



Rapport de commission

Commission n° 28 - Date : 15.12.2025

chargée de l'examen du postulat de Mme Pauline Blanc : « LLM : logements à loyer modéré en faveur de personnes à faibles revenus. Vraiment ? »,

Présidence :	M. Johann DUPUIS (EàG)
Membres présents :	M. Samuel DE VARGAS (soc.) ; M. Mountazar JAFFAR (soc.) ; Mme Gaelle MIELI (rempl. Mme Neumann (soc.)) ; M. Esperanza PASCUAS (soc.) ; Mme Pauline BLANC (PLR) ; M. Yann BEAUFILS (PLR) ; Mme Anne BERGUERAND (rempl. Mme Dakkus (Les Verts)) ; Mme Alexandra GERBER (rempl. Mme Morin (Les Verts)).
Membres excusés :	Mme Naomi-Alexandra MATEWA (Les Verts) ; Mme Virginie CAVALLI (v'lib.) ; Mme Eliane AUBERT (PLR) ; Mme Josée Christine LAVANCHY (UDC).
Municipal :	Mme Natacha LITZISTORF, municipale en charge de LOGEMENT, ENVIRONNEMENT ET ARCHITECTURE.
Invité-e-s :	Mme A. Faucherre, adjointe à la cheffe de service ARLO M. R. Di Capua, resp. Unité politique logement/habitat
Notes de séances :	M. Mathieu CENTELIGHE

Lieu : Port-Franc 18, 3^{ème} étage, salle 368.

Date : 15.12.2025 - Début et fin de la séance : 17h30 – 18h01

Discussion générale

La postulante explique que son texte a été déposé en juin 2025 en même temps qu'une interpellation concernant le même sujet qui visait à avoir des réponses sur les critères et les manières de faire les contrôles ainsi qu'au sujet des potentiels contentieux qui découleraient desdits contrôles. Elle précise que la situation financière et personnelle pour être logé dans des LLM doit être particulière. La postulante précise que son but n'est pas de remettre en cause les critères d'accès aux LLM mais de viser au respect des conditions. Elle trouve que le cadre de condition d'octroi de LLM est clair, mais elle est préoccupée par le mauvais usage de ces derniers, notamment par la potentielle évolution financière positive des personnes qui y habitent. Elle est préoccupée par l'occupation injustifiée et prolongée de logements qui empêcherait d'autres personnes d'en bénéficier. Elle indique avoir eu vent d'exemples au sein de son parti qui l'ont motivées à déposer un postulat et une interpellation. Elle ajoute qu'elle a cru comprendre que la liste d'attente et de demande en général était grande pour les LLM. La postulante s'interroge également sur la périodicité des contrôles.

Une commissaire indique avoir eu connaissance d'informations opposées. Elle explique que les problèmes qui touchent les bénéficiaires de LLM viennent plus souvent d'héritages ou d'augmentations soudaines et inespérées de salaire, déplaçant ainsi les personnes dans des catégories qui n'octroient plus accès aux LLM. Ces changements de situations financières forcent à un déménagement rapide. Elle demande alors à la Municipalité de préciser quelles sont les délais, quelles sont les choix possibles et quelles sont alternatives pour des personnes



dans de tels cas. Elle demande s'il existe un délai de latence entre un changement de situation financière et la décision d'expulsion, par exemple pour prendre en compte les trois mois d'essais lors de l'accès à de nouveaux postes de travail. Elle donne également l'exemple d'enfants qui quitteraient temporairement le domicile familial. Elle suggère de faire attention à ne pas juger trop rapidement de la situation d'une personne.

Un autre commissaire réfute l'existence de tricheries. Il précise que selon lui le rythme annuel de contrôle que propose la postulante est trop sévère. Il soutient qu'il n'existe pas assez de cas d'abus qui justifieraient d'accélérer le rythme des contrôles.

Madame la Municipale explique que les informations demandées dans l'interpellation que mentionne la postulante seront traitées normalement le jeudi 18.12.25 en Municipalité. Dans le cadre de la commission consultative sur le logement, des éléments relatifs à ce postulat ont déjà été communiqués. Concernant la périodicité, il existe plusieurs bases réglementaires, à savoir communales et cantonales. Au niveau communal les contrôles actuellement se font en principe une fois par année mais au moins tous les trois ans. Dans le cas d'aides linéaires les contrôles se font chaque année en principe ; dans le cas d'aides dégressives les contrôles se font tous les quatre ans ; dans le cas d'aides actives les contrôles se font tous les deux ans ; dans le cas d'aides fédérales les contrôles se font avec chaque taxation. Elle indique que lors des contrôles, les personnes remplissent les conditions dans 80% des cas. Elle explique qu'il existe trois cas de figure pour les 20% restants :

- 1) Lorsqu'un revenu devient trop élevé : les résiliations sont accompagnées avec la possibilité d'accès à des mesures d'élargissement de délai qui peuvent être renouvelées deux fois pour une période d'un an. Le but de ces mesures est d'aider les personnes à retrouver des logements adaptés et à avoir un changement de situation fluide. Elle explique que dans ce cas les personnes retrouvent toujours un logement adapté.
- 2) Lorsqu'il existe une sous-occupation notoire, comme dans le cas du départ des enfants. Les personnes sont invitées dans la même proportion que pour les revenus trop élevés à partir et à demander si nécessaire des aides équivalentes.
- 3) Lorsqu'une personne ne déclare pas ses informations. Elle précise que c'est une infime partie qui est concernée.

L'administration se base sur le revenu déterminant unifié et reçoit des alertes lorsque les revenus changent ou que le taux d'occupation change. Elle ajoute que ces alertes s'accompagnent rapidement et systématiquement de contrôles ; ainsi les personnes qui ne remplissent plus les conditions sont repérées et vérifiées efficacement.

Un commissaire demande si dans le cas où des délais d'un ou deux ans étaient octroyés, la perception d'un surloyer pour correspondre aux conditions économiques effectives était possible.

Madame l'adjointe à la cheffe de service ARLO explique qu'il existe une limite de 20% positifs dans le cas d'un revenu trop élevé. Elle ajoute que dans le cas où le revenu dépasse ces 20%, il y a soit une suppression des aides lorsque celles-ci sont actives ou soit un supplément appliqué dans certains anciens immeubles ou ensemble de lotissement seulement. Elle précise que cette règle est applicable uniquement dans certains cas pour lesquelles une ancienne loi s'applique ; actuellement la nouvelle réglementation ne permet pas d'appliquer une surtaxe ou un surloyer aux individus.

Un commissaire demande si des exceptions aux règlements communaux sont faites.

Madame l'adjointe à la cheffe de service ARLO explique qu'il existe un genre de commission de dérogation pour l'entrée et pour la sortie. Les motifs cependant doivent relever de cas exceptionnels. Elle ajoute qu'il existe une liste de directives qui permettent d'encadrer ces dérogations.

Une commissaire indique avoir déposé un postulat qui demandait à évaluer la possibilité de laisser leur appartement aux personnes qui changeraient de situation financière, tout en



augmentant proportionnellement leur loyer. Elle suggère qu'il est important d'avoir de la mixité sociale dans les quartiers de subventionnés. Elle ajoute que cette proposition permettrait de favoriser une telle mixité. Elle indique ne pas pouvoir payer aujourd'hui son nouveau loyer à la suite de son expulsion. Elle ne pense pas qu'il existe réellement des gens qui profitent, ou alors qu'il s'agit de cas isolés.

La postulante trouve choquant que des personnes qui ne remplissent plus les critères d'accès financiers continuent d'habiter dans des LLM. Elle revient sur l'injustice qui en découle dans le cas d'attente et de non-octroi. Elle soutient qu'un contrôle tous les trois ou quatre ans ou tous les deux ans n'est pas suffisant. En revenant sur les abus dont elle a eu vent, elle explique trouver inacceptable que de personnes profitent d'une situation financière meilleure et entravent sur le bien être d'autres personnes.

Un commissaire explique que des contrôles plus fréquents sont mis en place dans des cas particuliers. Il indique trouver que cette méthode de concentration des forces de travail est une preuve de l'efficacité ciblée de la Municipalité qui va dans le sens de la postulante. Il explique qu'avec le système actuel les personnes qui sont suspectées de ne pas être en règle sont contrôlées rapidement. Il critique la position de la postulante qui revient selon lui à concentrer le travail des services communaux vers le contrôle plutôt que vers les prestations sociales.

Une commissaire demande si des personnes peuvent rester dans un appartement ou en changer mais au sein du même immeuble, ceci afin de laisser une part de stabilité aux personnes qui changent de classes salariales. Elle indique qu'il faudrait en contrepartie proposer un nouvel appartement subventionné dans le même immeuble.

Madame l'adjointe à la cheffe de service ARLO trouve l'idée intéressante. Elle précise cependant que la logique d'« aide à la pierre » est rigide du fait que ce sont généralement des immeubles entiers qui sont dévolus à des LLM. Elle explique que néanmoins, des nouveaux types de logements sont développés avec des loyers différenciés par étages (logements à loyers abordables et logements à loyers modérés), visant donc à instaurer une forme de mixité sociale ou économique au sein du même immeuble. Elle aimerait éviter de perdre l'ancien parc de LLM, car ce sont des loyers bas qui seront impossibles à remplacer en développant de nouveaux immeubles. En revanche, elle indique qu'il serait possible de réhausser des immeubles afin d'y instaurant des LLA supplémentaires.

Madame la Municipale aimerait avoir davantage de souplesse pour pouvoir mettre en place le cas échéant cette permutation. Elle indique cependant qu'une telle mesure est irréalisable tant que des LLM supplémentaires ne seront pas disponibles en contrepartie. Elle soutient qu'il n'y a pas d'abus flagrants et que les chiffres seront donnés dans la réponse à l'interpellation. Elle ajoute que grâce aux alertes automatiques il est possible de cibler et d'agir rapidement. La municipale précise que le délai d'un ou deux ans pour le déménagement est un moyen d'aider les personnes en ne les expulsant pas trop rapidement, ce qui pourrait générer d'autres problèmes et du travail supplémentaire pour l'administration.

Une commissaire demande s'il existe un moyen de dénoncer des habitants qui ne respecteraient plus les règles d'accès aux LLM.

Madame la Municipale répond que la Municipalité ne compte pas mettre en place « un système institutionnalisé de délation ». Elle indique qu'au sein de son service, des courriels parviennent régulièrement pour dénoncer telle ou telle personne. Elle explique que ces délations, qu'elles soient nominales ou anonymes donnent lieu à des recherches mais qu'elles ne mènent souvent à rien, montrant ainsi que ce sont davantage des inimitiés que des éléments objectifs qui poussent à dénoncer des voisins ou voisines.

Une commissaire ajoute que les personnes qui héritent ou qui sont dans des appartements depuis longtemps (p.e. 50 ans) paient moins que dans des subventionnés. Elle considère qu'il s'agit également d'une injustice



Conclusion(s) de la commission

La commission **refuse** de renvoyer le postulat à la Municipalité pour étude et rapport-préavis par :

2 oui

7 non

0 abstentions

La séance est levée à 18 h 01.