une future politique communale du logement

Dans son rapport intitulé "*Pour une future politique communale du logement à Lausanne*", adopté par la Municipalité le 25 avril 2002, le groupe de réflexion ad hoc créé pour réexaminer, réfléchir et proposer de nouvelles solutions au problème du logement a préconisé les mesures suivantes afin de répondre aux besoins actuels de la population :

- poursuivre l'aide à la pierre dans une optique de mixité;
- stabiliser les habitants dans leurs quartiers;
- créer une aide personnalisée au logement;
- intégrer les ménages défavorisés.

### 5.1 Poursuite de l'aide à la pierre dans une optique de mixité

L'analyse effectuée par le groupe de réflexion sur la future politique du logement a montré l'importance et l'intérêt de conserver l'aide à la pierre comme moteur économique favorisant la construction de logements sur des terrains communaux ou privés. La commune de Lausanne entend donc poursuivre sa politique actuelle dans ce domaine, en collaboration avec le Service cantonal du logement. Les réalités sociales et urbanistiques montrent, en outre, la pertinence de conserver le contrôle, pour une durée indéterminée, des logements construits avec les aides des pouvoirs publics.

Bien que la Loi cantonale sur le logement date de 1975 et malgré la notable modification des conditions économiques, les possibilités qu'offre cette législation pour encourager, conjointement avec l'Etat, la construction subventionnée de logements à loyer abordable restent d'actualité.

A relever que le droit cantonal n'est pas en contradiction avec la volonté actuelle d'accroître la mixité dans les quartiers. En effet, la Loi de 1975 n'impose pas la résiliation des baux des ménages dont les revenus ont augmenté et, dans ce sens, elle ne contredit pas le principe de la stabilisation des quartiers. Son application permet également de renforcer la politique d'acquisition d'immeubles afin de les rénover avec l'aide des pouvoirs publics et de conserver ainsi, suite aux travaux de rénovation, des loyers abordables répondant aux besoins de la majorité de la population.

---

<sup>2</sup> L'Aide individuelle cantonale au logement, prévue par le Règlement cantonal du 18 mars 1988 sur les conditions de l'octroi de l'Aide individuelle en matière de logement, est obsolète; plus aucun immeuble à Lausanne ne répondant aux critères légaux d'octroi. L'Aide individuelle cantonale au logement prévue par le Règlement provisoire du 16 décembre 1977 sur les conditions de l'octroi de l'Aide individuelle en matière de logement a été abrogée le 18 mars 1988. Toutefois, les ayants droit sont restés au bénéfice de l'aide acquise (actuellement environ 30 personnes).

Dans le cadre de nouvelles constructions de logements, la Loi de 1975 permet également de réaliser une mixité résidentielle, soit en consentant des dérogations aux normes spatiales, soit en acceptant des dérogations aux conditions d'occupation. Quel que soit le mode de dérogation, les logements concernés ne bénéficient pas des aides des pouvoirs publics et leurs loyers ne sont pas abaissés. Il est ainsi possible d'extraire certains étages d'un immeuble subventionné, tout en demeurant en conformité avec le droit. Cette disposition est particulièrement bien adaptée à des rénovations et transformations d'immeubles où les combles offrent des espaces d'habitation dépassant les normes du Service cantonal du logement. Il est aussi possible, sans aucun changement typologique, de réaliser une mixité en donnant l'accès à un pourcentage de ménages ne répondant pas aux conditions d'occupation (financières ou de composition). La mise en œuvre d'une telle pratique permet de réaliser une mixité avec une grande souplesse, en s'adaptant aux données sociales et économiques.

### *5.2 Stabilisation des quartiers*

L'objectif de stabilisation des quartiers, selon le groupe de réflexion, doit conduire à une série de mesures d'assouplissement des règles tendant à faciliter le maintien des ménages, bien intégrés et souvent actifs, dans les logements qu'ils occupent depuis un certain nombre d'années et qu'ils désirent conserver. Ces mesures sont à mettre en corrélation avec l'objectif d'intégration (voir 5.4) des ménages en difficulté, lesquels pourront trouver dans tel ensemble immobilier un environnement plus stable et structuré. Au surplus, ces mesures de stabilisation des quartiers s'inscrivent parfaitement dans le cadre général d'une politique de développement durable.

Concrètement, les mesures d'assouplissement prévues dans les quartiers à forte densité de logements sociaux (subventionnés ou contrôlés) pourraient comprendre en particulier : la suppression ou la réduction des résiliations pour revenus trop élevés; la modération des suppléments de loyers perçus lorsque les revenus dépassent le barème cantonal; la pondération entre la surface des appartements et le nombre de pièces pour définir une sous-occupation; la prise en considération différée des revenus des enfants; l'octroi de dérogations à des gérances qui acceptent des ménages en difficulté.

### *5.3 Introduction d'une allocation au logement*

Pour compléter la nouvelle politique communale en matière de logement, le groupe de travail a proposé de développer la prestation d'allocation personnelle au logement qui a vu le jour en janvier 2002 suite à une décision de l'autorité municipale. De façon générale et d'un point de vue technique, cette forme d'aide à la personne institue un complément nécessaire à l'aide à la pierre pour deux raisons majeures :

- dans le parc des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics, l'allocation au logement compense — du point de vue des ménages à bas revenus — l'augmentation des loyers consécutive à la cessation ou la dégressivité des subventions;
- dans le marché libre, elle répond plus largement au problème des ménages ayant des charges locatives trop lourdes pour leur budget et ceci dans un contexte urbain où les terrains constructibles deviennent de plus en plus rares.

### *5.4 Intégration des ménages défavorisés*

Afin d'améliorer le processus d'intégration des ménages financièrement et socialement défavorisés, il est également prévu que les bailleurs louent une partie de leurs logements à des ménages proposés par le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement (SEHL), éventuellement sur recommandation du Service social et du travail (SST). Plus précisément, ce sont les ménages qui seront intégrés dans les logements disponibles et non pas des appartements qui seront réservés à cette catégorie de clients. Cette mesure vise à faciliter l'accès aux logements contrôlés ou subventionnés à des ménages en difficulté (problèmes financiers ou de comportement).

Cette solution tient largement compte de la pratique actuelle des régies. En effet, les gérances, même si certaines collaborent plus volontiers que d'autres, acceptent déjà environ 600 ménages au bénéfice d'une

garantie de loyer du Service social. Il s'agirait d'en augmenter le nombre à 900 environ, afin de réduire notamment les hébergements de secours, qui se prolongent faute de logements disponibles, et d'accepter les « éternels refusés ».

Les régies conventionnellement liées au SEHL devront ainsi intégrer un pourcentage limité de ménages en difficulté et se verront offrir, en contrepartie, des garanties financières (couvrant loyers non payés et dégâts) et un suivi social permettant d'assurer l'intégration des ménages bénéficiant de ces logements.

Une partie du parc de logements de la Ville de Lausanne, géré par son Service immobilier, devrait également être mise à disposition.

## 6 Mise en œuvre de la nouvelle politique communale du logement

La mise en œuvre de la nouvelle politique communale du logement conférant des droits et des obligations aux particuliers vis à vis de la Commune ne peut se concrétiser que sous la forme d'un Règlement communal<sup>3</sup> soumis à l'organe délibérant.

Le nouveau Règlement sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier de la Commune remplacera les prescriptions communales spéciales en vigueur depuis 1993<sup>4</sup>. Fondé sur la législation cantonale sur le logement, et en particulier sur son règlement d'application du 24 juillet 1991 (RSV 6.2), le nouveau règlement communal diffère donc des anciennes prescriptions par l'introduction de deux types de mesures destinées, d'une part, à favoriser la stabilité et l'intégration dans les quartiers subventionnés puis d'en assurer le suivi et, d'autre part, à créer un nouveau type d'aide : l'allocation personnalisée au logement.

### 6.1 Mesures actives en faveur de la stabilisation des quartiers

#### 6.1.1 Suppression des résiliations (art.8, 9 et 13 )

Afin de ne pas réduire trop fortement le parc disponible pour les ménages respectant le barème, le nombre de logements occupés par des ménages ne répondant plus à l'une ou l'autre des conditions d'occupation, en particulier financières, doit être plafonné au maximum à 15%, correspondant à environ 900 logements (ce chiffre est équivalent au nombre de logements qui seraient réservés à l'intégration des ménages en difficulté socio-économique).

La stabilité dans les immeubles exige cependant que seuls les ménages dont la situation financière se sera améliorée alors qu'ils occupent déjà un logement subventionné puissent bénéficier de cette "libéralisation". Les contrôles demeurent à l'entrée, d'autant plus que le barème cantonal fixant les conditions de revenus admissibles est relativement souple.

#### 6.1.2 Modération des suppléments de loyers (art.10 et 13)

Bien que la perception actuelle des suppléments de loyers (basée sur le règlement cantonal et les prescriptions communales en vigueur) ait fait, après analyse du groupe de réflexion, l'objet de plusieurs critiques concernant essentiellement la progression de ces suppléments, jugée disproportionnée par rapport à l'augmentation réelle des revenus, les taux d'effort globaux après supplément restent cependant tout à fait raisonnables et conformes au principe de l'égalité de traitement.

Les gérances et coopératives critiquent le mode de calcul du supplément qui ne tient pas compte de la qualité de l'objet loué mais uniquement du rapport loyer/revenu. Au surplus, la perception des suppléments est difficile à comprendre pour les locataires dont les logements n'ont connu aucune amélioration et dont le quartier voit son image se dégrader.

<sup>3</sup> Art. 94.al. 2 de la Loi sur les Communes/ LC

<sup>4</sup> Préavis n° 233 / BCC 1993, tome II, pp.61 & ss.

En réponse à ces critiques objectives, les suppléments de loyers seront plafonnés à 50% du loyer net et dans certains quartiers considérés comme difficiles, les locataires à revenus trop élevés pourraient en être exonérés. La variable "*quartier*" (qualité de vie, situation de la cohabitation, qualité du logement, etc.) entrerait ainsi en ligne de compte dans la fixation ou la suppression des suppléments.

Pour mémoire, actuellement, environ 400 ménages, locataires de logements contrôlés, paient des suppléments et 90 ménages, locataires de logements subventionnés, paient des loyers pleins; soit au total 7 % de l'ensemble du parc subventionné ou contrôlé.

#### 6.1.3 *Sous-occupation (art. 7,8,9,10,13)*

Les critères légaux régissant la sous-occupation ne tiennent pas compte de la surface des logements; or les normes cantonales actuelles définissent des surfaces minimum par type de logement. Ainsi, dans les logements à surface modeste, une pièce de plus que le nombre d'occupants pourrait être autorisée, en conformité avec les normes cantonales.

S'agissant des autres logements, tous les acteurs estiment que la sous-occupation notoire doit être sanctionnée. Le SEHL et les gérances concernées collaboreront pour proposer une solution adaptée aux cas concrets de sous-occupation. Si aucune solution n'est acceptée, le ménage verra son bail résilié.

#### 6.1.4 *Prise en considération différée des revenus des enfants adultes (art. 13)*

Pour détendre la situation au moment où les enfants terminent leur formation mais ne désirent pas forcément quitter le foyer familial, il est proposé de différer la prise en compte du revenu des enfants hors formation. Cette mesure permettrait ainsi de rendre le règlement mieux adapté à des modes de vie différents, mais aussi à des parcours de vie parfois aléatoires qui font que des "enfants adultes" peuvent revenir vivre pour un temps chez leurs parents. On renonce à inciter au départ les enfants qui, dans cette période économique incertaine et de pénurie de logements, ne désirent pas quitter le domicile parental.

#### 6.1.5 *Octroi de dérogations (art.13)*

Dans l'optique de la mixité sociale recherchée, les gérances qui acceptent d'attribuer des logements à des ménages défavorisés, recommandés par le SEHL, pourront bénéficier de dérogations en faveur des ménages ne respectant pas l'une ou l'autre des conditions d'occupation. Ces dérogations seront toutefois conditionnées par la priorité aux ménages lausannois désirant accéder au logement et le refus catégorique de toute sous-occupation notoire au début du bail.

Signalons à ce propos que des dérogations ont déjà été accordées de façon systématique et ceci concernant les logements des personnes à l'AVS qui devaient, selon le règlement, quitter leur appartement dès leur veuvage, pour des raisons de sous-occupation. Les dérogations ont été également appliquées pour les logements de service (concierges), de manière à reconnaître le travail social effectué par les gardiens d'immeubles.

En conclusion, les mesures d'assouplissement décrites ci-dessus ne doivent pas réduire trop fortement, en quantité et en qualité, le parc de logements destinés en premier lieu aux familles pour lesquelles le marché libre est difficilement accessible. La part des logements occupés par des ménages dépassant sensiblement ce barème doit être contrôlée et plafonnée. Le nombre des ménages profitant des dispositions d'assouplissement ne devra pas dépasser 15% de l'ensemble du parc, correspondant à environ 900 logements répartis principalement dans les quartiers à forte densité de logements subventionnés. Ce chiffre est comparable au nombre de logements réservés aux ménages en difficulté à intégrer dans le parc de logements subventionnés.

## 6.2 Nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements réalisés avec l'appui de la Commune

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

#### *Chapitre I. Dispositions générales*

##### **But et objet**

**Article premier** — <sup>1</sup> *Le présent règlement a pour objectif de favoriser la stabilité et la mixité dans le parc des immeubles à loyers subventionnés et sociaux.*

<sup>2</sup> *Il s'applique à tous les logements construits ou rénovés avec un appui financier des pouvoirs publics communaux et dont le loyer est soumis au contrôle des autorités cantonales ou communales.*

##### **Conditions d'occupation**

###### **Normes applicables**

**Art. 2** — <sup>1</sup> *Les conditions d'occupation des logements relatives notamment à la location, aux revenus, à la fortune, au degré d'occupation ainsi que les procédures concernant la candidature et la conclusion des baux sont fixées par :*

- 1. le 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 (ci-après le Règlement cantonal),*
- 2. le Règlement communal sur l'allocation au logement (AAL),*
- 3. le présent Règlement communal,*
- 4. les conventions et les contrats de droits de superficie passés entre les autorités et les propriétaires immobiliers.*

#### *Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires*

##### **Location — restrictions**

**Art. 3** — *Les logements peuvent être loués à une ou des personnes majeures, de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C), aux personnes qui satisfont au Règlement cantonal et à l'une des conditions suivantes :*

- elles exercent leur activité professionnelle principalement sur le territoire de la commune de Lausanne;*
- elles sont domiciliées depuis trois ans sur le territoire de la commune de Lausanne lorsqu'elles travaillent dans une autre commune vaudoise ou qu'elles n'ont pas d'activité professionnelle;*
- elles font des études ou un apprentissage; dans ce cas, elles doivent exercer une activité professionnelle accessoire ou être titulaires d'une bourse, mais peuvent ne pas remplir les conditions énumérées ci-dessus, exceptée celle de la majorité.*

##### **Déplacement de l'activité professionnelle**

**Art. 4** — *Lorsque le locataire d'un logement subventionné quitte son emploi à Lausanne pour travailler dans une autre commune vaudoise, il peut conserver son logement s'il a déjà occupé un emploi à Lausanne durant deux ans consécutifs.*

##### **Limites de revenu**

**Art. 5** — *Le revenu déterminant pour habiter un logement ne doit pas dépasser les limites de revenus fixées par le barème issu du Règlement cantonal.*

## **Limites de fortune**

**Art. 6** — *La fortune ne doit pas dépasser les limites fixées par le Règlement cantonal.*

## **Résiliation**

**Art 7.** — *Le bail d'un logement peut être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé, notamment en dérogation de l'art. 21 du Règlement cantonal, lorsque :*

- 1. Le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème cantonal. Le montant du dépassement est fixé par la Municipalité en pour-cent du revenu déterminant.*
- 2. La fortune dépasse les limites prévues par le Règlement cantonal.*
- 3. La sous-occupation est notoire, c'est-à-dire que le nombre de pièces dépasse de deux unités le nombre de locataires.*

## **Prolongation du bail**

**Art. 8.** — <sup>1</sup> *Le locataire dont le bail est résilié en application de l'art. 7 ci-dessus peut déposer une requête en prolongation de bail, dûment motivée, auprès de l'Office communal du logement dans les trente jours qui suivent la réception du congé.*

<sup>2</sup> *Lorsque le bail est prolongé, le montant du loyer est adapté en fonction de la réglementation applicable.*

## **Loi du 9 septembre 1975**

### **Réduction ou suppression des aides**

**Art. 9** — <sup>1</sup> *Pour les logements situés dans les immeubles soumis à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, les aides cantonales et communales à fonds perdus sont réduites ou supprimées selon le Règlement et le barème cantonal dans tous les cas de revenus trop élevés et, en particulier, si le bail est prolongé.*

<sup>2</sup> *Les aides cantonales et communales à fonds perdus sont supprimées en cas de sous-occupation ou de dépassement de fortune.*

### **Autres normes réglementaires ou conventionnelles**

**Art. 10** — <sup>1</sup> *Pour les logements situés dans les immeubles soumis aux autres normes réglementaires ou conventionnelles, notamment ceux mis au bénéfice des prestations prévues dans le cadre des lois cantonales de 1953 et 1965 sur le logement, le supplément représente, dans tous les cas de revenus trop élevés et en particulier si le bail est prolongé, la différence entre le loyer donné par le barème et le loyer net, mais sans qu'il puisse dépasser 50% de ce dernier.*

<sup>2</sup> *Un supplément de loyer égal à 30% du loyer net est perçu en cas de sous-occupation ou de dépassement de fortune.*

## **Chapitre III. Dispositions spéciales pour les autorités et pour le propriétaire**

### **Attribution de logements**

#### **Mixité et stabilité**

**Art. 11** — <sup>1</sup> *Le choix des locataires dans un immeuble est réservé aux autorités compétentes pour 15% du nombre total de logements ou de pièces de chaque immeuble.*

<sup>2</sup> *Le propriétaire peut, en contrepartie et dans la même proportion de 15%, conserver des locataires ne répondant pas ou plus aux conditions d'occupation.*

#### **Cellule logement**

**Art. 12** — <sup>1</sup> *Les locataires choisis par les autorités peuvent être pris en charge par la cellule logement constituée au sein de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement qui peut être appelée à intervenir, tant sur le plan social que sur tous les aspects financiers du bail.*

<sup>2</sup> *L'organisation de la cellule logement est réglée par voie de directives.*

## **Chapitre IV. Dispositions d'assouplissement — Dérogations**

### **Dérogations - mesures d'assouplissement**

**Art. 13** — <sup>1</sup> Dans les cas où le locataire est choisi en application de l'art. 11 ou dans d'autres cas justifiés, des dérogations peuvent être appliquées aux réglementations sur les conditions d'occupation en fonction notamment de la situation du logement dans le quartier, de sa qualité, de sa surface, de son loyer, de la durée du bail, de la situation personnelle et familiale du locataire.

<sup>2</sup> Les assouplissements portent sur les règles relatives à la résiliation du bail et au montant des suppléments de loyers.

<sup>3</sup> Les modalités et conditions de dérogations spécifiques seront fixées par voie de directives.

<sup>4</sup> Les normes cantonales relatives aux logements construits en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement demeurent réservées.

## **Chapitre V. Dispositions relatives à l'allocation au logement**

### **Allocation au logement**

**Art. 14** — <sup>1</sup> Les locataires à revenu modeste et pour lesquels la charge locative n'est plus supportable peuvent obtenir une allocation au logement.

<sup>2</sup> Les conditions d'attribution de l'allocation au logement sont fixées dans le Règlement communal sur l'allocation au logement.

## **Chapitre VI. Dispositions de procédure et finales**

### **Adoption de directives d'exécution**

**Art. 15** — <sup>1</sup> La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent Règlement.

<sup>2</sup> Les décisions prises par l'Office communal du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les dix jours, conformément à l'art. 17 du Règlement général de police et aux prescriptions municipales sur les recours en dérivant.

<sup>3</sup> Est réservé le recours au Tribunal administratif.

### **Abrogation**

**Art. 16** — Le présent Règlement abroge toutes les dispositions communales contraires actuellement en vigueur.

### **Entrée en vigueur**

**Art. 17** — La Municipalité fixera l'entrée en vigueur du présent Règlement, une fois qu'il aura été approuvé par le Conseil d'Etat.

*Ainsi délibéré en séance du Conseil communal le \*\*\*\**

La présidente  
Martine Fiora-Guttman

Le secrétaire  
Daniel Hammer

### 6.2.1 Introduction d'une allocation au logement (dans les logements subventionnés et dans le marché libre) - Règlement

#### 6.2.2 Introduction

En complément des aides à la pierre, la Municipalité se propose de mettre en place un nouveau système d'allocation personnalisée au logement (AAL). Par cette décision, elle réduit la controverse sur les qualités respectives de l'aide à la pierre ou de l'aide à la personne et atténue, dans notre ville, la discrimination entre locataires du marché subventionné et du marché libre.

Conforme à l'art. 67 al. 2 de la nouvelle Constitution vaudoise et à la législation cantonale sur le logement<sup>5</sup>, l'aide personnalisée au logement offre une solution souple et ciblée au problème récurrent du manque de logements à loyers abordables et aux fluctuations de ce marché.

Historiquement, il est rappelé que l'Etat et la Commune, en application des normes cantonales sur l'allocation individuelle au logement, ont toujours participé à parts égales au financement des aides personnalisées.

Pratiquée dans divers pays et cantons voisins, inspirée par un modèle d'aide au loyer recommandé par la Confédération<sup>6</sup> et par les législations existantes dans le domaine, l'AAL est envisagée à deux différents niveaux; dans les logements du marché libre et ceux construits ou rénovés avec les aides publiques, en cas de cessation ou dégressivité des subventions.

Si la construction de logements subventionnés, en étroite partenariat avec l'Etat, constitue bien la seule politique efficace de lutte contre le manque structurel de logements à loyers sociaux, sa réalisation ne manquera pas, dès l'achèvement du programme de construction en cours<sup>7</sup>, d'être confrontée au défaut de parcelles disponibles sur le territoire communal.

Face au déficit de l'offre, l'Office communal du logement lausannois doit répondre, à titre d'exemple, à une demande sans cesse croissante de candidatures à un logement subventionné, recevables, actives et non satisfaites. En effet, de 450 en 1985, la demande moyenne — en raison des changements socio-économiques et culturels auxquels notre ville n'a pas échappé — a passé à près de 950 en 1994. Elle se situe actuellement à plus de 1 200 ménages. Il convient cependant de préciser qu'environ 25% des demandes actives proviennent de locataires disposant de logements subventionnés.

Depuis le milieu des années 90, l'Office du logement, approfondissant l'analyse du profil de la demande, constate qu'elle est formulée par un nombre croissant de personnes, indépendantes des services sociaux, mais dont la rétribution est notoirement insuffisante par rapport au coût de la vie. Ainsi, ces familles à faible capacité financière doivent consacrer, principalement au paiement du loyer, des moyens disproportionnés qui obèrent leurs autres dépenses nécessaires de consommation.

Dans une récente étude, l'Office fédéral de la statistique<sup>8</sup> confirme d'ailleurs cette tendance, en résumant qu'environ 7,5% des personnes actives occupées, âgées de 20 à 59 ans, appartenant en particulier aux groupes composés des familles monoparentales, familles nombreuses, personnes peu qualifiées, sont pauvres bien qu'elles travaillent et que 20 % des actifs occupés en Suisse ont connu un épisode plus ou moins long de précarité durant les cinq dernières années.

A ce constat s'ajoute celui de la dernière étude portant sur "*la couverture du minimum vital dans le fédéralisme de la Suisse*"<sup>9</sup>, qui relève qu'à revenu net égal, les ménages lausannois à bas salaire(s) disposent du revenu disponible — après bilan des charges et des aides sociales — parmi les plus médiocres des 26 chefs-lieux suisses.

Pour une partie de ces locataires, les épisodes de crise étant momentanés, l'allocation au logement devrait répondre plus facilement — vu la pénurie de logements à loyers abordables — que l'attribution de

<sup>5</sup> En particulier, l'article 29 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

<sup>6</sup> *L'aide au loyer – Principes et modèles de solution*, Bulletin du logement, volume 72, Office fédéral du logement, Granges, 2001

<sup>7</sup> Préavis 33 du 10 juin 1994 BCC 1994, tome II, pages 1236-1284 et BCC 1995, tome I, pages 121-134

<sup>8</sup> Office fédéral de la statistique, *Les working poors en Suisse* / E.Streuli, T.Bauer, 2001

<sup>9</sup> *La couverture du minimum vital dans le fédéralisme de la Suisse* / K.Wyss, C.Knupfer / CSIAS 2003

logements subventionnés auxquels la grande majorité de ces familles aurait par ailleurs droit. Enfin, susceptible d'être attribuée à tous les ayants droit de notre ville, l'AAL contribuera à favoriser la mixité en stabilisant les familles dans le quartier où elles ont leurs habitudes et leurs liens sociaux.

La Municipalité a ainsi adopté une solution d'aide personnalisée, notamment limitée par de stricts critères d'octroi, fondés sur les revenus et le loyer du ménage ainsi que sur le taux d'effort consenti.

### 6.2.3 *Le champ d'application - le groupe cible des bénéficiaires*

L'allocation au logement (AAL) a pour objectif général de ramener, par une aide des pouvoirs publics, la charge locative de certains ménages à revenu(s) modeste(s) à un niveau supportable. Pour être efficace, elle doit viser les ménages appartenant à un groupe cible. Ce groupe cible est composé :

- de personnes indépendantes des services sociaux — soit des ménages disposant d'une autonomie financière suffisante leur assurant au moins le minimum vital;
- de personnes disposant de revenu(s) compris dans des limites fixées par l'autorité;
- de personnes s'acquittant d'un loyer compris dans des limites fixées par l'autorité.

#### Fixation des limites inférieures et supérieures du revenu

En bref, le revenu minimum brut des candidats pris en considération doit donc correspondre au revenu limite supérieur des aides sociales (Aide sociale vaudoise ASV en vigueur au CSR de Lausanne), prescrites par la Conférence Suisse des Institutions d'Action Sociale (CSIAS).

Le revenu maximum brut, au-delà duquel il n'y a pas d'AAL, correspond à 120% du revenu minimum. Les limites susmentionnées circonscrivent le groupe cible.

*Tableau 1*

<b>Revenus pris en considération</b>	<b>1 personne</b>	<b>2 personnes</b>	<b>3 personnes</b>	<b>4 personnes</b>	<b>5 personnes</b>
Minimum mensuel admis	1 840	2 779	3 573	4 952	5 436
Minimum annuel admis	22 085	33 352	42 870	55 100	65 230
Maximum mensuel admis	2 399	3 497	4 425	5 696	6 763
Maximum annuel admis	28 790	41 960	53 100	68 350	81 760

Les revenus ci-dessus comprennent le revenu maximum admis par l'Aide sociale vaudoise, un forfait assurance maladie, un loyer admissible et des frais divers d'acquisition du revenu.

#### Fixation des limites inférieures et supérieures du loyer

Les loyers sont également un facteur limitant de l'AAL. Ils calibrent l'aide au loyer. Ainsi, le loyer minimum sera égal à un pourcentage du loyer moyen lausannois<sup>10</sup> (de 70% à 85%), selon les statistiques établies par type de logement; le loyer maximum pris en considération sera égal à 115% du loyer moyen lausannois.

*Tableau 2*

<b>Loyers /charges comprises</b>	<b>1 pièce</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces</b>
Minimum admis	430	679	902	1 216	1 575
Maximum admis	707	977	1 221	1 646	2 132
Loyers moyens lausannois	615	849	1 062	1 431	1 854

Le loyer minimum admis fixe la part du loyer dont le bénéficiaire de l'AAL doit s'acquitter en toutes circonstances et le loyer maximum indique la limite au-delà de laquelle le locataire assume tout dépassement.

<sup>10</sup> Les loyers lausannois sont généralement plus élevés que la moyenne cantonale.

### Fixation d'autres limites

L'allocation au logement est limitée à une année. Elle est reconductible sous réserve de réexamen de la situation du ménage bénéficiaire. Elle cesse, en principe, en cas de déménagement; le délai pour l'obtenir est fixé à deux ans de domicile à Lausanne et à un an au moins dans son propre logement.

En outre, les candidats devront répondre à d'autres conditions cumulatives, dont notamment la preuve qu'un échange avec un appartement moins onéreux ou subventionné n'est pas réalisable sans inconvénients sérieux, une attache dans leur quartier, une adéquation entre la typologie, la surface du logement et le nombre de personnes composant le ménage.

En cas de majoration de loyer en cours de bail, l'autorité peut exiger du locataire qu'il conteste la hausse, selon le droit du bail, avant une adaptation éventuelle de l'allocation. Si le bénéficiaire ne donne pas de suite à cette requête, il perd le droit à l'adaptation de son aide.

### Fixation du montant de l'allocation communale au logement (AAL)

L'allocation au logement doit permettre d'assurer un taux d'effort acceptable (rapport loyer/revenus) en comparaison des taux d'effort généralement admis, soit environ 25%.

L'allocation au logement est calculée selon des formules figurant dans les directives administratives annexes au Règlement. Concrètement, l'allocation au logement sera calculée en fonction de la différence entre la charge locative existante et le loyer minimum admis, mais ne pourra toutefois pas dépasser 100 francs par pièce et par mois.

A son introduction, le montant effectivement versé aux ayants droit sera égal à 50% de l'allocation calculée. La Commune de Lausanne se réserve cependant le droit de réévaluer le pourcentage de sa participation selon les besoins et notamment dans la perspective d'une contribution éventuelle de l'Etat<sup>11</sup> à l'allocation personnalisée au logement (voir chapitre 6.2.6).

#### *6.2.4 Coûts estimés de l'allocation communale au logement*

En résumé, l'application des critères susmentionnés et des éléments statistiques fiables à disposition<sup>12</sup> montre que le nombre total de ménages répondant, à Lausanne, aux critères de revenus et pouvant potentiellement être bénéficiaires de l'AAL, se présente comme suit :

Tableau 3

Personnes seules	Couples	Familles et familles monoparentales
7 290	1 200	2 740

Les ménages connaissant le plus de problèmes en matière de logement étant les familles avec enfants et les familles monoparentales, la Direction de la Sécurité sociale et de l'environnement souhaite privilégier ce groupe de locataires.

Pour l'ensemble de la commune de Lausanne, le coût moyen estimé par "ménage logement" se situe à environ 210 francs par mois. Sachant, par expérience, qu'au maximum 60% des montants estimés devraient être sollicités, le coût annuel global de l'allocation au logement devrait se situer à 4 150 000 francs.

Dans un premier temps, la participation communale — à raison de 50% — ne devrait donc pas dépasser 2 075 000 francs.

<sup>11</sup> Rappel : les aides individuelles au logement prévues par les règlements cantonaux du 16 décembre 1977 et 18 mars 1988 prévoient une participation conjointe et égale de l'Etat et de la Commune.

<sup>12</sup> Statistiques : Contribuables lausannois, selon la classe de revenus, le type de famille et le nombre d'enfants à charge. Lausanne, 2001. *L'aide au loyer – Principes et modèles de solution*, Bulletin du logement, volume 72, Office fédéral du logement, Granges, 2001.

Tableau 4

Nombre ménages bénéficiaires potentiels	Coût annuel par ménage	Coût total annuel	Coût probable, à raison de 60%	Coût probable pour la Commune de Lausanne (50%)
2 740	2 520.—	6 905 000.—	4 150 000.—	2 075 000.—

La mise en œuvre de l'allocation au logement, l'analyse des dossiers de candidature, les décisions d'octroi et le versement des aides personnalisées ne pourront s'effectuer que progressivement. Il est ainsi prévu que, chaque année, environ 400 candidatures aboutiront à l'octroi d'une aide personnalisée, représentant une dépense cumulative de 500 000 francs par an. En conséquence, le versement de la participation lausannoise prévue au titre de l'allocation au logement totalisant 2 075 000 francs par année ne sera vraisemblablement atteint qu'après quatre ans.

#### 6.2.5 Organisation administrative

La demande de prestations AAL ainsi que le traitement des dossiers requièrent environ un poste administratif pour 600 candidats. Prévoyant, dans un premier temps, que plus de 1 600 ménages bénéficieront de ce subside, deux postes à plein temps sont demandés, tant pour assurer le traitement des candidatures que pour la gestion proprement dite de l'allocation au logement.

L'un des postes sera pourvu par le personnel actuel du SEHL, soit un chef de groupe. L'autre poste requiert l'engagement d'un nouveau collaborateur ayant la formation de comptable. En cas de surcharge, un collaborateur attaché actuellement à la révision des conditions d'occupation et qui gère l'allocation communale pour les logements subventionnés, pourrait renforcer momentanément cette nouvelle unité. L'encadrement de ce bureau est assumé par l'adjoint à la cheffe de service (gestion) — qui assurera également l'interface avec les gérances privées — et par le chef de groupe précité.

Le bureau AAL se situera, dans un premier temps, dans les locaux actuels du SEHL et sera muni d'un guichet. La gestion de l'AAL, soit la création de dossiers personnels et le trafic des versements mensuels des allocations, sera traitée à l'aide d'un logiciel informatique spécifique à créer, compatible avec les applications actuelles et dont le développement sera confié à l'entreprise qui a mis au point le système gérant les logements subventionnés. Il est également prévu de s'équiper d'un poste informatique complet.

#### 6.2.6 L'Etat de Vaud et l'Aide individuelle au logement

L'Etat de Vaud, par son Service du logement, étudie actuellement la possibilité de modifier son système d'aide individuelle au logement<sup>13</sup> et envisage d'introduire, dans le parc de logements subventionnés, une aide personnalisée selon un nouveau système d'octroi.

A cet effet, le Service cantonal du logement a mis en consultation un projet de nouveau règlement sur les conditions de l'octroi de l'Aide individuelle au logement. Selon ce projet de règlement, le Canton envisage de prendre en charge une aide individualisée au logement destinée aux locataires ayants droit habitant exclusivement les immeubles construits ou rénovés sous l'empire de la législation en vigueur du 9 septembre 1975 sur le logement. Le montant global de l'aide individuelle prévue par le règlement cantonal peut, si la Commune en manifeste la volonté, être réparti, à parts égales, entre le Département et la Commune.

Si ce projet de règlement, dont l'entrée en vigueur devrait être prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2004 ou si l'Etat, dans le cadre de son nouveau programme d'action concernant la politique cantonale du logement, envisageait d'inclure plus largement l'aide personnalisée au logement, la contribution cantonale permettrait aux ayants droit de bénéficier d'une allocation au logement complète.

<sup>13</sup> Règlement cantonal du 18 mars 1988 sur les conditions de l'octroi de l'Aide individuelle en matière de logement.

### 6.2.7 Mesures destinées à compenser la charge financière de l'allocation au logement

Dans la situation financière actuelle, cette charge supplémentaire n'était envisageable qu'à condition de trouver des ressources de compensation. Dès lors, la Municipalité a identifié quatre types de ressources permettant d'atténuer la facture de l'allocation communale au logement :

- les suppléments de loyers;
- les redevances de droits de superficie;
- l'Aide sociale lausannoise complémentaire (ASLC);
- certaines subventions spécifiquement destinées à des ménages avec enfants.

#### 6.2.7.1 Les suppléments de loyers

En vertu du principe de l'égalité de traitement, 7 % des locataires ne répondant pas à l'une ou l'autre des conditions d'occupation paient, en application de la législation en vigueur, des suppléments de loyers. 5,5 % de ces ménages s'acquittent d'environ 400 000 francs par an de suppléments proprement dits (soit en moyenne 90 francs par mois/ménage) et pour 1,5% d'entre eux, la subvention au logement est totalement ou partiellement supprimée, représentant une économie pour la Commune d'environ 80 000 francs par année (soit 75 francs par mois/ménage).

Bien que le montant des suppléments de loyers perçus soit raisonnable et, selon les cas, qu'une modération de cette surtaxe soit prévue, l'augmentation jusqu'à 15% du nombre de locataires "*hors normes*", en application des mesures prises pour favoriser la mixité, entraînera une augmentation sensible du volume global des suppléments et des suppressions des aides.

Ces mesures solidaires devraient permettre de contribuer, pour un montant de l'ordre de 300 000 francs supplémentaires, au financement de l'allocation au logement.

#### 6.2.7.2 Les redevances de droit de superficie

Parmi les immeubles construits sur des terrains appartenant à la Commune, une dizaine environ s'acquittent encore, pour des motifs conventionnels et historiques, de redevances de droit de superficie modestes. Après négociations, la mise à jour progressive de ces redevances permettra de dégager environ 100 000 francs.

Les loyers majoritairement bas pratiqués dans ces immeubles ne devraient en principe pas être modifiés en raison des taux hypothécaires particulièrement favorables.

#### 6.2.7.3 L'Aide sociale lausannoise complémentaire (ASLC)

L'ASLC est née en 1956 de la fusion de divers régimes communaux d'aide sociale (Aide communale aux chômeurs âgés, Aide communale aux personnes à ressources modestes, Aide communale à la vieillesse). Cette création poursuivait le triple objectif de simplifier un dispositif éclaté, d'uniformiser les conditions d'octroi des aides et d'aider des groupes qui ne pouvaient recevoir aucun soutien en application des régimes existants. Une proportion importante des ayants droit du nouveau régime étaient des retraités que leurs rentes et prestations complémentaires AVS (PC AVS) ne mettaient pas à l'abri du besoin. Rentes et PC AVS étant progressivement augmentées, l'adaptation des conditions d'octroi et du montant des allocations de l'ASLC a été régulièrement soumise à votre Conseil. Le règlement de l'ASLC a été modifié pour la dernière fois en 1975. Les barèmes (revenus déterminants, montant des allocations) ont alors été détachés du règlement proprement dit. L'interdépendance entre d'autres régimes d'aide sociale (PC AVS et Aide sociale vaudoise) a en outre été clairement rappelée. L'amélioration continue des rentes et des PC AVS, la « montée en puissance » progressive du deuxième pilier de la prévoyance vieillesse ainsi que le volume de travail qu'il fallait consentir chaque année pour recalculer plusieurs centaines de décisions d'octroi incitèrent la Municipalité à instaurer un moratoire mettant un terme à toute correction du montant des allocations de l'ASLC.

La situation s'est considérablement modifiée depuis 1956. Les rentes AVS, les PC AVS, les prestations complémentaires de guérison (PCG), les montants alloués par l'Aide sociale vaudoise et les subsides sur les cotisations d'assurance maladie offrent désormais des ressources qui, à quelques exceptions près, garantissent des conditions d'existence satisfaisantes aux personnes âgées. Aujourd'hui, c'est plutôt la situation des ménages avec enfants qui est préoccupante. Les allocations familiales ne sont pas suffisantes pour compenser les coûts induits par la présence d'enfants et de nombreuses familles connaissent de réelles difficultés. Le régime de l'allocation communale au logement décrit dans le présent rapport-préavis contribuera à améliorer la situation d'une partie d'entre elles. Les contraintes budgétaires actuelles ne permettent toutefois plus à la Commune d'augmenter indéfiniment ses engagements. Elles la contraignent au contraire à chercher d'autres solutions. La réallocation des ressources actuellement consacrées au régime de l'ASLC représente à cet égard une manière satisfaisante de procéder.

En 2002, les secours versés en application de l'ASLC ont touché 2 212 bénéficiaires pour un montant total de 2 102 510 francs. Sur les six dernières années, l'ASLC a permis d'aider en moyenne 1 971 bénéficiaires par année pour un total de 1 929 388 francs, soit 980 francs par bénéficiaire et par année. Chaque année, quelque 320 nouveaux ayants droit reçoivent une allocation alors qu'un effectif analogue perdent leurs droits suite à leur décès, leur entrée en EMS, leur déménagement hors de Lausanne ou l'augmentation de leurs ressources.

Pour ne pas provoquer une diminution brutale des ressources des allocataires et pour circonscrire au maximum l'effectif des personnes concernées par l'effet de la mesure, la Municipalité entend procéder en deux temps :

- abrogation du règlement de l'ASLC pour le 31 décembre 2004 et instauration d'un régime transitoire pour les personnes bénéficiant d'une allocation à cette date,
- réduction progressive et régulière du montant de l'allocation jusqu'à extinction complète prévue pour le 31 décembre 2009.

La conjugaison de l'abrogation du règlement (aucun nouvel ayant droit à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005), de la réduction progressive du nombre des bénéficiaires du régime transitoire et de la diminution progressive des montants alloués pourrait représenter, chaque année à partir de 2005, un montant supplémentaire d'environ 320 000 francs à attribuer à l'allocation communale au logement.

Un préavis décrivant de manière détaillée le fonctionnement du régime transitoire de l'ASLC sera présenté courant 2004 à votre Conseil.

#### 6.2.7.4 *Suppression de subventions allouées dans une perspective analogue*

La ville de Lausanne alloue à l'Association lausannoise pour la santé et le maintien à domicile (ALSMAD) un soutien financier « extraordinaire » complétant la participation au financement du dispositif de maintien à domicile facturé par l'Organisme médico-social vaudois. Une partie de cette subvention à bien plaisir sert à couvrir les charges de projets destinés à des familles avec enfants et, par voie de conséquence, à un public analogue à celui auquel la Municipalité destine son nouveau régime d'allocation communale au logement. Afin de ne pas faire double emploi, la part de la subvention extraordinaire allouée à l'ALSMAD (environ 200 000 francs par année) cessera d'être versée dès 2005. Les ressources ainsi libérées seront affectées au financement de l'allocation communale au logement.

En conclusion, l'application des quatre mesures décrites ci-dessus permettra, à terme, de financer l'allocation communale au logement à hauteur de 2 700 000 francs par année.

#### 6.2.8 *Règlement sur l'allocation communale au logement*

### **Chapitre I. Dispositions générales**

#### **But et objet**

**Article premier** — <sup>1</sup> *Le présent règlement a pour objectif de permettre aux ménages disposant de revenus modestes et pour lesquels le loyer représente une charge manifestement trop lourde, d'habiter ou de conserver un logement adapté à leurs besoins.*

<sup>2</sup> *A cette fin, il introduit une allocation personnalisée au logement qui doit servir à réduire le loyer dû par le ménage titulaire du bail à un niveau supportable.*

<sup>3</sup> *Il s'applique aux locataires de logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics et à ceux du marché libre.*

## **Principes généraux**

**Art. 2** — <sup>1</sup> *L'octroi et le montant de l'allocation au logement sont décidés par les autorités, en particulier sur la base de la taille, du revenu total, du loyer et du taux d'effort du ménage, dans la mesure où ces éléments atteignent un certain minimum et ne dépassent pas un certain maximum.*

<sup>2</sup> *Les ayants droit doivent, quel que soit le montant de l'allocation, assumer une part du loyer par leurs propres moyens.*

## **Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires**

### **Conditions préalables**

**Art. 3** — <sup>1</sup> *Toute personne qui souhaite bénéficier de l'allocation au logement doit en formuler la demande à l'Office communal du logement.*

<sup>2</sup> *En principe, elle doit préalablement répondre aux conditions cumulatives suivantes :*

- a) *Etre majeure et de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C) depuis deux ans au moins.*
- b) *Etre domiciliée à Lausanne depuis deux ans et dans son logement depuis un an au moins.*
- c) *Démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ou subventionné ne peut se réaliser sans inconvénients importants.*
- d) *Ne pas être au bénéfice d'autres aides sociales ou de bourses d'études comprenant déjà une contribution au logement.*
- e) *Ne pas être au bénéfice d'une aide exclusive de l'Etat de Vaud prévue par un règlement sur l'Aide individuelle au logement.*

### **Obligation de renseigner**

**Art. 4** — <sup>1</sup> *Le titulaire du bail doit fournir spontanément à l'Office communal du logement tous les renseignements et pièces justificatives permettant de fixer le revenu déterminant du ménage pour le calcul de l'allocation au logement. Il en va de même du bail à loyer.*

<sup>2</sup> *Faute de donner suite à une réquisition, le locataire est réputé renoncer à l'allocation.*

## **Chapitre III. Dispositions applicables aux revenus du ménage**

### **Revenu déterminant**

**Art. 5** — *Le revenu déterminant du ménage, pour calculer l'allocation au logement, est composé de la somme des revenus disponibles du titulaire du bail et de toutes les personnes habitant avec lui au moment de la demande.*

### **Valeur minimale et maximale du revenu**

**Art. 6** — *La Municipalité arrête, en fonction de la taille du ménage, le montant minimal et maximal de revenu admissible pour bénéficier de l'allocation au logement.*

### **Fortune**

**Art. 7** — *Lorsque l'un des membres du ménage dispose d'une fortune imposable, l'allocation au logement ne peut pas être accordée.*

## Directives d'exécution

**Art. 8** — *Les types de ressources composant le revenu déterminant (art. 5) et les éléments constitutifs des valeurs minimale et maximale admissibles du revenu (art. 6) sont fixés par voies de directives d'exécution.*

## Chapitre IV. Dispositions applicables aux logements

### Loyers déterminants

**Art. 9** — <sup>1</sup> *Les loyers déterminants pour le calcul de l'allocation au logement sont le loyer net et les frais accessoires.*

<sup>2</sup> *Les frais accessoires ne sont imputables que jusqu'à concurrence d'un montant représentant 10% du loyer net.*

### Loyers imputables

**Art. 10** — <sup>1</sup> *Seuls les loyers déterminants compris entre la part minimale de loyer assumée par les propres moyens du locataire et la limite supérieure de loyer admise sont imputables pour le calcul de l'allocation.*

<sup>2</sup> *Les limites minimale et maximale de loyer sont fixées en fonction de la taille du ménage.*

### Loyer minimum et loyer maximum

**Art. 11** — *Le loyer minimum correspondant au montant que le ménage doit assumer par ses propres moyens et la limite supérieure de loyer correspondant au loyer maximum imputable sont fixés par la Municipalité en fonction des loyers moyens lausannois.*

### Taille déterminante des logements et degré d'occupation

**Art. 12** — *Est déterminant pour fixer la part minimale de loyer à la charge du locataire et la limite supérieure, le loyer moyen d'un logement comprenant :*

- *1,5 pièce pour un ménage d'une personne*
- *2,5 pièces pour un ménage de deux personnes*
- *3,5 pièces pour un ménage de trois personnes*
- *4,5 pièces pour un ménage de quatre personnes*
- *5,5 pièces pour un ménage de cinq personnes ou plus.*

### Sous-occupation

**Art. 13** — *La sous-occupation intervenant en cours de bail n'entraîne pas directement la perte du droit à l'allocation. Celle-ci sera toutefois diminuée en fonction du nombre de personnes composant le ménage.*

## Chapitre V. Calcul de l'allocation au logement

### Taux d'effort supportable

**Art. 14** — <sup>1</sup> *Le taux d'effort supportable indique la part du revenu qu'un ménage doit consacrer aux dépenses de loyer.*

<sup>2</sup> *Le taux d'effort supportable varie en fonction du niveau de revenu du ménage entre le revenu total minimum et maximum admissible.*

<sup>3</sup> *Le taux d'effort supportable est calculé selon une formule en fonction de la taille du ménage et du niveau des loyers moyens lausannois.*

### Calculs

**Art. 15** — <sup>1</sup> *L'allocation au logement couvre la différence entre le loyer supportable et la charge locative réelle, pour autant qu'elle ne dépasse pas le loyer maximum.*

<sup>2</sup> Elle est calculée à l'aide d'une formule qui inclut le revenu déterminant, le loyer imputable, le taux d'effort et les limites de revenu.

### **Formules**

**Art. 16** — Les formules mentionnées aux articles précédents figurent dans les directives d'exécution.

### **Limitations**

**Art. 17** — L'allocation au logement peut être limitée à un montant maximum par pièce. Les montants inférieurs à dix francs par pièce ne sont pas versés.

### **Octroi**

**Art. 18** — <sup>1</sup> L'allocation est octroyée pour une année. Sur demande, elle peut être prolongée, sous réserve d'adaptation, d'année en année.

<sup>2</sup> Elle n'est exigible qu'à partir de la décision d'octroi notifiée à l'ayant droit.

<sup>3</sup> Elle est liée à un contrat de bail déterminé et prend fin en cas de déménagement du bénéficiaire.

<sup>4</sup> Le bailleur est avisé de l'octroi.

### **Paiement**

**Art. 19** — <sup>1</sup> L'allocation au logement est versée mensuellement au ménage demandeur.

<sup>2</sup> Elle est personnelle et incessible.

<sup>3</sup> L'autorité peut, en cas d'irrégularités dans le paiement du loyer et sur demande écrite et motivée du bailleur, verser l'allocation directement à celui-ci.

<sup>4</sup> L'allocation perçue de manière illicite doit être remboursée sur-le-champ.

### **Modification de la situation du locataire**

**Art. 20** — Si, en cours de bail, la situation du locataire se modifie de manière durable, notamment en ce qui concerne la taille du ménage, le revenu ou le loyer, le bénéficiaire est tenu d'en informer l'autorité immédiatement. L'autorité décide si une adaptation de l'allocation se justifie.

### **Hausse de loyer**

**Art. 21** — En cas d'augmentation de loyer, l'autorité peut exiger du locataire qu'il demande aux instances juridiques de contrôler la hausse avant une éventuelle adaptation de l'allocation.

## **Chapitre VI. Participation communale**

### **Versement de l'allocation**

**Art. 22** — <sup>1</sup> La participation de la Commune est en principe égale à 50% du montant de l'allocation au logement calculée selon l'article 15.

<sup>2</sup> La Commune peut modifier le pourcentage de sa participation en fonction notamment des besoins et des éventuelles contributions de l'Etat à l'aide personnalisée au logement.

## **Chapitre VII. Législation cantonale**

**Art. 23** — Lorsqu'une aide personnalisée au logement est accordée par les autorités cantonales, seules les dispositions réglementaires cantonales sont applicables.

## **Chapitre VIII. Dispositions particulières**

## Dérogations

**Art. 24** — *Dans les cas justifiés, l'autorité compétente peut accorder au bénéficiaire de l'allocation des dérogations, limitées dans le temps, aux règles qui précèdent.*

## Chapitre IX. Mesures d'enquête

### Visite du logement

**Art. 25** — *L'autorité compétente est en droit de visiter le logement afin de décider du versement de l'allocation.*

### Accès aux données fiscales

**Art. 26** — *En cas de nécessité, l'autorité compétente se réserve le droit de consulter les données du dossier fiscal des demandeurs.*

## Chapitre X. Dispositions de procédure et finales

### Adoption des directives d'exécution

**Art. 27** — *La Municipalité de Lausanne édicte les directives administratives et d'exécution du présent Règlement.*

### Recours

**Art. 28** — <sup>1</sup> *Les décisions prises par l'Office communal du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les dix jours, conformément à l'art. 17 du Règlement général de police et aux prescriptions municipales sur les recours en dérivant.*

<sup>2</sup> *Est réservé le recours au Tribunal administratif.*

### Abrogation

**Art. 29** — *Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales contraires actuellement en vigueur.*

### Entrée en vigueur

**Art. 30** — *La Municipalité fixera l'entrée en vigueur du présent Règlement une fois qu'il aura été approuvé par le Conseil d'Etat.*

*Ainsi délibéré en séance du Conseil communal le \*\*\**

La présidente

Martine Fiora-Guttmann

Le secrétaire

Daniel Hammer

### 6.3 Mesures d'intégration - Mise en place d'une "cellule logement"

Les mesures d'intégration et de mixité rendent nécessaire l'introduction d'une unité — la cellule logement — qui vise d'une part à garantir à toute personne éprouvant des difficultés particulières une aide de la Ville pour accéder à un logement ou s'y maintenir et, d'autre part, un suivi social en cas de nécessité.

### 6.3.1 Mission

Constatant que les personnes les plus démunies ne parviennent souvent pas à accéder au logement par les filières normales, la cellule logement entend, spécialement par une orientation adéquate et l'assurance d'une solvabilité à l'égard des bailleurs, aider cette fraction de la population à trouver un domicile correspondant à ses moyens et besoins.

De plus, le fait de s'installer dans un logement permet de mettre sur pied efficacement des démarches comme la recherche d'un emploi, un désendettement, une vie sociale, etc. Les efforts coûteux déployés dans les différentes politiques sectorielles sont en fait anéantis sur le "front du logement" et le déficit actuel est générateur de coûts sociaux et économiques élevés.

La mise en place de cette cellule a été étudiée d'une manière détaillée; son schéma de fonctionnement repose sur deux piliers : d'un côté, les bailleurs des logements subventionnés ou contrôlés acceptent de louer une partie de leurs logements (environ 15%) à des ménages retenus par la cellule; de l'autre côté, la Ville s'engage à offrir à ces bailleurs des garanties financières et un suivi pour les locataires concernés.

### 6.3.2 Public cible

La difficulté d'accéder à un logement ne touche pas seulement le "noyau dur" des éternels recalés mais plus généralement tous ceux qui, confrontés à des ruptures, ont basculé d'une situation fragile à une situation de crise.

La cellule logement se concentrera principalement sur le groupe suivant : les familles nombreuses (3 enfants ou plus), les familles monoparentales, les jeunes ménages à faibles revenus, les jeunes en formation ou sans emploi stable, les sans-emploi, les étrangers en voie d'intégration, confrontés à un problème de logement.

Ces personnes savent généralement "habiter normalement". Elles ont toutefois besoin d'un soutien ponctuel ou d'un accompagnement temporaire qui leur permettra de résoudre leur problème de d'habitat.

### 6.3.3 Critères d'admission

L'ordre de priorité<sup>14</sup> des candidats locataires respectera le principe d'une égalité de traitement et répondra à des critères d'urgence sociale les plus objectifs possibles. En effet, la transparence des attributions permettra une meilleure mise en œuvre de l'égalité des chances d'accès au logement.

Les candidats devront remplir, avant tout, les conditions réglementaires pour l'obtention d'un logement subventionné. Puis, pour chaque dossier de demande, les handicaps majeurs empêchant l'accès à un logement ainsi que certains critères supplémentaires seront pris en compte et classés par ordre de priorité grâce à une grille d'évaluation objective. Parmi ceux-ci, on trouve principalement :

Tableau 5

<b>Handicap lié à une approche irréaliste et à un manque de savoir-faire</b>	Certains groupes de demandeurs font l'objet de discrimination de la part de bailleurs. La demande est tronquée par la manifestation de désirs ou de préférences peu réalistes ou par une mauvaise information sur l'offre. A quoi peut s'ajouter le manque de savoir-faire de locataires potentiels, parfois incapables de rédiger une lettre de demande de logement ou, une fois le logement acquis, d'en gérer la bonne marche.
<b>Handicap lié à l'occupation excessive ou insuffisante de la surface habitable</b>	Sont considérés comme sur-occupés les logements contenant notoirement plus de personnes que de pièces habitables. Sont considérés comme sous-occupés les appartements comportant plus de 2 pièces par habitant.
<b>Handicap lié au manque de réseau social -</b>	La prospérité et l'individualisme contribuent à un affaiblissement des liens familiaux et de parenté. En même temps, les moyens à disposition des

<sup>14</sup> A titre comparatif, la Ville de Paris a établi des critères de priorité pour attribuer des logements : les ménages démunis, les personnes handicapées ou à mobilité réduite, les ménages habitant des logements insalubres, les jeunes ménages, les demandeurs ayant un taux d'effort élevé, les demandeurs en situation de sur-occupation ou de précarité locative, les demandeurs exerçant une activité de service public à Paris, les demandes les plus anciennes.

<b>isolement</b>	services sociaux sont limités, alors même que le besoin d'aide professionnelle augmente sans cesse. Dès lors, la solidarité librement consentie ainsi que l'aide spontanée entre voisins s'inscrivent au nombre des qualités les plus recherchées; là où celles-ci font défaut, le problème de la pénurie de logements n'en est que plus aigu.
<b>Handicap lié à une culture étrangère</b>	Certaines nationalités sont moins acceptées que d'autres, en raison de modes de vie et de coutumes différents.
<b>Handicap lié à un endettement chronique</b>	Certains ménages très endettés, avec des poursuites à la clef, ne sont plus acceptés par les gérants qui les considèrent comme représentant un trop grand risque. L'analyse de chaque dossier grâce à une grille d'évaluation systématique permettra d'en tenir compte.
<b>Régularité et durée de la recherche d'un logement</b>	Les candidats qui prouveront leur assiduité et leur constance dans la recherche infructueuse d'un logement adapté à leurs besoins seront considérés en priorité.
<b>Mauvais confort ou manque d'attractivité de l'environnement du logement actuellement occupé par le demandeur</b>	Les problèmes liés aux logements d'un confort rudimentaire, mal équipés, sont en passe de disparaître; par contre, l'environnement et l'accessibilité aux transports publics sont à prendre en compte.
<b>Charges locatives exorbitantes en relation avec un bas revenu</b>	Le loyer ne devrait pas dépasser le tiers du revenu du ménage.
<b>Mesures particulières</b>	Le ou les handicaps doivent être particulièrement pris au sérieux quand des coups durs, tels la maladie ou le divorce par exemple, viennent s'y ajouter. Le cumul des handicaps doit prioritairement être pris en compte. L'objectif de la cellule sera d'améliorer, en premier lieu, les conditions de logement de ceux qui souffrent de handicaps multidimensionnels et qui, de surcroît, ne disposent que de peu de moyens de s'en sortir seuls.

#### 6.3.4 Prestations et procédures

Déployant ses actions dans le parc des logements subventionnés, la cellule logement doit être directement rattachée au SEHL. Cette nouvelle structure collaborera étroitement avec le SST au niveau de l'identification des ménages en difficulté, des garanties financières et du suivi social.

Les prestations de la cellule logement et les conditions à remplir pour obtenir son soutien seront réglées par des directives administratives adoptées par la Municipalité. Pour l'essentiel, ces prestations seront :

- Pour l'accès au logement :

La réception et l'analyse de la situation des candidats proposés par le SEHL ou le SST; la décision relative à l'acceptation ou au refus du dossier; l'attribution du logement; l'établissement des garanties de loyer<sup>15</sup>; l'assurance d'un contrat RC.

- Pour le maintien dans les lieux <sup>16-17</sup> :

L'établissement de relations privilégiées avec le bailleur; la visite des locataires sur sollicitation des gérants, du SEHL ou du SST; le règlement dans les meilleurs délais et en collaboration avec le SST des problèmes de contentieux.

- A la sortie du logement :

<sup>15</sup> Actuellement (état fin octobre 2002), 610 garanties d'un montant total de 1 252 521.50 francs sont octroyées par le SST pour des ménages occupant des logements subventionnés.

<sup>16</sup> Il est à relever que toutes ces mesures de maintien dans les lieux, pour les personnes et ménages défavorisés, vont dans le sens de l'Aide sociale vaudoise qui stipule que les frais supplémentaires engendrés pour la sauvegarde d'un logement, afin d'éviter une expulsion, peuvent être pris en compte.

<sup>17</sup> Toutefois, la question des moyens à mobiliser n'est pas accessoire, mais aucune opération d'intégration sociale de personnes en situation d'exclusion ne peut être efficace si le bénéficiaire n'est pas l'acteur principal de cette entreprise.

L'analyse des prétentions des bailleurs; la libération des garanties au plus tard à la sortie physique du locataire; la mise en œuvre des procédures de recouvrement; une assistance en cas d'expulsion.

Dans ce contexte et par exemple, un cas difficile, en fin de bail, pourra être résolu de la manière suivante :

*Tableau 6*

Loyers impayés	fr. 3 000.—
Dégâts	<u>fr. 4 500.—</u>
<b>Total</b>	<b>fr. 7 500.—</b>
Dégâts couverts par l'assurance RC	fr. 1 000.—
Garantie ASV	<u>fr. 2 500.—</u>
<b>Total non couvert</b>	<b>fr. 4 000.—</b>

Ce montant sera couvert à raison de 50% à charge de la Ville et 50% à charge de la gérance.

La participation aux frais pris en charge par la Ville — portant en particulier sur les loyers impayés, les dégâts non pris en compte par les assurances et les autres dépenses occasionnées par les personnes soutenues par la cellule logement — est estimée à 150 000 francs par an.

### 6.3.5 *Suivi socio-éducatif sur demande spécifique*

Outre les mesures précitées d'intégration, la cellule logement assurera - si cela est souhaité par l'un ou l'autre des partenaires — un accompagnement social dont la traduction concrète comporte principalement trois volets :

- une action socio-éducative préventive auprès des locataires déjà en place, tendant à éviter tout problème de contentieux avec les gérances;
- un règlement rapide des conflits de voisinage;
- une bonne intégration des ménages dans les quartiers afin d'y renforcer les liens de proximité et les activités sociales utiles.

### 6.3.6 *Durée d'accompagnement*

En principe, la prise en charge est limitée à deux ans. Si ce délai est dépassé et que les conflits ne sont pas résolus, un autre type de soutien sera envisagé avec le réseau d'assistance sociale existant ou les institutions adaptées. Chaque dossier est examiné individuellement lors d'un entretien qui fixe les objectifs à tenir pour les deux parties dans un délai imparti.

### 6.3.7 *Procédure de sortie*

Le dossier de toute personne n'ayant plus de contact avec la cellule pendant une année est archivé. Toutefois, un éventuel entretien de sortie demeure possible, permettant de faire le point de la situation et d'évaluer la qualité du service.

Pour toute personne ne nécessitant plus de suivi social, la sortie peut être envisagée en tout temps ou de manière progressive, afin d'éviter au maximum les "rechutes", mais pour une durée maximale de deux ans.

Toute personne quittant un logement subventionné est considérée comme ne faisant plus partie de la cellule.

En cas d'expulsion, toute personne ne respectant manifestement pas le droit du bail et/ou les conditions fixées par la cellule (non-paiement des loyers, manque de coopération), peut se voir refuser les services de la cellule.

### 6.3.8 *Reconduite d'un mandat*

Si, après une année, l'entretien d'évaluation montre que les objectifs d'autonomie ne sont pas atteints, la prise en charge peut être prolongée (pour une année supplémentaire au maximum avec des paliers dégressifs). Les ménages qui, après deux ans de suivi par la cellule, ne seront pas capables de se prendre en charge seuls, devront être encadrés par d'autres types de structures (logement encadré, institutions, etc.).

### 6.3.9 *Organisation administrative*

La cellule logement sera gérée par :

- Un/une responsable de l'unité à 100% chargé/e de superviser la cellule, de coordonner et d'assurer les contacts avec les différentes parties (Office communal du logement, Service social et du travail, coopératives, gérances); de tenir à jour une liste des clients bénéficiaires et de la communiquer aux institutions et gérances partenaires concernées, de répondre de ses aspects financiers.
- Un/une spécialiste formé/e pour établir des contacts sur le terrain avec les clients et les gérances. Ce poste est prévu à 60% pour commencer mais pourrait être augmenté à 100% en fonction des besoins.
- Un/une collaborateur/trice administratif/ve à 60%, pour gérer le suivi des dossiers, la correspondance, les factures, les téléphones ainsi que la constitution et la mise à jour de la base de données.

## 6.4 *Evaluation active*

La mise en place du dispositif d'attribution des logements aux ménages défavorisés choisis par le SEHL, à raison de 15% des appartements du parc, couplé avec l'assouplissement des conditions d'occupation en faveur de 15% des locataires ne répondant plus aux conditions financières fixées par le barème des revenus, nécessite l'introduction de mécanismes globaux d'évaluation continue.

Pratiquement, le SEHL propose de constituer un groupe d'évaluation, présidé par la cheffe de service et composé des représentants de sociétés coopératives et de fondations. Ce groupe comprendra, outre des collaborateurs du SEHL, deux membres externes à l'administration, l'un étant chargé de représenter les associations de quartiers et l'autre de mesurer l'adéquation générale du dispositif face aux objectifs attendus de la nouvelle politique du logement et son efficacité face aux nécessités sociales.

Le SEHL sera chargé d'observer les effets des mesures en vigueur aux plans quantitatif et statistique afin de pouvoir apporter des correctifs de manière à atteindre les objectifs fixés, en particulier l'équilibre entre le nombre de ménages défavorisés bénéficiant d'un appartement attribué et le nombre des ménages au bénéfice d'un assouplissement des conditions d'occupation ainsi que la qualité de l'intégration des ménages en difficulté dans le parc subventionné.

Un rapport annuel sera présenté à la Municipalité; il comprendra notamment des propositions d'amélioration afin de pallier les lacunes constatées.

## 6.5 *Conséquences financières*

### 6.5.1 *Allocation au logement (AAL)*

La mise en place de l'AAL nécessite des dépenses portant sur l'aménagement et l'équipement des locaux ainsi qu'un budget de fonctionnement pour couvrir les frais d'exploitation.

Par ailleurs, un crédit spécial sur les autorisations d'achats de 70 000 francs sera demandé pour l'acquisition d'un logiciel informatique (calculs, traitement des dossiers, base de données, paiements).

*Tableau 7 - Aménagements et prévisions d'achats pour le matériel destiné au personnel de l'AAL*

	<b>fr.</b>
Aménagement d'un bureau-guichet /cloisons	20 000.—
Frais d'équipement d'un poste (comptable)	7 800.—
Mise au concours	2 000.—
<b>Total</b>	<b>29 800.—</b>

*Tableau 8 - Budget de fonctionnement destiné à l'AAL*

	<b>fr.</b>
Traitements (1 poste = 1EPT), y.c. charges patronales	92 400.—
Aide individuelle au logement (participation communale)	2 075 000.—
<b>Total</b>	<b>2 167 400.—</b>

#### 6.5.2 Cellule logement

*Tableau 9 - Aménagements et prévisions d'achats pour le matériel destiné au personnel de la cellule logement*

	<b>fr.</b>
Aménagement des locaux	10 000.—
Frais d'équipement de trois postes	22 500.—
Mise au concours	2 000.—
<b>Total</b>	<b>34 500.—</b>

*Tableau 10 - Budget de fonctionnement destiné à la cellule logement*

	<b>fr.</b>
Traitements (3 postes = 2,2 EPT), y.c. charges patronales	247 200.—
Location, y.c. charges	15 500.—
Frais divers	2 500.—
Entretien de biens immobiliers (dégâts, loyers impayés)*	150 000.—
<b>Total</b>	<b>415 200.—</b>

(\*) *Budget de fonctionnement spécifique :*

Pour participer aux frais des gérances, relatifs aux dégâts éventuels qui ne seraient pas pris en charge par les assurances ainsi que pour des loyers impayés supérieurs au montant de la garantie de 3 mois, un crédit de fonctionnement estimé à 150 000 francs par année est demandé.

### 6.5.3 Conséquences financières pour 2004

Tableau 11 - Dépenses d'équipement et de fonctionnement de l'allocation au logement (AAL) et de la cellule logement (estimation)

	fr.
Traitements, y.c. charges patronales	339 600.—
Location, y.c. charges	15 500.—
Frais divers	6 500.—
Frais d'installation	60 300.—
Entretien des biens immobiliers	150 000.—
Aide individuelle communale**	500 000.—
<b>Total Budget 2004</b>	<b>1 071 900.—</b>

(\*\*) Mise en place progressive de l'allocation au logement, voir chapitre 6.2.4

## 7 Unité logement au sein du SST

### 7.1 Mission

Au vu des difficultés pour loger les clients du CSR<sup>18</sup>, liées non seulement à la pénurie actuelle, mais également au durcissement des positions des bailleurs et de la complexification des filières logement, il y a un besoin pressant de créer une unité logement au sein du CSR. En effet, celui-ci doit mettre en place un dispositif qui soit le plus efficient possible en fonction des moyens à disposition. Il doit viser une plus grande ouverture des gérances à l'égard des clients du CSR et/ou bénéficiaires des garanties de loyer.

Cette unité aura pour mission de :

- Centraliser les activités et les connaissances spécifiques théoriques et pratiques touchant le logement.
- Améliorer les relations entre les gérances et le CSR pour permettre l'accès au logement des publics précarisés dans les meilleures conditions possibles.
- Se spécialiser sur la dimension de l'accès au logement. Les procédures de relogement sont devenues plus techniques et plus complexes et supposent désormais l'intervention d'un spécialiste les maîtrisant et entretenant un réseau d'acteurs clé auprès des bailleurs.

### 7.2 Public cible

Les clients du CSR en recherche de logement comprennent les personnes suivantes :

- Celles au bénéfice de l'ASV<sup>19</sup> ou du RMR<sup>20</sup>.
- Celles qui sont à la limite des normes de l'ASV et peuvent prétendre à une garantie ASV.
- Les expulsés.

### 7.3 Organisation de l'unité

Actuellement, c'est au groupe "Infos sociales"<sup>21</sup> qu'incombent principalement les demandes de logement, de placement transitoire ou ordinaire et les garanties ASV. Toutefois, les assistants sociaux en charge de

<sup>18</sup> Centre Social Régional

<sup>19</sup> Aide sociale vaudoise

<sup>20</sup> Revenu minimum de réinsertion

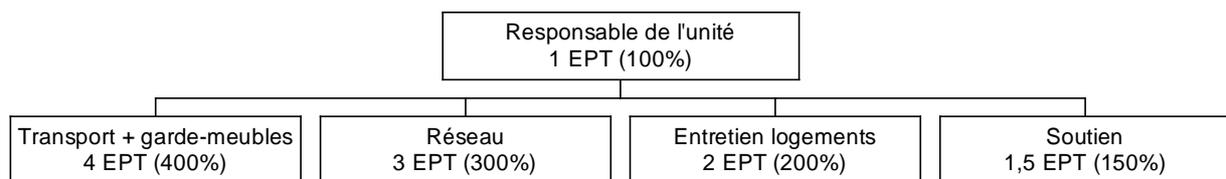
<sup>21</sup> Groupe d'assistants sociaux faisant office de porte d'entrée au sein du CSR Lausanne

leurs dossiers respectifs tentent, chacun de leur côté et de façon non coordonnée, de trouver un logement pour leurs clients, d'établir des garanties, de rattraper les arriérés de loyer. Ceci engendre souvent des malentendus avec les bailleurs et énormément d'efforts sont dispersés dans ces activités avec trop peu de résultats visibles.

A cet effet, et tout en veillant à ne pas trop les compartimenter pour garder une vision d'ensemble, il est indiqué de regrouper dans une seule et même structure les activités de logement pour deux raisons principales :

- D'une part, à l'interne, le CSR sera ainsi doté d'une unité spécialisée et structurée qui permettra une meilleure coordination et une centralisation des activités de logement. Il bénéficiera ainsi d'un approfondissement des connaissances du droit du bail, des frais de justice et des diverses procédures de plus en plus complexes. Cette unité spécialisée doit rester aussi légère et simple que possible administrativement.
- D'autre part, à l'externe, un travail d'amélioration des relations avec les gérances doit être poursuivi. Le fait de regrouper les activités permettra une cohérence dans la prise en charge des cas difficiles. Un suivi sera assuré par un répondant de référence connu, permettant une meilleure collaboration avec les bailleurs qui, ainsi sécurisés, accepteront plus facilement des bénéficiaires de garanties ASV. La structure doit rester simple, mobile, facilement identifiable et, de ce fait, petite.

Figure 1 - Organigramme de l'Unité logement



- Dépendance technique avec le programme communal d'emplois temporaires (PCET)
- Le poste de responsable de l'unité logement est à créer.
- L'équipe de transport/garde-meubles est reprise en l'état actuel.
- L'équipe des logements de secours est scindée entre les intendants et le soutien administratif renforcé d'un 50%.
- L'équipe du réseau logement est à créer avec 2 nouveaux postes et 1 poste équivalent plein-temps repris du groupe "Infos sociales".

## 7.4 Prestations

### 7.4.1 Le relogement

L'accompagnement est l'élément central pour accueillir, écouter et orienter les ménages en difficulté, restaurer leurs droits, leur capacité à habiter, les conduire vers le logement. L'aide apportée se traduit par un diagnostic comprenant les éléments suivants :

- la composition du ménage
- son niveau de ressources
- ses conditions de logement actuelles
- l'éloignement du lieu de travail
- la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Une information sera donnée sur le logement en ville de Lausanne, sans exclure la prospection à l'extérieur de la commune. L'assistant social aura un rôle de facilitateur et d'intermédiaire sur les possibilités du réseau logement existant. L'unité logement sera responsable des contacts avec les gérances. La priorité doit être accordée aux demandeurs qui cumulent les handicaps (sur-occupation, insalubrité, endettement, etc.) et plus encore si des coups durs, tels la maladie ou le divorce par exemple, viennent s'y ajouter. Le cas échéant, il sera fait appel aux logements de secours.

## Logements de secours

Le nombre actuel de 184 logements de secours tels qu'ils sont définis aujourd'hui ne devrait, dans l'idéal, pas être dépassé; il devrait même baisser. En effet, certains logements de secours n'en sont plus du fait que, pour leurs locataires, le temporaire est devenu permanent. Dans ce cas, il serait préférable d'envisager, par exemple, une transformation de sous-location en bail ordinaire. Les logements de secours doivent retrouver leur fonction première de dépannage avant l'accès à un logement ordinaire.

### *7.4.2 Les garanties*

Des garanties financières ASV seront délivrées aux personnes défavorisées en démarche d'accès au logement ou qui s'installent. Il faut que cette garantie soit efficace grâce à une libération facilitée, simple et rapide. Cette garantie pourra couvrir non seulement des impayés de loyer mais également des dégâts<sup>22</sup> et des frais accessoires tels que les décomptes de chauffage.

### *7.4.3 Les impayés*

Comme le mentionnera clairement la garantie, le bailleur sera tenu d'envoyer une copie des rappels de paiement à l'unité logement pour tous les bénéficiaires d'une garantie, afin qu'il soit possible d'endiguer au plus tôt le non-paiement d'un loyer.

### *7.4.4 La médiation*

Une médiation doit être mise en place visant à établir des relais avec l'environnement direct des clients ainsi qu'avec les acteurs des différents dispositifs d'intervention : bailleurs, justice, services sociaux, etc. Au besoin, des visites à domicile doivent pouvoir se faire sur sollicitation des gérances. Cas échéant, tous ces actes de médiation seront entrepris avec la collaboration de l'assistant social en charge du dossier. Les missions de médiation prennent une place croissante au sein des actions de suivi. Cette dimension "d'entremise" suppose, pour les professionnels de l'accompagnement social, la maîtrise des filières de relogement, l'entretien d'un réseau relationnel parmi les acteurs du relogement, l'établissement et le suivi de partenariats, la mise en œuvre accrue de capacités de négociation.

### *7.4.5 La prévention*

La prévention se manifestera à deux niveaux :

- D'une part, par une intensification des contacts qui doivent avoir lieu entre les différents acteurs au sujet de l'intégration des ménages et par une tentative de négociation d'accords de réservation de logements avec des bailleurs. Il s'agit d'écourter les délais d'attente pour un ménage, de faire reconnaître l'antériorité et l'assiduité des recherches d'une personne, de tenter de remédier à l'image négative qu'un bailleur peut avoir d'un ménage endetté ou expulsé. Il s'agit également d'établir des relations privilégiées avec certains bailleurs, afin de disposer d'une certaine crédibilité, utilisée au profit des ménages présentés de façon conventionnelle, pour avoir accès à un certain nombre de logements par an. Ces relations restant volatiles et tributaires des personnes, il s'agit, dans la mesure du possible, d'assurer rapidement l'accès à un certain nombre de logements, notamment dans les cas de détresse où les personnes doivent être relogées dans la semaine, voire le jour même. L'amélioration de la gestion de l'accès aux logements suppose aussi de disposer d'une connaissance quantitative et qualitative de la demande ainsi que d'une description réactualisée de l'offre proposée par les bailleurs. A cet égard, il faut encourager l'émergence de dispositifs favorisant une connaissance partagée (entre les bailleurs et les services sociaux, par exemple) et la concertation sur la résolution des cas sans solution. Il est important de trouver une base de collaboration et un moyen d'échanger des informations, tout en respectant la protection des données.

---

<sup>22</sup> Si ceux-ci dépassent le cadre de la garantie, le dossier sera traité conjointement avec la juriste du groupe "ressources".

- D'autre part, lorsque des cas d'expulsion sont signalés au CSR, l'unité logement proposera d'aller sur place pour rencontrer les parties en conflit et tenter de trouver des arrangements de paiement. A cet égard, les expériences "proactives" et réussies menées par le groupe "Infos sociales" peuvent être prises en exemple. En amont, on pourrait souhaiter que, grâce à la collaboration entre l'unité logement et le CSR, les menaces d'expulsion soient identifiées et communiquées afin de parer à une détérioration de la situation et, le cas échéant, d'éviter l'expulsion.

### 7.5 Evaluation

Une évaluation régulière devra être faite, avec la mise à disposition de données statistiques, afin d'estimer les résultats tout au long de l'activité de cette unité et d'apporter rapidement des mesures correctives s'il y a lieu. Après deux années, une synthèse sur le fonctionnement de l'unité logement sera établie pour la Municipalité qui en informera le Conseil communal.

### 7.6 Conséquences financières de l'unité logement du Service social et du travail

La mise en œuvre de cette unité logement impose le renforcement de l'effectif du CSR, des surfaces de bureaux ainsi qu'une organisation et un suivi informatique.

Tableau 12 - Aménagements et prévisions d'achats pour le matériel destiné au personnel de l'unité logement du SST

	<b>fr.</b>
Frais d'équipement de quatre postes	31 200.—
Aménagement des locaux	10 000.—
Informatique/ logiciel / développement d'une base de données	10 000.—
Mise au concours	3 000.—
<b>Total</b>	<b>54 200.—</b>

Tableau 13 - Charges de fonctionnement destinées à l'unité logement du SST

	<b>fr.</b>
Traitements (4 postes = 3.5 EPT), y.c. charges patronales	355 500.--
Location, y c. charges	17 400.--
Frais divers	2 700.--
<b>Total</b>	<b>375 600.--</b>

Tableau 14 - Dépenses d'équipement et de fonctionnement de l'unité logement du SST pour 2004 (estimation)

	<b>fr.</b>
Traitements, y c. charges patronales	355 500.—
Location, y c. charges	17 400.—
Frais divers	5 700.—
Frais d'installation	51 200.—
<b>Total budget 2004</b>	<b>429 800.—</b>

## 8 Effet sur l'effectif du personnel de l'administration communale

L'effectif du personnel communal sera augmenté de huit unités (représentant 6,7 EPT), réparties comme suit dans le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement (SEHL) et le Service social et du travail (SST) de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement :

Tableau 15 - Répartition des nouveaux postes au SEHL et au SST

Type de poste	Nombre	EPT	Service	Cellule/unité
Comptable	1	100%	SEHL	Allocation logement
Responsable d'unité	1	100%	SEHL	Cellule logement
Collaborateur interface gérances/locataires	1	60%	SEHL	Cellule logement
Secrétaire	1	60%	SEHL	Cellule logement
Responsable d'unité	1	100%	SST	Unité logement
Assistant/e social/e	2	200%	SST	Unité logement
Employé/e de commerce (secrétaire)	1	50%	SST	Unité logement
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>670%</b>		

## 9 La nouvelle politique communale du logement dans la perspective du développement durable (Agenda 21)

Le rapport-préavis n° 211 du 19 avril 2001 concernant la mise en place d'une politique de développement durable en ville de Lausanne traite, entre autres dans sa deuxième partie, de problèmes sociaux et du logement. Il fait état de la nécessité d'introduire de nouvelles approches en matière de logement subventionné et des actions en faveur d'une mixité sociale dans les quartiers. Dans le cadre du rapport-préavis n° 211, le Conseil communal a accordé un crédit pour mener une profonde réflexion sur la politique communale du logement, permettant de répondre aux vastes enjeux sociaux qui en découlent. Le présent préavis sur la nouvelle politique du logement contribue donc pleinement au volet social et du logement de l'agenda 21.

## 10 Logements de transition

### 10.1 Des structures d'urgence en difficulté

Au début des années 90, la Municipalité constate qu'une population croissante vit de manière précaire et sans domicile fixe. Inquiète des conditions de vie et souhaitant garantir la dignité de ces personnes marginalisées, elle a adopté, le 15 octobre 1993, le rapport-préavis n° 273, proposant le financement de deux structures d'accueil pour sans-abri — la Marmotte et le Sleep-In<sup>23</sup> — pour un montant de plus de 800 000 francs. Actuellement, les charges annuelles de fonctionnement de ces deux structures s'élèvent au total à quelque 1 220 000 francs. Ce montant est, pour moitié, pris en charge par l'Etat de Vaud.

A l'origine, l'objectif de ces structures est double : offrir un toit et un lit à toute personne qui en est provisoirement dépourvue, mais aussi permettre à leurs usagers de reprendre rapidement pied, notamment en retrouvant un logement fixe. Pourtant, avec dix ans de recul, deux constats s'imposent :

- D'une part, ces structures d'urgence sont confrontées aux besoins tels que toit, lit et petit-déjeuner pour un nombre de personnes toujours plus important. C'est ainsi qu'en 1995, la Marmotte enregistre quelque 5 000 nuitées contre 8 700 en 2002. Quant au Sleep-In, il passe de 5 506 nuitées en 1997 à 6 673 en 2001. La saturation régulière de ces structures inquiétant la Municipalité, celle-ci décide de faire ouvrir, depuis deux ans maintenant, l'abri protection civile de la Vallée de la jeunesse pendant l'hiver afin d'accueillir les personnes n'ayant aucun lieu pour dormir.

<sup>23</sup> Bulletin du Conseil communal, 1993, Tome 2, pp 683 ss

- Un second constat tient à la fonction de réinsertion sociale initialement attendue de ces structures d'urgence. Elles reconnaissent ne jouer que rarement un rôle de "tremplin", de lieu où pouvoir reprendre pied dans le calme et avec l'assurance d'avoir déjà un toit provisoire. Malgré la règle stipulant qu'une personne ne peut passer plus de 28 nuits par mois dans ces deux structures, il faut malheureusement constater que cette mesure — imposée pour inciter les usagers à ne pas s'accommoder d'une solution aussi précaire — n'empêche pas que de nombreuses personnes y recourent de manière durable (une, voire plusieurs années). Les explications peuvent être nombreuses : comportements posant problème en locatif, dépendance à des substances monopolisant toute l'énergie de la personne, absence de toute perspective d'amélioration de sa situation débouchant sur une attitude d'impuissance et de fatalisme, profil n'inspirant pas confiance aux gérances — parce que enregistré à l'Office des poursuites, ayant un revenu insuffisant ou bénéficiaire de l'Aide sociale vaudoise, etc. —. Pour beaucoup, la perte d'un logement fixe n'est donc que la dernière étape d'un processus de désinsertion sociale déjà avancé.

En conclusion, on peut dire de ces deux structures d'urgence qu'elles remplissent leur fonction "humanitaire", en permettant à plusieurs centaines de personnes de ne pas dormir dehors, mais qu'elles ne jouent pas un rôle de "tremplin social" dans la mesure où elles ne constituent pas — en offrant uniquement un lit et un toit — un outil suffisamment dynamique pour permettre à une part importante des usagers de retrouver une autonomie dans un logement fixe. Ce second constat est interpellant, à la fois en regard du nombre croissant de personnes sans domicile fixe et des deux structures d'urgence toujours moins en mesure de satisfaire le besoin<sup>24</sup>.

## 10.2 *Création de logements de transition*

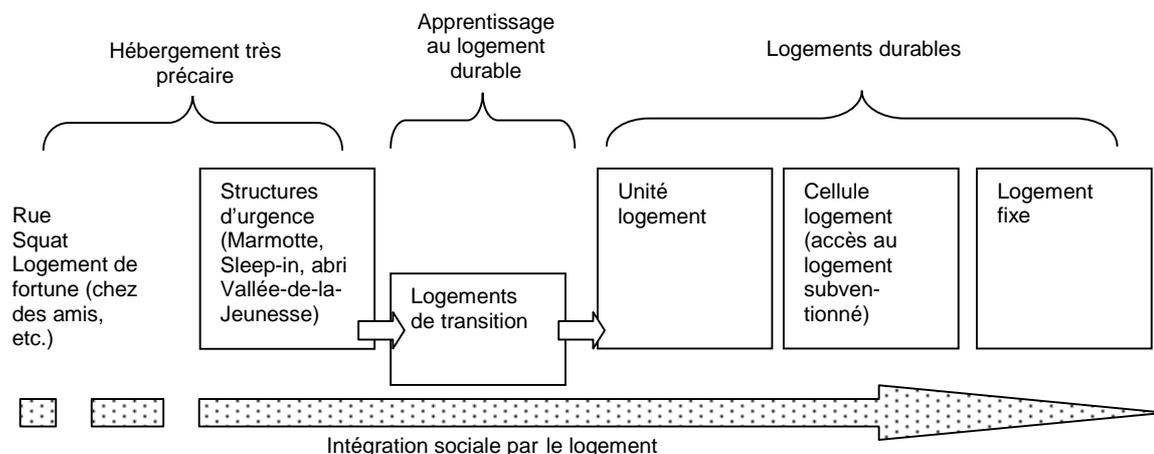
Aujourd'hui, le dispositif lausannois du logement est constitué du logement traditionnel (marché libre) et du logement subventionné destiné aux personnes à faible revenu. Il est complété par les deux structures d'urgence Sleep-In et Marmotte. Dans ce préavis, les deux nouveaux projets que sont la "cellule logement" (cf. chapitre 5.4) et l' "unité logement" du SST (cf. chapitre 6) visent notamment, auprès de publics et partenaires différents, à prévenir les expulsions de personnes et familles occupant actuellement des logements durables. En prévenant les expulsions, ces projets doivent permettre de limiter la pression exercée sur les appartements de secours quand il s'agit de familles et sur les structures d'urgence quand il s'agit d'individus seuls.

Si la prévention contre la perte d'un logement durable est indispensable, elle doit toutefois être complétée par des mesures pour faciliter l'accès au logement des personnes qui sont aujourd'hui sans domicile fixe. Or les constats développés plus haut montrent que la population fortement marginalisée recourant actuellement aux structures d'urgence ne parvient pas, seule, à retrouver une autonomie dans des logements traditionnels. Afin d'aider ces personnes à ne pas rester durablement dans ces structures d'urgence, il s'avère indispensable de combler le fossé entre des structures d'urgence très peu exigeantes (de type "bas seuil") et des logements traditionnels exigeant des comportements respectueux des règles et usages locatifs. Une classification de l'offre des logements lausannois sur une échelle de l'intégration sociale pourrait se présenter comme suit :

---

<sup>24</sup> A lui seul, le Sleep-In a dû refuser 855 personnes en 2001 (cf. rapport d'activité 2001 à disposition au Secrétariat général de la DSSE)

Figure 2 - Disposition des différents projets sur l'échelle de l'intégration sociale par le logement



L'idée des logements de transition consiste à dispenser aux personnes marginalisées un "apprentissage à l'autonomie dans le logement". Concrètement, il s'agit de mettre à disposition, pour une période relativement courte (entre six mois et un an), cinq studios ainsi qu'un accompagnement socio-éducatif permettant aux usagers d'apprendre (ou de réapprendre) progressivement les règles et habitudes élémentaires pour être autonomes dans un logement. Ces règles ont notamment trait à l'entretien de l'appartement, aux achats alimentaires (permettant une nourriture équilibrée), au paiement du loyer dans les délais ou encore aux relations de voisinage. Destiné exclusivement à des Lausannois, ce projet vise deux objectifs :

1. Permettre à des personnes majeures, recourant actuellement durablement aux structures d'urgence, d'acquérir une autonomie dans un logement fixe et, ainsi, de provoquer une vraie dynamique de réinsertion sociale (voire professionnelle).
2. Mettre en place un projet permettant de soulager les structures d'urgence actuellement débordées.

Pratiquement, il est proposé que la Ville de Lausanne loue cinq studios subventionnés qu'elle mettra à disposition de l'association du Relais. L'accompagnement socio-éducatif sera en effet assuré par cette dernière car elle bénéficie d'une longue expérience dans ce domaine. Des discussions sont en cours pour préciser les modalités de collaboration avec l'une des équipes de cette association.

### 10.3 Du logement de transition au logement ordinaire

Un tel projet d' "apprentissage au logement" via des logements de transition soulève la question de la suite pour ces locataires. L'objectif de ce projet visant à faire des usagers des locataires autonomes, il est primordial que ces cinq studios ne restent pas occupés par des personnes qui satisfont aux exigences des gérances mais ne trouvent pas de logements durables. Voilà pourquoi ce projet n'a de sens que si le projet "cellule logement" — qui vise notamment à pouvoir proposer des personnes aux gérances de subventionnés — existe lui aussi. Les usagers qui auront fait la preuve qu'ils peuvent fonctionner de manière autonome dans un logement seront placés en priorité sur la liste des ayants droit à un logement subventionné. De cette manière, les cinq studios seront assurés de pouvoir offrir régulièrement des places pour de nouvelles personnes. Par cette redynamisation du dispositif, les structures d'urgence recouvreront leur caractère de dépannage et les logements de transition constitueront bel et bien un tremplin pour des personnes qui, bien que marginalisées, disposent toutefois de ressources personnelles et de la motivation nécessaires pour parvenir à une autonomie dans leur logement. Relevons que ces personnes quitteront les structures d'urgence pour lesquelles elles ne paient qu'une contribution symbolique (5 francs par nuit) pour des logements dont elles assumeront l'intégralité du loyer.

#### 10.4 Budget de fonctionnement 2004 du dispositif de logements de transition

Le budget de fonctionnement — alloué sous forme de subvention à l'Association du Relais — comprend le salaire de l'accompagnement socio-éducatif ainsi que les charges administratives (téléphone, courrier, etc.). Le loyer des studios est pris en charge par les usagers dont la très grande majorité est bénéficiaire d'un régime social. Il est par ailleurs prévu une participation des locataires aux charges de l'accompagnement socio-éducatif, participation intégrée au loyer.

Tableau 16 - Budget de fonctionnement annuel destiné au dispositif des logements de transition — Subvention 2004 (estimation)

	Recettes fr.	Charges fr.
Traitements du personnel socio-éducatif (0,8 EPT, charges patronales comprises)		100 000.—
Autres charges du personnel (frais de déplacement, formation continue, etc.)		4 000.—
Charges administratives (téléphone, courrier, etc.)		6 000.—
Participation aux frais généraux de l'Association du Relais (y.c. loyer)		10 000.—
Montant de la subvention allouée au Relais		120 000.—
Participation des locataires - via le loyer - aux charges de l'accompagnement socio-éducatif	6 000.—	
Participation minimale des locataires - via le loyer - à l'amortissement du mobilier	3 000.—	
Montant de la participation des locataires	9 000.—	120 000.—
<b>Total</b>	<b>111 000.—</b>	

Tableau 17 - Frais de mise en place du dispositif de logements de transition — Demande de crédit spécial 2003 (estimation)

	fr.
Travail de préparation et mise en place du projet par le Relais (2 mois de travail)	15 000.--
Frais d'équipement du poste de travailleur socio-éducatif (chaise, bureau, PC, Natel, etc.)	5 000.--
Equipement mobilier pour les 5 studios (sommier, lit, armoire, vaisselle)	15 000.--
<b>Total des investissements</b>	<b>35 000.--</b>

Précisons que l'investissement de la Ville pour l'équipement mobilier des studios sera récupéré grâce à une contribution des locataires de 50 à 80 francs par mois, ajoutée au loyer (cf. Tableau 16).

## 11 Politique communale en matière de fixation des loyers, d'échange d'appartements et du maintien d'appartements à loyers modestes - Réponse à trois motions

### 11.1 Considérations générales

Avant de répondre aux trois motions, la Municipalité rappelle que la commune de Lausanne, en tant que propriétaire de biens immobiliers, est soumise comme tout autre propriétaire d'immeubles de rapport aux dispositions légales des articles 253 et suivants du Code des obligations (CO), traitant du contrat de bail à loyer et du bail à ferme, ainsi que de son Ordonnance d'application (OBLF).

C'est donc dans le strict respect des lois et de la jurisprudence que la Municipalité doit gérer, par l'intermédiaire du Service immobilier ou de ses autres services, les biens immobiliers dont la Commune est propriétaire.

## 11.2 Motion de M. Marc Vuilleumier

### 11.2.1 Rappel de la motion

Dans sa motion<sup>25</sup>, M. Marc Vuilleumier, constatant la grave pénurie de logement sévissant alors, souhaite connaître la politique poursuivie par le Service des gérances. Il se préoccupe notamment des buts poursuivis par ce service, voudrait savoir en quoi sa politique se distingue de celle d'une gérance privée et s'il gère de la même manière les biens appartenant à la Ville et ceux de la CPCL. Il demande des renseignements sur les méthodes utilisées pour calculer les loyers, les taux de rendement, les amortissements, etc.

Il suggère d'augmenter les logements appartenant directement à la Ville, affirmant que le cadre légal est moins contraignant que pour les bâtiments propriété de la Caisse de pensions. Enfin, il se demande s'il ne serait pas équitable de favoriser les contribuables lausannois en pratiquant une politique de tarification des places de parc moins agressive et si le Service des gérances peut contribuer, par les biens qu'il loue, au maintien de l'artisanat, notamment au centre ville.

### 11.2.2 Réponse de la Municipalité

En 2001, la Municipalité a répondu de manière très complète aux questions posées. Le Conseil communal a refusé d'approuver les réponses qui faisaient l'objet du rapport-préavis n° 237<sup>26</sup>.

#### Mission du service immobilier

Le Service immobilier (ex-Service des gérances) a pour mission de gérer le patrimoine financier de la Commune, c'est-à-dire tous les biens immobiliers de rapport, d'entretenir les locaux occupés par l'administration communale, soit comme propriétaire soit comme locataire, d'offrir diverses prestations et conseils aux autres services communaux et enfin, d'assurer la gestion du portefeuille immobilier de la Caisse de pensions du personnel communal.

Lorsque le Service immobilier gère le patrimoine communal, il représente le propriétaire en préparant les budgets annuels de fonctionnement, le plan des investissements, la comptabilisation des dépenses et des recettes. Il représente physiquement le propriétaire devant toute instance judiciaire ou administrative dans le cadre de travaux de construction, de rénovation ou de transformation. Ce service a pour mission d'obtenir un rendement financier raisonnable du capital investi dans l'immobilier.

Une gérance privée n'a, en principe, aucun pouvoir décisionnel. Sa gestion se limite aux dépenses et recettes, à l'entretien courant avec les moyens définis par le contrat de gérance. Dès lors, comparer une gérance privée avec celle de l'administration communale n'a aucun sens, leurs missions étant différentes, sauf en ce qui concerne le respect des lois, notamment en matière de contrat de bail à loyer.

S'agissant de la Caisse de pensions du personnel communal (CPCL), le Service immobilier, représenté par son chef de service, répond directement devant le Conseil d'administration dans le cadre du mandat qui lui est confié. Le service mandate les maîtres d'état et les bureaux d'architectes ou d'ingénieurs pour les travaux d'entretien, de rénovation, de transformation ou de construction. Il établit et signe tous les contrats de location.

#### Les règles d'adjudication

Pour les bâtiments communaux, il applique les règles valables pour tous les services (établissement de bons de commande pour les dépenses inférieures à 50 000 francs et propositions d'adjudication par la Municipalité pour toutes dépenses supérieures à 50 000 francs; application du Règlement communal sur les marchés publics (RCMP) si le coût global du chantier est inférieur à un million de francs et de la Loi vaudoise sur les marchés publics (LVMP) si le coût global du chantier est compris entre un et dix millions de francs).

---

<sup>25</sup> BCC 1994, tome I, pages 933 et ss

<sup>26</sup> BCC 2002, tome I, pages 479 et ss

### La fixation des loyers

La fixation et l'adaptation ultérieure du loyer reposent essentiellement sur les dispositions de l'article 269a du CO, complétées par l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF). Il existe aussi une abondante jurisprudence en la matière, tant fédérale (Tribunal fédéral) que cantonale (Tribunal des baux).

Il serait ici trop long d'évoquer toutes ces dispositions légales et jurisprudentielles pour répondre aux questions du motionnaire.

Pour résumer, il convient de rappeler que le Service immobilier ne tient pas compte des variations du taux hypothécaire et que le locataire a tout loisir de contester le loyer, quelle que soit la méthode retenue — relative ou absolue —. Et rappelons que la fixation d'un loyer ou son adaptation ultérieure ne sont pas chose aisée et n'ont rien de scientifique !

### Un cadre légal valable pour tous

Contrairement aux affirmations du motionnaire, le cadre légal pour la gestion des bâtiments locatifs n'est pas plus contraignant pour la commune de Lausanne que pour la CPCL, les dispositions légales y relatives étant les mêmes quel que soit le propriétaire.

La Municipalité n'exclut pas d'acquérir de nouveaux immeubles; elle l'a d'ailleurs fait récemment pour un important groupe de bâtiments à Ouchy. Cette politique d'achat se poursuivra lorsque des occasions intéressantes se présenteront. Cependant, compte tenu de la capacité d'investissement de la Ville, elle doit privilégier, pour l'heure, les investissements destinés à la rénovation et à la réfection de son parc actuel. Par ailleurs, elle acquiert régulièrement des terrains qu'elle vous propose ensuite d'accorder, sous forme de droit de superficie distinct et permanent, à des sociétés à but non lucratif pour construire des immeubles locatifs avec l'aide des pouvoirs publics.

### Places de parc et soutien à l'artisanat

La Municipalité a plusieurs fois affirmé qu'elle n'entendait pas "subventionner" les places de parc par un prix de location qui ne tiendrait pas compte de la situation du marché. Rappelons qu'elle a mis au point pour les habitants — qu'ils soient ou non locataires de la Ville — le système des macarons, qui privilégie les contribuables lausannois.

La Municipalité a toujours été sensible au maintien de l'artisanat en ville. C'est ainsi qu'elle a prévu, dans différents plans d'affectation, des zones réservées à l'artisanat; elle a contribué à la construction de bâtiments destinés à l'artisanat. Il faut bien constater que ces surfaces n'ont pas trouvé preneurs et qu'elles ont peu à peu été transformées en zones d'activités tertiaires (ex. : les constructions de l'avenue de Provence). Elle s'efforce de maintenir les artisans qui restent locataires de surfaces gérées par le Service immobilier.

## *11.3 Motion de M. Joël Cruchaud*

### *11.3.1 Rappel de la motion*

Le motionnaire<sup>27</sup> propose d'adopter des mesures d'incitation à des échanges d'appartements, en tenant compte de l'ancienneté des locataires et de leurs loyers s'ils désirent louer un plus petit logement faisant partie du portefeuille immobilier de la Ville et en offrant une aide aux personnes âgées qui hésiteraient à faire un tel échange pour des raisons de santé. Il suggère d'envoyer une communication à tous les locataires susceptibles d'être intéressés par cette solution. Dans un autre domaine, il suggère d'ajuster le prix de certains loyers qui sont sous-évalués.

### *11.3.2 Réponse de la Municipalité*

### Échange d'appartements

---

<sup>27</sup> BCC 1995, tome I, pages 921 et 1732 et ss

L'idée d'échange d'appartements n'est pas nouvelle, puisque le Conseil communal a débattu de cette question lors du développement de la motion de M. Jacques Ballenegger dans sa séance du 12 mars 1991<sup>28</sup>, motion intitulée "création d'une Bourse aux logements familiaux". Cette motion a d'ailleurs fait l'objet d'une discussion générale animée, montrant par là que le sujet est difficile à traiter.

Il n'existe aucune disposition légale prévoyant la possibilité d'échanges d'appartements. Dès lors, le désir de prendre un appartement plus petit ne peut émaner que de la volonté du locataire. Il est possible que des personnes âgées souhaitent, après le départ de leurs enfants par exemple, prendre un appartement plus petit. Il est certain qu'une partie de cette population n'envisage pas de déménager, attachée à son appartement par les souvenirs et les habitudes ou désireuse d'accueillir enfants ou petits-enfants dans un espace devenu convivial.

Le souhait du motionnaire d'adresser une circulaire aux personnes âgées intéressées à un échange ne convainc pas la Municipalité qui craint que cette démarche inquiète et déstabilise une bonne partie des destinataires.

L'idée d'échanger des appartements est en partie réalisée lors de la rénovation complète d'un immeuble de la Ville. En effet, dans ce cas, le Service immobilier effectue une visite à tous les locataires concernés, au cours de laquelle la possibilité d'échange est évoquée. Cette démarche a été effectuée pour les immeubles de l'avenue de Béthusy 4-6-8 ou de la place de la Palud 21, avec un succès très mitigé, il faut bien le dire.

#### Ajustement du prix des loyers

Votre Conseil a déjà débattu de cette question lorsque la Municipalité a répondu à l'interpellation de M. M. Brun<sup>29</sup>. La Municipalité tient à nouveau à rappeler que, depuis plusieurs années, il n'y a pas eu location d'appartements à des personnes à hauts revenus qui auraient bénéficié de conditions particulièrement avantageuses. Les logements sont loués selon les investissements consentis par le propriétaire et en tenant compte des prix du marché pour de tels objets. Elle rappelle également que, lors de la présentation de préavis destinés à l'obtention de crédits pour la rénovation d'immeubles de la Ville, le document mentionne le prix des loyers. Pour les anciens baux, la Municipalité se doit d'appliquer les dispositions légales, comme rappelé dans la réponse à la motion précédente.

### *11.4 Motion de M. Jean-Yves Pidoux*

#### *11.4.1 Rappel de la motion*

Le motionnaire<sup>30</sup> demande en substance que certains immeubles du patrimoine financier de la Commune ne soient pas soumis aux mêmes règles de rentabilisation et ne fassent pas l'objet des mêmes règles d'augmentation de loyers que les autres, afin d'offrir ces logements appelés "populaires" aux personnes à revenus très modestes. Il demande en conséquence que des instructions particulières soient données dans ce sens aux services concernés.

#### *11.4.2 Réponse de la Municipalité*

Les loyers de certains bâtiments dont fait état le motionnaire s'expliquent par le fait qu'ils devaient être rénovés ou démolis, ce qui explique que ces logements sont d'un confort très limité, avec des loyers modestes. Certains sont d'ailleurs mis à disposition sous forme de prêts à usage, communément appelés contrats de confiance (pavillons du chemin de Bois-Gentil 12 à 30, immeubles de l'avenue Recordon 46, de la route Aloïs-Fauquez 3, du chemin de Pierrefleur 72 "Maison du Désert", de la route de Chavannes 41, de la rue Centrale 34, etc.).

---

<sup>28</sup> BCC 1991, tome I, pages 1742 et ss

<sup>29</sup> BCC 1995, tome I, pages 1742 et ss

<sup>30</sup> BCC 2000, tome II, pages 449 et ss

La Municipalité dressera la liste des bâtiments qui pourraient entrer dans une catégorie particulière en raison de loyers bas et qui ne peuvent être rénovés à brève échéance. En effet, les travaux indispensables conduiront alors à une hausse de loyer.

La Municipalité est sensible aux problèmes évoqués par le motionnaire. En effet, elle estime qu'une personne à faible revenu a droit à un logement au confort minimum et ne peut se trouver cantonnée dans un immeuble vétuste laissé à lui-même. Elle a répondu au motionnaire par l'intermédiaire du chapitre 4.3. du présent préavis qui traite de l'introduction d'une allocation au logement.

## 12 Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

### *Le conseil communal de Lausanne*

Vu le rapport-préavis n° 2003/43 de la Municipalité, du 25 septembre 2003;

où 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 dans la teneur qui suit :

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

#### *Chapitre I. Dispositions générales*

##### **But et objet**

**Article premier** — <sup>1</sup> *Le présent règlement a pour objectif de favoriser la stabilité et la mixité dans le parc des immeubles à loyers subventionnés et sociaux.*

<sup>2</sup> *Il s'applique à tous les logements construits ou rénovés avec un appui financier des pouvoirs publics communaux et dont le loyer est soumis au contrôle des autorités cantonales ou communales.*

##### **Conditions d'occupation**

##### **Normes applicables**

**Art. 2** — *Les conditions d'occupation des logements relatives notamment à la location, aux revenus, à la fortune, au degré d'occupation ainsi que les procédures concernant la candidature et la conclusion des baux sont fixées par :*

1. *le 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 (ci-après le Règlement cantonal),*
2. *le Règlement communal sur l'allocation au logement (AAL),*
3. *le présent Règlement communal,*
4. *les conventions et les contrats de droits de superficie passés entre les autorités et les propriétaires immobiliers.*

#### *Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires*

##### **Location — restrictions**

**Art. 3** — *Les logements peuvent être loués à une ou des personnes majeures, de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C), aux personnes qui satisfont au Règlement cantonal et à l'une des conditions suivantes :*

- *elles exercent leur activité professionnelle principalement sur le territoire de la commune de Lausanne;*
- *elles sont domiciliées depuis trois ans sur le territoire de la commune de Lausanne lorsqu'elles travaillent dans une autre commune vaudoise ou qu'elles n'ont pas d'activité professionnelle;*
- *elles font des études ou un apprentissage; dans ce cas, elles doivent exercer une activité professionnelle accessoire ou être titulaires d'une bourse, mais peuvent ne pas remplir les conditions énumérées ci-dessus, exceptée celle de la majorité.*

### **Déplacement de l'activité professionnelle**

**Art. 4** — *Lorsque le locataire d'un logement subventionné quitte son emploi à Lausanne pour travailler dans une autre commune vaudoise, il peut conserver son logement s'il a déjà occupé un emploi à Lausanne durant deux ans consécutifs.*

### **Limites de revenu**

**Art. 5** — *Le revenu déterminant pour habiter un logement ne doit pas dépasser les limites de revenus fixées par le barème issu du Règlement cantonal.*

### **Limites de fortune**

**Art. 6** — *La fortune ne doit pas dépasser les limites fixées par le Règlement cantonal.*

### **Résiliation**

**Art 7.** — *Le bail d'un logement peut être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé, notamment en dérogation de l'art. 21 du Règlement cantonal, lorsque :*

1. *Le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème cantonal. Le montant du dépassement est fixé par la Municipalité en pour-cent du revenu déterminant.*
2. *La fortune dépasse les limites prévues par le Règlement cantonal.*
3. *La sous-occupation est notoire, c'est-à-dire que le nombre de pièces dépasse de deux unités le nombre de locataires.*

### **Prolongation du bail**

**Art. 8.** — <sup>1</sup> *Le locataire dont le bail est résilié en application de l'art. 7 ci-dessus peut déposer une requête en prolongation de bail, dûment motivée, auprès de l'Office communal du logement dans les trente jours qui suivent la réception du congé.*

<sup>2</sup> *Lorsque le bail est prolongé, le montant du loyer est adapté en fonction de la réglementation applicable.*

### **Loi du 9 septembre 1975**

#### **Réduction ou suppression des aides**

**Art. 9** — <sup>1</sup> *Pour les logements situés dans les immeubles soumis à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, les aides cantonales et communales à fonds perdus sont réduites ou supprimées selon le Règlement et le barème cantonal dans tous les cas de revenus trop élevés et, en particulier, si le bail est prolongé.*

<sup>2</sup> *Les aides cantonales et communales à fonds perdus sont supprimées en cas de sous-occupation ou de dépassement de fortune.*

#### **Autres normes réglementaires ou conventionnelles**

**Art. 10** — <sup>1</sup> *Pour les logements situés dans les immeubles soumis aux autres normes réglementaires ou conventionnelles, notamment ceux mis au bénéfice des prestations prévues dans le cadre des lois cantonales de 1953 et 1965 sur le logement, le supplément représente, dans tous les cas de revenus*

*trop élevés et en particulier si le bail est prolongé, la différence entre le loyer donné par le barème et le loyer net, mais sans qu'il puisse dépasser 50% de ce dernier.*

<sup>2</sup> *Un supplément de loyer égal à 30% du loyer net est perçu en cas de sous-occupation ou de dépassement de fortune.*

### **Chapitre III. Dispositions spéciales pour les autorités et pour le propriétaire**

#### **Attribution de logements**

##### **Mixité et stabilité**

**Art. 11** — <sup>1</sup> *Le choix des locataires dans un immeuble est réservé aux autorités compétentes pour 15% du nombre total de logements ou de pièces de chaque immeuble.*

<sup>2</sup> *Le propriétaire peut, en contrepartie et dans la même proportion de 15%, conserver des locataires ne répondant pas ou plus aux conditions d'occupation.*

##### **Cellule logement**

**Art. 12** — <sup>1</sup> *Les locataires choisis par les autorités peuvent être pris en charge par la cellule logement constituée au sein de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement qui peut être appelée à intervenir, tant sur le plan social que sur tous les aspects financiers du bail.*

<sup>2</sup> *L'organisation de la cellule logement est réglée par voie de directives.*

### **Chapitre IV. Dispositions d'assouplissement — Dérogations**

#### **Dérogations - mesures d'assouplissement**

**Art. 13** — <sup>1</sup> *Dans les cas où le locataire est choisi en application de l'art. 11 ou dans d'autres cas justifiés, des dérogations peuvent être appliquées aux réglementations sur les conditions d'occupation en fonction notamment de la situation du logement dans le quartier, de sa qualité, de sa surface, de son loyer, de la durée du bail, de la situation personnelle et familiale du locataire.*

<sup>2</sup> *Les assouplissements portent sur les règles relatives à la résiliation du bail et au montant des suppléments de loyers.*

<sup>3</sup> *Les modalités et conditions de dérogations spécifiques seront fixées par voie de directives.*

<sup>4</sup> *Les normes cantonales relatives aux logements construits en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement demeurent réservées.*

### **Chapitre V. Dispositions relatives à l'allocation au logement**

#### **Allocation au logement**

**Art. 14** — <sup>1</sup> *Les locataires à revenu modeste et pour lesquels la charge locative n'est plus supportable peuvent obtenir une allocation au logement.*

<sup>2</sup> *Les conditions d'attribution de l'allocation au logement sont fixées dans le Règlement communal sur l'allocation au logement.*

### **Chapitre VI. Dispositions de procédure et finales**

#### **Adoption de directives d'exécution**

**Art. 15** — <sup>1</sup> *La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent Règlement.*

<sup>2</sup> *Les décisions prises par l'Office communal du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les dix jours, conformément à l'art. 17 du Règlement général de police et aux prescriptions municipales sur les recours en dérivant.*

<sup>3</sup> *Est réservé le recours au Tribunal administratif.*

#### **Abrogation**

**Art. 16** — *Le présent Règlement abroge toutes les dispositions communales contraires actuellement en vigueur.*

## **Entrée en vigueur**

**Art. 17** — *La Municipalité fixera l'entrée en vigueur du présent Règlement, une fois qu'il aura été approuvé par le Conseil d'Etat.*

2. D'adopter le Règlement communal sur l'allocation communale au logement dans la teneur qui suit :

## **Règlement sur l'allocation communale au logement**

### **Chapitre I. Dispositions générales**

#### **But et objet**

**Article premier** — <sup>1</sup> *Le présent règlement a pour objectif de permettre aux ménages disposant de revenus modestes et pour lesquels le loyer représente une charge manifestement trop lourde, d'habiter ou de conserver un logement adapté à leurs besoins.*

<sup>2</sup> *A cette fin, il introduit une allocation personnalisée au logement qui doit servir à réduire le loyer dû par le ménage titulaire du bail à un niveau supportable.*

<sup>3</sup> *Il s'applique aux locataires de logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics et à ceux du marché libre.*

#### **Principes généraux**

**Art. 2** — <sup>1</sup> *L'octroi et le montant de l'allocation au logement sont décidés par les autorités, en particulier sur la base de la taille, du revenu total, du loyer et du taux d'effort du ménage, dans la mesure où ces éléments atteignent un certain minimum et ne dépassent pas un certain maximum.*

<sup>2</sup> *Les ayants droit doivent, quel que soit le montant de l'allocation, assumer une part du loyer par leurs propres moyens.*

### **Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires**

#### **Conditions préalables**

**Art. 3** — <sup>1</sup> *Toute personne qui souhaite bénéficier de l'allocation au logement doit en formuler la demande à l'Office communal du logement.*

<sup>2</sup> *En principe, elle doit préalablement répondre aux conditions cumulatives suivantes :*

- a) *Etre majeure et de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C) depuis deux ans au moins.*
- b) *Etre domiciliée à Lausanne depuis deux ans et dans son logement depuis un an au moins.*
- c) *Démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ou subventionné ne peut se réaliser sans inconvénients importants.*
- d) *Ne pas être au bénéfice d'autres aides sociales ou de bourses d'études comprenant déjà une contribution au logement.*
- e) *Ne pas être au bénéfice d'une aide exclusive de l'Etat de Vaud prévue par un règlement sur l'Aide individuelle au logement.*

#### **Obligation de renseigner**

**Art. 4** — <sup>1</sup> *Le titulaire du bail doit fournir spontanément à l'Office communal du logement tous les renseignements et pièces justificatives permettant de fixer le revenu déterminant du ménage pour le calcul de l'allocation au logement. Il en va de même du bail à loyer.*

<sup>2</sup> *Faute de donner suite à une réquisition, le locataire est réputé renoncer à l'allocation.*

### **Chapitre III. Dispositions applicables aux revenus du ménage**

#### **Revenu déterminant**

**Art. 5** — *Le revenu déterminant du ménage, pour calculer l'allocation au logement, est composé de la somme des revenus disponibles du titulaire du bail et de toutes les personnes habitant avec lui au moment de la demande.*

#### **Valeur minimale et maximale du revenu**

**Art. 6** — *La Municipalité arrête, en fonction de la taille du ménage, le montant minimal et maximal de revenu admissible pour bénéficier de l'allocation au logement.*

#### **Fortune**

**Art. 7** — *Lorsque l'un des membres du ménage dispose d'une fortune imposable, l'allocation au logement ne peut pas être accordée.*

#### **Directives d'exécution**

**Art. 8** — *Les types de ressources composant le revenu déterminant (art. 5) et les éléments constitutifs des valeurs minimale et maximale admissibles du revenu (art. 6) sont fixés par voies de directives d'exécution.*

### **Chapitre IV. Dispositions applicables aux logements**

#### **Loyers déterminants**

**Art. 9** — <sup>1</sup> *Les loyers déterminants pour le calcul de l'allocation au logement sont le loyer net et les frais accessoires.*

<sup>2</sup> *Les frais accessoires ne sont imputables que jusqu'à concurrence d'un montant représentant 10% du loyer net.*

#### **Loyers imputables**

**Art 10** — <sup>1</sup> *Seuls les loyers déterminants compris entre la part minimale de loyer assumée par les propres moyens du locataire et la limite supérieure de loyer admise sont imputables pour le calcul de l'allocation.*

<sup>2</sup> *Les limites minimale et maximale de loyer sont fixées en fonction de la taille du ménage.*

#### **Loyer minimum et loyer maximum**

**Art. 11** — *Le loyer minimum correspondant au montant que le ménage doit assumer par ses propres moyens et la limite supérieure de loyer correspondant au loyer maximum imputable sont fixés par la Municipalité en fonction des loyers moyens lausannois.*

#### **Taille déterminante des logements et degré d'occupation**

**Art. 12** — *Est déterminant pour fixer la part minimale de loyer à la charge du locataire et la limite supérieure, le loyer moyen d'un logement comprenant :*

- 1,5 pièce pour un ménage d'une personne
- 2,5 pièces pour un ménage de deux personnes
- 3,5 pièces pour un ménage de trois personnes
- 4,5 pièces pour un ménage de quatre personnes
- 5,5 pièces pour un ménage de cinq personnes ou plus.

#### **Sous-occupation**

**Art. 13** — *La sous-occupation intervenant en cours de bail n'entraîne pas directement la perte du droit à l'allocation. Celle-ci sera toutefois diminuée en fonction du nombre de personnes composant le ménage.*

### **Chapitre V. Calcul de l'allocation au logement**

#### **Taux d'effort supportable**

**Art. 14** — <sup>1</sup> *Le taux d'effort supportable indique la part du revenu qu'un ménage doit consacrer aux dépenses de loyer.*

<sup>2</sup> *Le taux d'effort supportable varie en fonction du niveau de revenu du ménage entre le revenu total minimum et maximum admissible.*

<sup>3</sup> *Le taux d'effort supportable est calculé selon une formule en fonction de la taille du ménage et du niveau des loyers moyens lausannois.*

### **Calculs**

**Art. 15** — <sup>1</sup> *L'allocation au logement couvre la différence entre le loyer supportable et la charge locative réelle, pour autant qu'elle ne dépasse pas le loyer maximum.*

<sup>2</sup> *Elle est calculée à l'aide d'une formule qui inclut le revenu déterminant, le loyer imputable, le taux d'effort et les limites de revenu.*

### **Formules**

**Art. 16** — *Les formules mentionnées aux articles précédents figurent dans les directives d'exécution.*

### **Limitations**

**Art. 17** — *L'allocation au logement peut être limitée à un montant maximum par pièce. Les montants inférieurs à dix francs par pièce ne sont pas versés.*

### **Octroi**

**Art. 18** — <sup>1</sup> *L'allocation est octroyée pour une année. Sur demande, elle peut être prolongée, sous réserve d'adaptation, d'année en année.*

<sup>2</sup> *Elle n'est exigible qu'à partir de la décision d'octroi notifiée à l'ayant droit.*

<sup>3</sup> *Elle est liée à un contrat de bail déterminé et prend fin en cas de déménagement du bénéficiaire.*

<sup>4</sup> *Le bailleur est avisé de l'octroi.*

### **Paielement**

**Art. 19** — <sup>1</sup> *L'allocation au logement est versée mensuellement au ménage demandeur.*

<sup>2</sup> *Elle est personnelle et incessible.*

<sup>3</sup> *L'autorité peut, en cas d'irrégularités dans le paiement du loyer et sur demande écrite et motivée du bailleur, verser l'allocation directement à celui-ci.*

<sup>4</sup> *L'allocation perçue de manière illicite doit être remboursée sur-le-champ.*

### **Modification de la situation du locataire**

**Art. 20** — *Si, en cours de bail, la situation du locataire se modifie de manière durable, notamment en ce qui concerne la taille du ménage, le revenu ou le loyer, le bénéficiaire est tenu d'en informer l'autorité immédiatement. L'autorité décide si une adaptation de l'allocation se justifie.*

### **Hausse de loyer**

**Art. 21** — *En cas d'augmentation de loyer, l'autorité peut exiger du locataire qu'il demande aux instances juridiques de contrôler la hausse avant une éventuelle adaptation de l'allocation.*

## **Chapitre VI. Participation communale**

### **Versement de l'allocation**

**Art. 22** — <sup>1</sup> *La participation de la Commune est en principe égale à 50% du montant de l'allocation au logement calculée selon l'article 15.*

<sup>2</sup> *La Commune peut modifier le pourcentage de sa participation en fonction des besoins et des éventuelles contributions de l'Etat à l'aide personnalisée au logement.*

## Chapitre VII. Législation cantonale

**Art. 23** — *Lorsqu'une aide personnalisée au logement est accordée par les autorités cantonales en collaboration avec les autorités communales, seules les dispositions réglementaires cantonales sont applicables.*

## Chapitre VIII. Dispositions particulières

### Dérogations

**Art. 24** — *Dans les cas justifiés, l'autorité compétente peut accorder au bénéficiaire de l'allocation des dérogations, limitées dans le temps, aux règles qui précèdent.*

## Chapitre IX. Mesures d'enquête

### Visite du logement

**Art. 25** — *L'autorité compétente est en droit de visiter le logement afin de décider du versement de l'allocation.*

### Accès aux données fiscales

**Art. 26** — *En cas de nécessité, l'autorité compétente se réserve le droit de consulter les données du dossier fiscal des demandeurs.*

## Chapitre X. Dispositions de procédure et finales

### Adoption des directives d'exécution

**Art. 27** — *La Municipalité de Lausanne édicte les directives administratives et d'exécution du présent Règlement.*

### Recours

**Art. 28** — <sup>1</sup> *Les décisions prises par l'Office communal du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les dix jours, conformément à l'art. 17 du Règlement général de police et aux prescriptions municipales sur les recours en dérivant.*

<sup>2</sup> *Est réservé le recours au Tribunal administratif.*

### Abrogation

**Art. 29** — *Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales contraires actuellement en vigueur.*

### Entrée en vigueur

**Art. 30** — *La Municipalité fixera l'entrée en vigueur du présent Règlement une fois qu'il aura été approuvé par le Conseil d'Etat.*

3. D'accepter le financement de l'allocation communale au logement par une subvention annuelle totalisant 2 075 000 francs.
4. D'abroger le règlement de l'Aide sociale lausannoise complémentaire du 29 avril 1975 dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005.
5. De charger la Municipalité de lui soumettre un projet de régime transitoire décrivant les montants qui seront versés de manière dégressive, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2008, aux personnes qui recevaient des allocations au 31 décembre 2004 et qui auraient pu continuer d'en percevoir si le règlement n'avait pas été abrogé (droit acquis).
6. D'approuver que l'augmentation de dépenses de fonctionnement mentionnée à la conclusion n° 3 ci-dessus sera partiellement compensée :

- par la suppression dégressive du versement des aides allouées au titre de l'Aide sociale lausannoise complémentaire mentionnée à la conclusion n° 5 ci-dessus
  - par la réaffectation d'une partie de la subvention actuellement accordée à l'Association lausannoise pour la santé et le maintien à domicile
7. D'approuver la réponse de la Municipalité aux motions de :
- M. Marc VUILLEUMIER, demandant à la Municipalité de définir sa politique relative à la fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Ville;
  - M. Joël CRUCHAUD - Service des gérances, échange d'appartements et ajustement progressif des loyers.
  - M. Jean Yves PIDOUX, demandant le maintien d'appartements à loyers modestes dans certains immeubles propriétés de la Ville.
8. D'allouer à la Municipalité un crédit spécial de fonctionnement de 35 000 francs pour la mise en place d'un dispositif de logements de transition, montant à porter en augmentation du budget 2003 du Secrétariat général de la DSSE sous les rubriques suivantes :
- 6001.311 - Achats d'objets mobiliers et d'installations : 15 000 francs  
6001.365 - Subvention à des institutions : 20 000 francs.
9. D'allouer à la Municipalité, sur le budget 2004, un crédit spécial net de fonctionnement de 1 612 700 francs, destiné au financement de l'allocation au logement, de la cellule logement et de l'unité logement ainsi qu'au dispositif de logements de transition, montant à porter en augmentation du budget 2004 du Service d'organisation et d'informatique, du Service de l'environnement de l'hygiène et du logement, du Service social et du travail, du Secrétariat général de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement et du Service immobilier, sous les rubriques suivantes :
- a) Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement : allocation au logement et cellule logement*
- 2 000 francs sous la rubrique 1500.318 - Autres prestations de tiers  
1 500 francs sous la rubrique 3302.312 - Eau, énergie et chauffage  
30 000 francs sous la rubrique 3302.314 - Entretien des biens immobiliers  
14 000 francs sous la rubrique 3302.316 - Loyers et redevances d'utilisation  
284 000 francs sous la rubrique 6200.301 - Traitements  
17 900 francs sous la rubrique 6200.303 - Cotisations aux assurances sociales  
36 400 francs sous la rubrique 6200.304 - Cotisations à la Caisse de pensions  
1 300 francs sous la rubrique 6200.305 - Assurance accidents  
4 000 francs sous la rubrique 6200.310 - Imprimés et fournitures de bureau  
30 300 francs sous la rubrique 6200.311 - Achat d'objets mobiliers et d'installations  
500 francs sous la rubrique 6200.317 - Déplacements, débours, dédommagements  
150 000 francs sous la rubrique 6200.319 - Impôts, taxes et frais divers  
500 000 francs sous la rubrique 6200.366 - Aides individuelles.
- b) Service social et du travail : unité logement*
- 2 000 francs sous la rubrique 1500.318 - Autres prestations de tiers  
3 000 francs sous la rubrique 3302.312 - Eau, énergie et chauffage  
10 000 francs sous la rubrique 3302.314 - Entretien des biens immobiliers  
14 400 francs sous la rubrique 3302.316 - Loyers et redevances d'utilisation  
297 100 francs sous la rubrique 6403.301 - Traitements  
19 200 francs sous la rubrique 6403.303 - Cotisations aux assurances sociales  
38 100 francs sous la rubrique 6403.304 - Cotisations à la Caisse de pensions  
1 100 francs sous la rubrique 6403.305 - Assurance accidents  
3 000 francs sous la rubrique 6403.310 - Imprimés et fournitures de bureau  
31 200 francs sous la rubrique 6403.311 - Achat d'objets mobiliers et d'installations  
700 francs sous la rubrique 6403.317 - Déplacements, débours, dédommagements  
10 000 francs sous la rubrique 6403.318 - Autres prestations de tiers.
- c) Logements de transition*
- 120 000 francs sous la rubrique 6001.365 - Subventions à des institutions

9 000 francs, au minimum, sous la rubrique 6001.434 - redevances et prestations facturées.

10. D'allouer à la Municipalité un crédit spécial 2004 sur les autorisations d'achats de 70 000 francs, montant à porter en augmentation du poste 150.1462.1 "Matériels et logiciels informatiques".

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

François Pasche