

N° 52/12.11

OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE RENTE SUR LES PARCELLES N^{OS} 1520, 1521 ET 1522 DE LA COMMUNE DE MORGES AU LIEU DIT EN BONJEAN POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE

**Annexes : Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse
Règlement sur les constructions d'utilité publique et les conditions
d'occupation des logements construits dans ce cadre
Glossaire**

Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 7 décembre 2011.

Première séance de commission : lundi 9 janvier 2012, à 18 h 30, Salle des Pas perdus, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE	3
2	CONTEXTE LEGAL	3
2.1	LÉGISLATION FÉDÉRALE.....	3
2.2	LEGISLATION VAUDOISE	5
3	LES COOPERATIVES D'HABITATION	6
3.1	CONSIDERATION GENERALE	6
3.2	FONCTIONNEMENT, ORGANISATION	7
4	SITUATION DANS D'AUTRES CANTONS OU VILLES	8
5	SITUATION A MORGES.....	9
5.1	ETAT DES LIEUX.....	9
5.2	EVOLUTION POSSIBLE EN TERME DE LOGEMENT A MORGES	10
6	PROPOSITIONS DE LA MUNICIPALITE	11
6.1	CRITERES POUR LES COOPERATIVES D'HABITATION	11
6.2	DEFINITION ET REGLES POUR LES LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE.....	11
7	PROJET EN BONJEAN	12
7.1	TYPES DE LOGEMENTS	12
7.2	ASPECTS FINANCIERS	13
8	CONCLUSION	13

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PREAMBULE

Comme relevé à plusieurs reprises par tous les partis politiques, il devient difficile aujourd'hui, tant pour la classe moyenne que pour la classe socialement défavorisée, de trouver un logement convenable à Morges, comme sur tout l'Arc lémanique. Durant la précédente législature, la Municipalité a soutenu la création d'une quarantaine de logements subventionnés. Sur les terrains privés récemment légalisés se construisent des logements de haut standing, majoritairement destinés à la vente, peu accessibles tant à la classe moyenne qu'à la classe socialement plus défavorisée.

Face à cette réalité, la Municipalité a souhaité se donner les moyens de réaliser du logement accessible à la classe moyenne sur le terrain d'En Bonjean. Les services concernés ont analysé les conséquences financières des différentes alternatives, ainsi que leur faisabilité technique et juridique. Cela a abouti sur un rapport pour la Municipalité qui établit d'une part les bases d'une politique du logement durable et, d'autre part, proposait trois scénarios pour En Bonjean.

Concernant la politique du logement, il s'agit, comme l'ont déjà fait plusieurs instances cantonales et communales, de fixer des critères et des règles de collaboration aux coopératives qui bénéficieront d'aides publiques. En l'absence d'une législation cantonale claire en la matière, le rapport propose aussi une définition et un règlement concernant les logements d'utilité publique non subventionnés.

Pour la trentaine de logements constructibles sur le terrain En Bonjean, la Municipalité a décidé de favoriser la construction d'appartements d'utilité publique sur ce site.

Le présent préavis demande au Conseil communal l'autorisation d'accorder un droit de superficie renté sur le terrain d'En Bonjean à une coopérative selon des critères et un cahier des charges. Il s'agit aussi d'accepter le règlement qui définira ce qui est considéré comme logement d'utilité publique et les conditions d'accès à ce type de logements.

La problématique du logement étant un axe politique majeur des années à venir, tout comme les réponses à lui donner, la Municipalité a estimé important que chacun bénéficie d'une base de connaissance commune afin de pouvoir se déterminer sur ce projet qui trace des lignes directrices de la politique du logement. La première partie du préavis s'attache donc à expliciter le contexte légal dans lequel nous devons travailler, donne une vision des coopératives d'habitation et relate quelques expériences d'autres cantons ou communes. Puis nous abordons la situation morgienne, les propositions de la Municipalité et le projet En Bonjean à proprement parler.

2 CONTEXTE LEGAL

2.1 *Législation fédérale*

La construction de logements d'utilité publique trouve son ancrage dans la Constitution fédérale, dans les art. suivants :

Art. 41 Buts sociaux

La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que :

(...)

- e. toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables.

(...)

Art. 108 Encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété

1. La Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel des particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.
2. Elle encourage en particulier l'acquisition et l'équipement de terrains en vue de la construction de logements, la rationalisation de la construction, l'abaissement de son coût et l'abaissement du coût du logement.
3. Elle peut légiférer sur l'équipement de terrains pour la construction de logements et sur la rationalisation de la construction.
4. Ce faisant, elle prend notamment en considération les intérêts des familles et des personnes âgées, handicapées ou dans le besoin.

Cet article 108 prend son ancrage dans diverses bases légales modifiées au fil du temps (voir note en bas de page ¹).

A ce jour, les seules aides fédérales existantes sont des prêts avantageux que les coopératives peuvent obtenir par le biais des associations faîtières reconnues ou de la Centrale d'émission pour la construction d'utilité publique (CCL).

Outre la mise en place d'outils d'encouragement, la Loi sur le logement (LOG) et son ordonnance définissent les critères auxquels doivent répondre les maîtres d'ouvrage ou coopératives d'habitation pour être considérés comme d'utilité publique et donne des indications quant aux logements d'utilité publique et à loyer modéré.

Selon l'art 4 : Définition

1. Sont réputées organisations œuvrant à la construction de logement d'utilité publique les maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique, leurs organisations faîtières, les centrales d'émission ainsi que les établissements de cautionnement hypothécaire et d'autres institutions se consacrant à l'encouragement de l'offre de logements à loyer ou à prix modérés.
2. Est réputée d'utilité publique toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modestes.

¹ Cet article 108 a été introduit dans la Constitution en 1972, les bases légales y répondant sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 1975 par le biais de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logement (LCAP). L'ordonnance d'application OLCAP 843.1 a été adoptée le 31 janvier 1981. Cette loi a été abrogée en 2003 pour faire place à la Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (Loi sur le logement, LOG) et son ordonnance d'application la OLOG 842.1

L'Office fédéral du logement (OFL) qui fait partie du dispositif de la LCAP a pour mission de gérer les instruments de l'aide fédérale. En décembre 2001, les dernières demandes d'aides fédérales en vertu de la LCAP ont été approuvées. Les aides accordées dans le cadre de la LCAP se poursuivront encore pendant les 25 ans après leur approbation et sont soumises aux règles de la LCAP.

Le Règlement d'application qui accompagne la LOG définit, lui, les organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Art. 37 Organisation d'utilité publique

1. Est réputée d'utilité publique toute organisation qui, de par ses statuts,
 - a. poursuit le but de couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables ;
 - b. limite les dividendes conformément à l'art. 6, al. 1, let. A, de la loi fédérale du 27 juin 1973 sur les droits de timbres ;
 - c. interdit le versement de tantièmes ;
 - d. en cas de liquidation de la société, de la coopérative ou de la fondation, affecte au but mentionné à la let. a la partie restante du patrimoine. Le capital de la société, de la coopérative ou de la fondation ne doit être remboursé que jusqu'à hauteur de sa valeur nominale.
2. Les statuts et les changements de statuts doivent être soumis au service compétent pour y être contrôlés.

En vertu de l'article 6 de la loi fédérale du 27 juin 1973 sur les droits de timbres, les dividendes sont aujourd'hui limités à un maximum de 6 % du capital social versé. Les organismes doivent en outre satisfaire à des exigences minimales en matière de gestion, de présentation des comptes et de révision.

Il est aussi demandé à ces organisations de souscrire aux principes de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse (annexe 1), qui définit un code de conduite auquel se tiennent les maîtres d'ouvrage. Cette charte a été adoptée par les trois organisations faitières que sont l'Association suisse pour l'habitat, l'Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété et l'Association suisse des coopératives d'habitation radicale, ainsi que par l'Office fédéral du logement.

2.2 Législation vaudoise

Le Canton de Vaud a une politique du logement qu'il décline en trois volets :

- Soutenir la création de logements adaptés économiquement aux ménages à revenu modeste ;
- Soutenir la création d'appartements protégés ;
- Favoriser la transformation, l'agrandissement et la création de logements dans les volumes existants des maisons d'habitation sises dans les zones périphériques.

Cette politique a quatre axes de mise en œuvre :

- La promotion à la construction de logements qui passe par une « meilleure coordination » commune-canton visant à favoriser la légalisation des zones constructibles
- La préservation du parc locatif par le biais de la LDTR (Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation) ;
- Le droit du bail ;
- Les aides qui vont de l'aide à la pierre à l'aide individuelle au logement.

La base légale est la LL, loi sur le logement du 9 septembre 1975 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1978. Cette loi se complète de toute une série de règlements d'application qui peuvent varier suivant la date de construction d'un immeuble et que nous n'allons pas détailler ici. De cette loi découle aussi le RAIL, règlement sur l'aide individuelle au logement du 5 septembre 2007, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2008 qui correspond à l'aide individuelle que nous octroyons à Morges.

La LL fixe les tâches des communes leur conférant une grande responsabilité quant à la gestion des problèmes de logement. Il leur incombe de coordonner, suivre en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire, prendre les mesures nécessaires pour maintenir un équilibre entre l'offre et la demande. Ce sont aussi les communes qui sont responsables de retrouver un logement aux familles et personnes qui perdent leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté.

Pour « soutenir » les communes dans leur mission, l'Etat a mis en place les aides suivantes :

1. L'aide à la pierre, qui consiste en l'attribution d'une aide à fonds perdu de l'Etat lors de la construction de logements à loyer modéré. Cette aide implique aussi une participation paritaire de la commune.
2. Des prêts sans intérêt qui concernent des logements de deux types, les logements en zone périphérique qui correspondent au point 3 de la politique du logement du Canton et les logements protégés.
3. L'accession à la propriété facilitée concerne les jeunes familles et se concrétise sous forme de fourniture de garanties, en partenariat avec la Coopérative Vaudoise de cautionnement hypothécaire.
4. L'aide individuelle qui est paritairement accordée par la commune à certains ménages (RAIL morgien).
5. Des prêts à taux très bas peuvent être accordés pour la création d'appartements pour étudiants fréquentant les Hautes Ecoles

Hormis ces mesures, la loi et les ordonnances cantonales ne définissent pas ce qu'est un logement d'utilité publique ni quelle population peut être concernée dans ce cas. La loi fédérale donne quelques indications qui ont l'avantage et le désavantage d'être larges et interprétables. Il n'existe pas non plus de règles, consignes concernant la situation financière des locataires et le contrôle ou pas de ceux-ci.

3 LES COOPERATIVES D'HABITATION

3.1 *Considération générale*

Les coopératives d'habitation sont des sociétés coopératives au sens de l'art. 828 al. 1 CO. Elles ont toutes pour but de mettre sur le marché des logements ayant le meilleur rapport qualité-prix possible. La majorité des coopératives construisent elles-mêmes mais il leur est aussi possible d'acquérir et de rénover des immeubles déjà existants.

Selon l'étude présentée le 25 novembre 2004 par l'Office fédéral de la statistique du Canton de Zürich en collaboration avec l'association faîtière ASH, FédérHabitation et l'Office fédéral du logement (OFL), le logement coopératif en Suisse représente 5,1 % du marché pour atteindre 19% dans des villes comme Bienne ou Zürich. Depuis 1970, la tendance générale est à la baisse, cependant un renversement semble se dessiner particulièrement dans les villes proactives en la matière comme Zürich où près de 23% des nouveaux logements mis sur le marché entre 2001 et 2003 sont le fait de coopératives.

En général le loyer d'un logement coopératif est de 20% inférieur à la moyenne des logements du marché libre, la différence est encore plus marquée dans les 10 plus grandes villes de Suisse où se concentrent 63 % des logements coopératifs existants.

La surface moyenne d'un logement coopératif est d'environ 31 m² par personne, contre 36 m² pour la moyenne générale des logements en location et 44 m² pour les logements en propriété individuelle. De nombreuses coopératives mettent à disposition des locataires des installations communes (autres que buanderie ou caves) ce qui permet d'augmenter la surface habitable tout en favorisant la vie sociale et intégrative de l'immeuble. Cet élément peut être considéré comme une utilisation judicieuse du sol tout en maintenant une bonne qualité de vie.

3.2 **Fonctionnement, organisation**

Le principe de base d'une coopérative de location est le suivant : les fonds propres d'une coopérative proviennent des parts des coopérateurs. La coopérative est le propriétaire de l'immeuble, elle s'occupe de l'aspect administratif, construction, relation avec les pouvoirs publics. Le coopérateur, propriétaire par le biais de ses parts sociales, participe à la gestion de la coopérative tout en étant locataire de son logement.

A partir de cette base, les coopératives d'habitation peuvent être de taille et de fonctionnement relativement divers et toucher un large panel de logements et de locataires en fonction de ses buts. Elles peuvent posséder un grand parc immobilier ou ne gérer qu'un seul immeuble. Certaines comme les Wogeno à Zürich et la CODHA à Genève ont opté pour un mode de fonctionnement nouveau que nous verrons plus loin. Cette base (coopérateur et locataire) n'est pas toujours mise en œuvre.

La manière décrite ci-après convient bien à la réalisation de logement d'utilité publique pour la classe moyenne.

Le coopérateur avance les 5% de fonds propres nécessaires à la finalisation du projet au prorata de la surface louée. La Coopérative est propriétaire (donc le locataire aussi) de l'immeuble, quand le coopérateur quitte son logement ses parts lui sont remboursées, sans intérêt s'il n'y pas d'indexation du loyer donc de rentabilité de l'immeuble.

Cette manière de faire garantit des locataires non spéculateurs. Les coopérateurs peuvent utiliser leur deuxième pilier pour leur part sociale. Certaines communes avancent un prêt sans intérêt pour les locataires à revenu moyen mais sans fortune avec un petit deuxième pilier. Les coopératives de grande taille et professionnelles ont des organes qui s'occupent de tout l'aspect administratif, construction, relation avec les pouvoirs publics. Pour les plus petites coopératives, les coopérateurs-locataires gèrent tout, situation pas toujours évidente pour des non-professionnels.

Afin de garder l'esprit coopératif qui allie participatif et proximité, tout en ayant une structure financièrement et juridiquement solide, certaines coopératives pratiquent le bail associatif. Dans ce cas, la coopérative reste la propriétaire de l'immeuble, mais au lieu de confier la gestion à une gérance, elle conclut un bail associatif pour tout l'immeuble avec une association d'habitants (contrat de gestion d'immeuble). Chaque locataire signe un bail avec l'association. Chaque immeuble a sa propre association et la coopérative joue un rôle de société mère ou peut être considérée comme une faîtière d'immeubles. Le bail associatif se veut un outil favorisant la responsabilité des habitants et le développement d'une conscience citoyenne. Ce type de projet implique souvent des locaux communs par exemple ateliers, salle de réunion ou chambres d'amis communes favorisant les rencontres et une meilleure utilisation du sol. La CODHA s'est inspirée du fonctionnement des WOGENO à Zürich, cette coopérative pratiquant le bail associatif, offre soit des logements d'utilité publique pour la classe moyenne, soit des logements sociaux, soit de l'habitat mixte.

Viennent ensuite les coopératives types « moyens à grands bailleurs ». Ces coopératives ont des fonctionnements très différents, cependant leur créneau est surtout le loyer subventionné qui peut devenir conventionné à la fin du subventionnement. Cette mesure est facilitée lorsque la commune cède le terrain par un DDP, autrement il n'existe pas de moyens légaux pour empêcher ces loyers de partir en marché libre, si ce n'est dans une certaine mesure les statuts de la coopérative.

Même dans le cas de logements subventionnés, la plupart des coopératives exigent de leurs locataires d'être coopérateurs, ce qui permet à ceux-ci de s'impliquer dans la gestion des immeubles et de la coopérative. Le choix appartient à la coopérative de redistribuer, ou pas, les intérêts sur les parts sociales dans les limites légales. Parfois les parts sociales constituent la garantie de loyer.

Cette reconnaissance d'utilité publique permet aussi aux coopératives de financer leur projet avec un apport de fonds propre de 5 % seulement (au lieu des 20% exigés par les institutions de crédit de la part des propriétaires).

Qu'ils soient de 5 % ou plus, les fonds propres proviennent généralement des coopérateurs (qui peuvent utiliser leur 2^e pilier pour ce faire). Cependant certaines coopératives ont d'autres modes de fonctionnement. Par exemple, comme elles n'ont pas les fonds propres requis (et qu'en général elles n'exigent pas des coopérateurs d'être locataires) elles proposent des parts à des constructeurs qui peuvent en bénéficier en participant à la construction.

Pour terminer, de plus en plus de coopératives s'engagent dans des constructions durables, tentant de maîtriser les coûts. Une partie d'entre elles s'investissent dans des projets qui favorisent la qualité de vie en créant des lieux communs.

4 SITUATION DANS D'AUTRES CANTONS OU VILLES

Dans le Canton de Vaud, la construction par des coopératives est largement subventionnée ; dans les quatre cantons romands sans subvention (FR, NE, VS, JU), il y a peu de constructions par des coopératives et Genève bénéficie d'une loi qui favorise la construction de logements d'utilité publique par des coopératives. En Suisse alémanique, les réalisations récentes de coopératives se sont faites sans subvention des pouvoirs publics.

On peut constater que dans les régions où le subventionnement par la collectivité n'est pas le seul moyen de soutenir des coopératives, la proportion de logement leur appartenant est relativement conséquente. Cependant, cela implique que les communes concernées aient une politique foncière qui permette de soutenir les coopératives par le biais de droit de superficie.

Par exemple, Bienne (env. 20% de logements coopératifs) possède 500 hectares de terrain communal, soit un quart. Cet élément favorise les droits de superficie aux coopératives ou à d'autres projets d'envergure souhaité par la ville. Précisons aussi que jusqu'à ce jour, Bienne est une ville qui ne connaît pas les mêmes problèmes de pénurie de logement que bien d'autres villes. En 2009, elle a un taux de vacance de 1,7 %, pour 0,9% dans l'ensemble de la Suisse, 0,5 % pour le Canton de Vaud et 0,06 % à Morges.

Selon l'ASH, à Zurich, toutes les constructions et rénovations qui ont eu lieu entre 2002 et 2005 se sont faites « en marché libre » avec droit de superficie et ont produit des logements destinés à « la classe moyenne » avec des surfaces et des loyers assez élevés. La Ville de Zurich a effectivement une politique active de soutien aux coopératives depuis 1990 qui se base sur des prêts avantageux et la mise à disposition de terrains communaux. Pour obtenir le soutien de la ville, les coopératives doivent organiser des concours d'architecture, le but étant de favoriser la construction créative et de qualité. En 2011, les coopératives gèrent 25 % du parc immobilier de la ville et, comme déjà précisé, les dernières constructions sont majoritairement du marché libre. Il est à relever que malgré cette politique active en matière de soutien aux coopératives, la Ville de Zurich est aussi confrontée à une forte pénurie de logements (taux de vacance 0.07%) qui touche particulièrement la classe moyenne.

Les raisons de cette pénurie sont dues essentiellement à la forte attractivité de la ville, qui favorise la spéculation et porte les loyers à CHF 450.-- le m². Les avis au sein du landerneau politique sur les autres éléments qui favorisent cette pénurie divergent suivant les tendances politiques. La Municipalité ne relève ici que ceux qui lui ont semblé pertinents au-delà des clivages.

A priori, lors de construction de logements en marché libre pour des coopératives, Zurich ne semble pas avoir fixé de critères d'occupation. Il se peut ainsi que les taux d'occupation desdits logements soient devenus plus faibles au cours du temps (par ex. 2 personnes dans un 4 pièces). Dès lors, on peut faire l'hypothèse que les logements sont occupés en partie par des personnes de classe moyenne supérieure, ce qui leur permet de conserver leur logement après le départ des enfants devenus autonomes. Dans le même sens, il est relevé notamment par les milieux immobiliers, que la surface d'habitation par habitant est de plus en plus grande. Réalité qui a aussi été mise en exergue dans d'autres agglomérations et dont il faut tenir compte en raison de l'exiguïté de notre territoire, de l'accroissement inévitable de la population et de son vieillissement.

Au niveau des cantons, à notre connaissance, seul le Canton de Genève, depuis 1999, a développé différents outils légaux et financiers en collaboration avec les coopératives. Nous relevons ici sa nouvelle politique du logement mise en place en 2006 en collaboration avec tous les acteurs concernés, elle repose sur les 4 piliers suivants :

- Création d'un parc de logements d'utilité public
- Maintien des aides personnalisées au locataire
- Développement des coopératives et de l'accès à la propriété
- Assouplissement des règles en zone de développement

Les logements d'utilité publique sont caractérisés par trois critères et restent indéfiniment soumis au contrôle de l'Etat (ou au minimum 50 ans pour ceux détenus par des privés) :

- La qualité du propriétaire : un logement d'utilité publique appartient à l'Etat, à une fondation de droit public, à une commune ou à une organisation sans but lucratif (coopérative), il peut appartenir à toute autre entité privée pour autant que celle-ci s'engage sur 50 ans par voie de convention avec l'Etat.
- L'application d'un taux d'effort, soit un rapport entre le revenu et le montant du loyer
- L'application du taux d'occupation, soit un rapport entre le nombre de personnes occupant le logement et le nombre de pièces de celui-ci.

Les logements d'utilité publique ne se substituent pas aux logements sociaux mentionnés précédemment mais ont pour but d'élargir les possibilités de logements d'utilité publique et de créer un parc immobilier accessible pérenne.

L'Etat de Genève a entre autres légalisé le bail associatif. La politique du logement genevoise vise la pérennité en matière de parc locatif et de mixité sociale.

5 SITUATION A MORGES

5.1 Etat des lieux

Aujourd'hui, à Morges, 4 coopératives offrent 368 logements soit subventionnés soit conventionnés. L'offre en appartements va du 1 pièce au 5 pièces.

3 coopératives sont morgiennes : la SCH Cité des Philosophes, la SCH Morges et la Coopérative d'habitation Gare/Pont-Neuf (CDHG). La dernière a son siège à Lausanne et c'est la Maison ouvrière. 20 appartements conventionnés appartiennent à la commune de Morges et sont gérés par des gérances.

La répartition des logements est la suivantes : 190 subventionnés, 178 conventionnés contrôlés par la commune.

Ces appartements se déclinent de la manière suivante pour les subventionnés :

Pièces	Nombre	Loyer min.	Loyer max.	Revenu brut déterminant	Taux d'occupation
1	9	588.-	786.-	50'940.- 56'630.-	1 pers. (2)
2	47	630.-	1'132.-	52'060.- 68'850.-	1 à 2 pers.
3	58	788.-	1'385.-	62'030.- 80'630.-	2 à 4 pers.
4	73	1072.-	1661.-	77'310.- 90'310.-	3 à 5 pers.
5	3	1'765.-	1'919.-	97'010.- 98'960.-	4 à 6 pers.

Concernant les conventionnés, la configuration est la suivante :

Pièces	Nombre	Loyer min.	Loyer max.	Revenu brut déterminant	Taux d'occupation
1	20	299.-	760.-	43'300.- 55'760.-	1 pers. (2)
2	54	407.-	1'299.-	46'160.- 71'890.-	1 à 2 pers.
3	75	543.-	1'250.-	55'260.- 77'790.-	2 à 4 pers.
4	28	671.-	1'157.-	64'260.- 80'420.-	3 à 5 pers.
5	1	1'700.-	1'700.-	96'100.-	4 à 6 pers.

En outre, 40 logements à l'avenue de Lonay 4 sont entièrement gérés par la SCH. Les 40 logements non contrôlés par l'OCL ne sont pas situés sur une parcelle communale et ne font pas l'objet d'un DDP. Leurs loyers sont les suivants : 2 pièces 400.- à 420.- ; 3 pièces 545.- à 565.- et 4 pièces 680.- et 705.-.

Ces appartements à loyer relativement bas et qui s'adressent à la population précarisée ou appartenant à la classe moyenne inférieure, correspondent à approximativement 2,5% du parc immobilier, ce qui est relativement modeste. Néanmoins, bien qu'insuffisantes, des mesures ont été prises concernant le logement s'adressant à cette frange de la population durant la précédente législature (40 subv. et mise en place AIL – Aide individuelle au logement).

Qu'en est-il du logement pour la classe moyenne ? A notre connaissance, sur les 3 dernières années, les informations à notre disposition montrent que la majorité, voire l'ensemble, des nouveaux logements construits sont destinés à de la PPE ou sont de haut standing. En parallèle, la Municipalité a accepté l'aliénation de 44 logements en 3 ans dont une trentaine correspondait à du logement accessible à la classe moyenne. Par conséquent, nous ne pouvons que constater une érosion des possibilités de logement qui touche la classe moyenne qui n'a souvent d'autre choix que de s'éloigner de l'Arc lémanique.

5.2 Evolution possible en terme de logement à Morges

Il va de soi que les pistes évoquées ci-dessous dépendent aussi de l'évolution des PPA en cours et qu'elles pourront être modifiées en fonction des résultats de l'objectif logement.

A court terme, il est prévu la réalisation de 20 logements protégés pour personnes à bas revenu sur le site de la Gare. Sur le terrain de L'Eglantine, il y a 3'200 m² constructibles sur lesquels la commune peut envisager la création de 40 appartements environ qui pourraient être du subventionné, relativement proche de la gare. De plus, il a été convenu que 1'000 m² SBP devraient être dévolus à du logement subventionné aux Fonderies.

A moyen terme, il reste le terrain de La Longeraie, 35'000 m² de surface à définir.

Les solutions envisageables à moyen-long terme pour favoriser une mixité de population dans la ville sont :

- Intégration d'un quota de logements d'utilité publique (subventionnés compris) dans le futur plan général d'affectation en échange d'une augmentation des droits à bâtir
- Elaboration d'une politique foncière
- Modification et élargissement du règlement sur l'aide individuelle
- Création d'une fondation

Cette liste n'est pas exhaustive, la mise en place d'une politique logement se poursuivra durant la législature en s'appuyant sur les résultats de l'objectif logement.

Dans cette attente, et au vu de ce qui précède, la Municipalité a décidé pour le terrain En Bonjean de soutenir la création de logements d'utilité publique en faveur de la classe moyenne. La possibilité de faire un mixte logement d'utilité publique et subventionné a été évoquée, mais le projet semble relativement complexe à réaliser, d'autant plus que le projet est novateur pour la ville et au niveau cantonal.

6 PROPOSITIONS DE LA MUNICIPALITE

6.1 *Critères pour les coopératives d'habitation*

Historiquement, la Ville de Morges a travaillé uniquement avec les deux coopératives morgiennes en faisant un tournus entre elles pour l'attribution des terrains en DDP (droit de superficie) en vue de la réalisation d'appartements subventionnés. Puis, la CDHG a construit les appartements de la rue des Vignerons et la Maison ouvrière les 44 derniers appartements de la Gare.

Dernièrement, la ville a été approchée par plusieurs coopératives et nous envisageons de modifier le PGA en introduisant des quotas de logements d'utilité publique. Nous constatons donc qu'il est impératif, pour conduire une politique de logement durable d'une part, de nous ouvrir à la diversité des coopératives existantes, d'autre part, d'établir des règles qui garantissent une gestion et une transparence conformes à des institutions bénéficiant du soutien des pouvoirs publics. Pour ce faire, il est proposé à l'avenir de travailler avec les coopératives répondant aux critères suivants :

- Les coopératives doivent être reconnues d'utilité publique
- Elles doivent être membres d'une des trois associations faitières
- Elles doivent s'engager à ne pas transformer les logements construits avec l'aide des pouvoirs publics (subventions ou/et DDP) en propriété par usage et à contenir les loyers
- Pour les logements subventionnés, elles doivent s'engager à signer une convention avec la commune une fois le subventionnement terminé. Si la coopérative a déjà des immeubles subventionnés sur la ville, elle doit aussi s'engager à signer une convention à la fin du subventionnement de ces immeubles.
- Les locataires doivent être coopérateurs (les parts sociales peuvent constituer la garantie de loyer)

Ces critères ont aussi pour but de favoriser un parc pérenne de logements à loyer modéré.

6.2 *Définition et règles pour les logements d'utilité publique*

En l'absence de base légale cantonale, il apparaît nécessaire que la ville se dote d'une définition concernant les logements d'utilité publique plus précise que la loi fédérale, à l'image de ce qu'a fait le Canton de Genève. La Municipalité a élaboré un règlement communal joint au présent préavis qui doit être approuvé par le Conseil communal.

En premier lieu, il s'agit de définir ce qu'est un logement d'utilité publique. La Municipalité propose qu'une construction puisse être qualifiée d'utilité publique moyennant le respect des conditions cumulatives suivantes :

- La construction doit être propriété d'une fondation de droit public, d'une commune, d'une association intercommunale ou d'une personne morale de droit privé qui s'engage par voie de convention avec la Commune de Morges, pour une durée d'au moins 50 ans, à respecter le présent règlement ;
- La construction ne doit pas bénéficier d'autres subventions communales, cantonales ou fédérales ;

- Le montant des loyers demandés doit se situer en dessous de celui de la catégorie des logements à pénurie définie par la Municipalité.

L'ouverture à une entité privée est importante si nous voulons intégrer dans notre plan général d'affectation des possibilités d'augmenter les droits à bâtir à des propriétaires privés contre du logement d'utilité publique.

Concernant les conditions d'octroi des logements d'utilité publique, il n'existe actuellement aucune condition d'occupation prévue. C'est à la commune de décider si elle souhaite en mettre et le contrôle qu'elle souhaite exercer sur ces logements si elle en met à disposition. Il s'agit ici clairement d'un choix politique.

La Municipalité fonde son règlement sur les principes suivants :

1. Un taux d'occupation est fixé, l'objectif étant d'éviter qu'une personne seule occupe un 4 pièces construit avec l'appui des pouvoirs publics
2. Un revenu maximum est demandé pour rentrer dans un logement d'utilité publique. Là aussi, il s'agit de s'assurer que ces appartements répondent bien à la classe moyenne et non pas à des personnes pouvant s'offrir des logements haut-standing. Pour établir ce revenu, la Municipalité se base sur le barème cantonal établi dans le cadre de l'art. 7 du RCOLLM et l'augmente de CHF 5'000.-, puis chaque enfant à charge permet une augmentation de revenu de CHF 5'000.- contre CHF 3'000.- pour du subventionné. La fortune reste par contre la même.
3. Même lors d'augmentation de revenu, les ménages conservent leur logement. Cependant, afin de maintenir un caractère social à ces logements, il est prévu une augmentation de loyer de 5% dès le dépassement du revenu maximum, une augmentation de 10 % à partir de 10% d'augmentation du revenu et jusqu'à 20%. Au-delà, la Municipalité a possibilité de fixer une augmentation supérieure ou de résilier le bail. Ce pourcentage supplémentaire doit être alloué à un fonds dévolu à la construction de logements subventionnés.

L'ensemble du règlement a été élaboré en s'appuyant sur le règlement vaudois sur les conditions d'occupation de logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics. Il a été soumis à Me Alain Thévenaz, conseil de la Commune; il est actuellement à l'étude pour validation dans les services cantonaux.

7 PROJET EN BONJEAN

7.1 Types de logements

Comme mentionné, la Municipalité a décidé de soutenir la création de logements d'utilité publique sur les parcelles concernées. La base de répartition des logements reprend celle utilisée par le SELT (Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme), soit :

- logements de 2 pièces = 25 %
- logements de 3 pièces = 40 %
- logements de 4 pièces = 30 %
- logements de 5 pièces = 5 %

ce qui devrait nous amener, en fonction de la surface de chaque logement, à une trentaine de logements.

Concernant le loyer, les logements situés dans la catégorie à pénurie se montent à CHF 252.- m²/an. Le loyer des logements devra être inférieur à CHF 252.- m²/an sans les charges et sans les places de parc, ces dernières devant être autofinancées. Selon les informations obtenues, la Municipalité estime qu'un objectif de CHF 230.- m²/an est tout à fait possible. Il est donc évident que le prix au m²/an sera prépondérant dans le choix de la coopérative.

La construction doit bien entendu répondre aux normes Minergie.

7.2 Aspects financiers

La Municipalité propose un droit distinct permanent (DDP) d'une durée de 50 ans renégociable après cette échéance.

Afin de se déterminer, la Municipalité avait demandé une évaluation financière au SELT concernant le type de logements, leur coût et celui du terrain, ainsi que les possibilités de rendement de ce dernier. Le SELT a évalué la valeur du terrain à CHF 2'714'000.- pour 4601 m² soit CHF 590.- le m², le principe du canton étant que l'incidence foncière du terrain ne doit pas excéder les 23 % du coût de réalisation. La Municipalité propose un taux de rendement de 2,5 % annuel, ou CHF 15.00 le m², soit une rente annuelle de CHF 67'850.- pour la commune.

Tous les 5 ans, le montant de la rente est réadapté à l'indice du coût de la vie.

En outre, nous proposons de maintenir la possibilité d'un cautionnement à hauteur de CHF 3'000'000.- maximum, cela pouvant permettre d'abaisser les loyers en fonction du montage financier de la coopérative. Cette démarche favorise aussi les coopératives de taille moyenne à petite.

8 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver le règlement sur les constructions d'utilité publique et les conditions d'occupation des logements construits dans ce cadre, annexé au préavis municipal;
2. d'autoriser la Municipalité à entamer la procédure de sélection des sociétés coopératives d'habitation selon les critères décrits au point 6.1 du préavis municipal;
3. d'accepter l'octroi d'un droit distinct permanent à la société coopérative d'habitation qu'elle aura retenue au terme de la procédure de sélection décrite au point 2, au prix de CHF 15.- m²/an, indexable, pour une durée de 50 ans renouvelable;
4. d'autoriser le cautionnement du prêt hypothécaire à la société coopérative d'habitation, à hauteur de CHF 3'000'000.- maximum.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 novembre 2011.

la syndique

le secrétaire

Nuria Gorrite

Giancarlo Stella

Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse

L'habitat est un besoin fondamental de l'homme. Pour garantir à tous un logement à des conditions abordables, les lois du marché ne suffisent pas. Il faut de surcroît l'action des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit en particulier des coopératives de construction et d'habitation, de fondations ainsi que d'associations et sociétés anonymes d'utilité publique qui construisent, maintiennent et rénovent des logements à prix modérés. L'accès - pour un prix abordable - à un logement de qualité satisfaisante et adapté aux besoins de l'individu est un droit fondamental de toute personne et de toute famille.

En renonçant à des gains spéculatifs ainsi qu'à des prix surfaits, tout en exploitant durablement leur parc d'immeubles, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique fournissent une contribution indispensable à l'approvisionnement dans notre pays. Leurs prestations déchargent les collectivités publiques sous l'angle financier et social et favorisent la paix sociale. C'est pourquoi leur part au secteur du logement doit être maintenue et développée encore.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse fondent leur action – selon les directives de l'OFL et des organisations faitières du 1^{er} septembre 2004 – sur les principes de la présente charte:

- 1. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique construisent, maintiennent et acquièrent de préférence des logements à prix avantageux.** Cet habitat n'est pas soumis à la spéculation. En calculant les loyers en fonction des coûts et en renonçant à viser des bénéfices, ils fournissent une contribution durable à l'approvisionnement de la population en logements à prix modérés.
- 2. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique offrent un habitat pour toutes les couches sociales de la population.** Ce faisant, ils s'efforcent d'obtenir, autant que possible, un brassage autorisant des styles de vie différents et qui n'exclut pas les personnes vulnérables mais, au contraire, les intègre. Ils prêtent une attention particulière aux familles, handicapés et personnes âgées et sont désireux de mettre à disposition de ménages dotés de faibles revenus des logements à loyers abordables.
- 3. Dans les coopératives de construction, les locataires deviennent généralement membres de celles-ci.** En participant de la sorte à la coopérative, ils deviennent pour une part propriétaires de leur logement, sous la forme d'une propriété commune. Les membres des coopératives jouissent d'une plus grande sécurité du logement. Ils peuvent assumer par ailleurs des fonctions au sein de la coopérative, participer à des manifestations, élections et scrutins ainsi qu'assurer des tâches dans les immeubles.
- 4. De nombreuses tâches de direction et d'administration de coopératives et de fondations sont exercées à titre accessoire par des membres actifs.** Les personnes exerçant ces fonctions à titre accessoire doivent néanmoins satisfaire aux standards professionnels, ce qui nécessite en conséquence un soin particulier dans le choix et le perfectionnement de ces membres.
- 5. Les coopératives continuent à développer leurs idéaux.** Elles encouragent et accompagnent leurs membres pour que ceux-ci développent un sens de l'effort personnel et de la responsabilité individuelle, sans oublier les bonnes relations de voisinage. Elles prennent en considération les besoins des résidents actuels ou futurs et s'engagent, envers les tiers également, en faveur d'une saine qualité d'habitat et de vie. Les idéaux et le comportement social des coopératives s'expriment également au moment du choix de partenaires commerciaux et de l'attribution de travaux.
- 6. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont solidaires entre eux et prêts à collaborer.** Ils sont ouverts à l'aide et à l'échange mutuel. Du fait de leur appartenance à l'Association, des contributions de solidarité et de la collaboration au sein d'organes associatifs, ils s'engagent pour une cause commune. La collaboration avec les pouvoirs publics est importante à leurs yeux. Ainsi offrent-ils la garantie que les fonds publics engagés profitent durablement à la communauté des habitants.
- 7. La construction et la rénovation sont l'occasion pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de rechercher de bonnes solutions du point de vue aménagement et architecture.** Ils vouent un soin particulier aux éléments suivants: grande souplesse dans l'utilisation des logements, prise en compte de besoins futurs, constructions adaptées aux handicapés, aménagement d'espaces extérieurs de bonne qualité et favorisant les contacts, équipement sûrs, entretien subséquent minime, utilisation de matériaux irréprochables sur le plan environnemental et observation des principes écologiques lors de la construction et de l'exploitation. En cas de transformations ou de reconstructions à neuf, ils procèdent en tenant dûment compte de l'impact social.
- 8. L'entretien de qualité, durable et soucieux des coûts pour une conservation de la valeur des immeubles est une exigence importante.** Hormis l'entretien soigné, fait partie intégrante de cette préoccupation l'examen régulier des mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leurs alentours. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique mettent en place à cet effet une planification financière précise, qui se traduira notamment par le souci d'une prévision à long terme au moment de fixer le montant des loyers.

Le 22 novembre 2010

RÈGLEMENT

sur les constructions d'utilité publique et les conditions d'occupation des logements construits dans ce cadre

du jj mmm aaaa

LE CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE MORGES

vu le préavis de la Municipalité de la Ville de Morges

arrête

Chapitre I Dispositions générales

Section I : But, objet et champ d'application

Art. 1 But et objet

¹ Le présent règlement régit les conditions cadre des constructions d'utilité publique, ainsi que les conditions d'occupation que doivent respecter les locataires des logements construits ou rénovés comme constructions d'utilité publique, avec ou sans aide financière de la Commune, après l'entrée en vigueur du présent règlement.

Une construction peut être qualifiée d'utilité publique au sens du présent règlement moyennant respect des conditions cumulatives suivantes :

- La construction doit être propriété d'une fondation de droit public, d'une commune, d'une association intercommunale ou d'une personne morale de droit privé qui s'engage par voie de convention avec la Commune de Morges, pour une durée d'au moins 50 ans, à respecter le présent règlement ;
- La construction ne doit pas bénéficier d'autres subventions communales, cantonales ou fédérales ;
- Le montant des loyers demandés doit se situer en dessous de celui de la catégorie des logements à pénurie définie par la Municipalité.

² Pour atteindre le but visé à l'alinéa 1er troisième tiret, la Municipalité prépare un cahier des charges basé sur un calcul afin de déterminer les différents critères permettant la fixation du loyer.

L'Office communal du logement contrôle les conditions d'octroi des appartements et les révisé tous les quatre ans.

Art. 2 Champ d'application

¹ Le règlement est applicable aux propriétaires de constructions d'utilité publique, ainsi qu'aux locataires du marché libre qui occupent ces logements.

Section II : Conditions d'occupation des logements

Art. 3 Location

¹ Un appartement peut être loué :

- a. À une personne majeure ;
- b. À un ménage, lequel peut se composer, au sens du présent règlement :
 1. D'un couple de personnes avec ou sans enfants ou, éventuellement, d'autres personnes à charge ;
 2. D'une personne seule avec un ou des enfants ou d'autres personnes à charges.
- c. À titre exceptionnel, à une personne morale de droit privé, à charge pour celle-ci d'attribuer le logement :
 1. À une personne ou à un groupe de personnes âgées ayant atteint l'âge leur permettant d'obtenir une rente de l'assurance vieillesse ;
 2. à un ou plusieurs étudiants ou apprentis majeurs.

Art. 4 Sous-location

¹ La sous-location, complète ou partielle, d'appartements est soumise à autorisation.

² L'autorisation est refusée :

- a. En cas de sous-location complète, lorsque le sous-locataire ne remplit pas les conditions d'occupation fixées dans le présent règlement ;
- b. En cas de sous-location partielle, lorsque le revenu ou la fortune du sous-locataire, pris seuls en considération ou ajoutés à ceux du locataire, excèdent les limites prévues aux articles 5 et suivants ou que le degré d'occupation de l'appartement ne respecte pas les normes fixées à l'article 9 du présent règlement ;
- c. Lorsque le revenu du locataire, du fait du loyer perçu dans le cadre de la sous-location, dépasse les limites prévues aux articles 5 et 6 du présent règlement.

³ L'Office communal du logement fixe le loyer net de l'appartement ou des chambres sous-loués. Celui-ci ne peut être modifié sans le consentement dudit office.

⁴ Les dispositions de l'article 262 du Code des obligations sont expressément réservées.

Art. 5 Limites de revenu

a) revenu brut

¹ Le revenu total brut de la personne seule, du ménage ou du groupe, correspond :

- a. Au revenu brut de la personne seule ;
- b. À la somme des revenus bruts de chaque personne formant le ménage, seule étant prise en compte la moitié du revenu du conjoint, du partenaire enregistré ou de l'autre personne du couple qui gagne le moins ; le revenu des enfants pour lesquels une allocation familiale ou de formation professionnelle est versée n'est pas compris dans le calcul du revenu brut du ménage ; en revanche, le revenu des enfants qui ont terminé leur scolarité obligatoire et qui ne sont pas en apprentissage ou aux études est pris en considération à concurrence de la moitié. Enfin, il est tenu compte de la totalité du revenu des enfants, quelle que soit leur activité, dès l'année où ils atteignent 25 ans révolus ;
- c. À l'addition des revenus bruts de toutes les personnes formant le groupe, au sens de l'article 3, lettre c, du présent règlement.

² Dans les cas de sous-location partielle, le revenu de la sous-location s'ajoute au revenu total brut du locataire principal, déterminé selon les modalités définies à l'alinéa premier ci-dessus.

³ Les pensions alimentaires légales sont déduites du revenu brut de celui qui doit les verser à des personnes ne faisant pas ménage commun avec lui.

Art. 6 b) revenu déterminant

¹ Le revenu déterminant est égal au revenu du chiffre 650 de la déclaration d'impôt et, dès sa mise en vigueur, du revenu déterminant unifié (LRDU).

² Il ne doit pas dépasser les limites de revenu fixées dans le cadre du RCOLLM du 17.01.2007 par le département en charge du logement dans un barème majoré de CHF 5'000.00 et établi en fonction du loyer net du logement (sans les frais de chauffage et eau chaude).

³ Le barème tient compte des charges de famille ; les limites de revenu sont relevées de CHF 5'000.- par enfant pour lequel une allocation est versée et par personne à charge, à l'exception du conjoint, du partenaire enregistré ou de l'autre personne du couple.

Art. 7 Limites de fortune

¹ La fortune totale de la personne seule, du ménage ou du groupe, selon le chiffre 700 de la déclaration d'impôt, ne doit pas dépasser CHF 100'000.-.

² A ce montant s'ajoutent CHF 18'000.- par enfant pour lequel une allocation est versée et par personne à charge, à l'exception du conjoint, du partenaire enregistré ou de l'autre personne du couple.

³ En cas de sous-location partielle, la fortune du sous-locataire est prise en considération pour la détermination de la fortune totale au sens de l'alinéa premier ci-dessus.

⁴ La fortune des personnes ayant droit à une rente de vieillesse, selon la législation fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants, peut dépasser la limite fixée au premier alinéa. Dans ce cas, 1/20 de l'excédent est considéré comme revenu.

Art. 8 Indexation

¹ Les chiffres énoncés aux articles 6 et 7 du présent règlement sont indexés suivant les variations de l'indice suisse des prix à la consommation, à chaque modification de 5 points de celui-ci. Ils sont fondés sur un indice de 100 (décembre 2005 = 100 points).

Art. 9 Degré d'occupation

¹ Le nombre de personnes par logement est fixé comme il suit :

Appartement de:

- 1 pièce : 1 ou 2 personnes
- 2 pièces : 1 à 3 personnes
- 3 pièces : 3 à 5 personnes
- 4 pièces : 4 à 6 personnes
- 5 pièces : 5 à 8 personnes

² L'admission d'une personne de moins est toutefois tolérée s'agissant de familles monoparentales.

Art. 10 Autres conditions

¹ Le transfert de bail à un tiers ainsi que l'utilisation à des fins commerciales d'une ou plusieurs pièces de l'appartement, sont interdits.

² L'application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation est en outre expressément réservée.

Art. 11 Dérogations

¹ Dans des cas justifiés, des dérogations aux règles qui précèdent pourront exceptionnellement être accordées.

Chapitre II Procédure

Art. 12 Compétence

¹ L'Office communal du logement de la Ville de Morges est compétent pour statuer sur les candidatures des locataires ou les demandes d'autorisation de sous-louer et pour prendre les mesures qu'impose la modification de la situation des locataires.

Art. 13 Présentation de la requête

¹ La proposition de location est présentée par le bailleur. Celui-ci se charge également de transmettre la demande d'autorisation de sous-louer formulée par le locataire, lequel est tenu de présenter, par l'intermédiaire du bailleur, une nouvelle demande à chaque changement de sous-locataire.

² La proposition de location ou la demande d'autorisation de sous-louer est soumise à l'Office communal du logement avant la signature du bail principal ou du bail de sous-location.

Art. 14 Examen de la requête

¹ L'Office communal du logement s'assure que le futur locataire ou le projet de sous-location satisfait aux exigences du présent règlement.

Art. 15 Situation déterminante

¹ La situation déterminante est celle existante au moment de la présentation de la requête.

Art. 16 Contenu et communication de la décision

¹ La décision est communiquée par l'Office communal du logement :

- a. Sous pli simple, au bailleur seul lorsque le candidat locataire remplit les conditions définies dans le présent règlement ou au bailleur et au locataire lorsque la sous-location est autorisée. La notification au locataire peut également intervenir par l'intermédiaire du bailleur ;
- b. Sous pli recommandé, au bailleur et au candidat locataire lorsque les conditions ne sont pas réunies ou au bailleur, au locataire et au candidat sous-locataire lorsque la sous-location n'est pas autorisée. Elle précise en outre la voie, le mode et le délai de recours. La notification au candidat locataire ou au locataire et au candidat sous-locataire peut également intervenir par l'intermédiaire du bailleur.

Art. 17 Conclusion du bail

¹ Après que l'autorité compétente a approuvé la candidature du locataire ou le projet de sous-location, le contrat de bail principal ou le contrat de bail de sous-location peuvent être passés. Ces derniers seront conclus pour une durée maximale d'une année, reconductibles. Ils devront donner toutes les

précisions utiles au locataire ou au sous-locataire concernant les modalités de l'aide apportée par les pouvoirs publics.

Chapitre III Modification de la situation des locataires ou des sous-locataires

Art. 18 Obligation des locataires et des sous-locataires

¹ Si, en cours de bail, la situation du locataire ou du sous-locataire se modifie de façon sensible et durable, au point que les conditions d'occupation définies dans le présent règlement ne sont plus respectées, l'Office communal du logement doit en être informé dans les meilleurs délais, mais au plus tard à la fin du mois suivant celui au cours duquel la modification est intervenue.

Art. 19 Conséquence de la modification pour les locataires

¹ Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées dans le règlement, le loyer est majoré de 5% dans les cas suivants :

- a. Augmentation du revenu et jusqu'à concurrence de plus de 10% du barème fixé par le Canton ;
- b. Augmentation de la fortune et jusqu'à concurrence de plus de 10% de la limite fixée sous article 7 du présent règlement.

² Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées dans le règlement, le loyer est majoré de 10% dans les cas suivants :

- a. Augmentation du revenu entre plus de 10% et 20% que le barème fixé par le présent règlement ;
- b. Augmentation de la fortune entre plus de 10% et 20% de la limite fixée sous article 7 du présent règlement ;

³ Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées dans le règlement, la Municipalité peut demander une augmentation de loyer supérieure à 10% ou la résiliation de bail dans les cas suivants :

- a. Augmentation du revenu de plus de 20% du barème fixé par le présent règlement ;
- b. Augmentation de la fortune de plus de 20% de la limite fixée sous article 7 du présent règlement ;

⁴ L'Office communal du logement transmet au gérant la décision au sens de l'alinéa 1. Le gérant doit notifier au locataire, dans le mois suivant la décision de l'autorité, la hausse de loyer consécutive à la suppression ou la réduction des aides des pouvoirs publics. La hausse de loyer prend effet dans les 6 mois dès la date de la décision de l'autorité et pour la fin d'un mois.

⁵ Si, dans l'intervalle, le locataire remplit à nouveau les conditions, et ce de manière durable, il en informe l'Office communal du logement en produisant les pièces justificatives nécessaires. La prestation des pouvoirs publics pourra être maintenue.

⁶ Le non-respect des conditions d'occupation implique la résiliation du bail du locataire.

⁷ Le bailleur s'engage à verser les surplus des loyers perçus dans un fonds servant à construire des logements subventionnés sur la Commune de Morges.

Art. 20 Supplément de loyer

¹ Ce supplément est modifié à la prochaine échéance trimestrielle du bail, par décision de l'Office communal du logement et moyennant préavis d'un mois au minimum, si le revenu déterminant se modifie.

² Si le logement est sous-occupé, l'Office communal du logement peut demander au bailleur la résiliation du bail dans les échéances trimestrielles.

Art. 21 Résiliation du bail en cas de sous-location

¹ Si le logement est sous-loué, le locataire est tenu de résilier à son tour le bail de sous-location, en observant le terme fixé pour l'extinction du bail principal.

Art. 22 Autorisation temporaire

¹ Le locataire dont le bail a été résilié en application de l'article 19, alinea 5, ou de l'article 20, alinea 1 ci-dessus peut, dans les 30 jours et par une requête motivée, demander à l'Office communal du logement de conserver temporairement son appartement.

² Si la situation du marché du logement ne permet pas au locataire de trouver à temps un autre logement correspondant à ses possibilités financières, l'autorité compétente autorise la signature d'un nouveau bail aux échéances trimestrielles des 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre. Elle fixe en outre le montant du supplément de loyer.

Art. 23 Décomptes

¹ Les propriétaires bénéficient d'une indemnité pour frais de perception des suppléments à raison de 5% du montant des encaissements.

Art. 24 Répartition

¹ Le produit net des suppléments de loyer revient à la Commune de Morges pour la construction des logements subventionnés.

Art. 25 Conséquence de la modification pour les sous-locataires

¹ En cas de sous-location complète, les articles 21 et suivants du présent règlement sont applicables à la modification de la situation du sous-locataire.

² En cas de sous-location partielle, le locataire est tenu, sur simple réquisition de l'autorité compétente, de résilier le bail de sous-location pour sa prochaine échéance lorsque le sous-locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées.

Art. 26 Vérification de la situation des locataires ou des sous-locataires

¹ L'Office communal du logement peut s'assurer en tout temps que les locataires ou les sous-locataires satisfont aux exigences du présent règlement. Un contrôle périodique est en outre effectué, généralement tous les 4 ans.

Chapitre IV Recours et sanctions

Section I : Recours

Art. 27 Décisions de l'Office communal du logement

¹ Les décisions de l'Office communal du logement prises en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours adressé, dans les 30 jours dès leur notification, à la Municipalité.

² La loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative est applicable.

Section II : Sanctions

Art. 28

¹ Les infractions au présent règlement sont passibles des sanctions prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

Art. 29

- ¹ L'Office communal du logement peut demander au bailleur la résiliation du bail, lorsque le locataire :
- a. Obtient ou conserve un logement grâce à des déclarations erronées ;
 - b. Refuse de fournir les renseignements demandés par l'Office communal du logement dans le délai fixé par ce dernier ;
 - c. Ne respecte pas son obligation d'information prévue à l'article 18 du présent règlement ;
 - d. Sous-loue complètement ou partiellement son logement sans autorisation, refuse de dénoncer le bail de sous-location sur réquisition de l'autorité compétente.

² Dans tous les cas mentionnés à l'alinéa 1, l'autorité compétente peut demander le surplus de loyer selon l'article 19 de ce règlement dans le délai de 3 mois dès la date fixée dans la seconde sommation adressée au locataire, sous pli recommandé, ou dès la découverte par l'autorité compétente des déclarations erronées.

³ La résiliation de bail prévue à l'alinéa 1 doit respecter le délai légal de congé de 3 mois pour les termes usuels cantonaux.

Chapitre V Dispositions transitoires et finales

¹ La Municipalité de Morges, par le biais de son Service jeunesse, sécurité sociale et logement, est chargée de l'application du présent règlement qui entre en vigueur dès son approbation par le Chef du Département cantonal compétent.

Approuvé par la Municipalité de Morges dans sa séance du

au nom de la Municipalité
la syndique le secrétaire

N. Gorrite

G. Stella

Adopté par le Conseil communal de Morges dans sa séance du

au nom du Conseil communal
Le président la secrétaire

P. M. Burnand

J. Botteron

Approuvé par le chef du Département cantonal compétent, le

GLOSSAIRE

CCL :	Centrale d'émission pour la construction d'utilité publique
LOG :	Loi sur le logement, loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modéré (2003)
LCAP :	Loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété, entrée en vigueur le 1 ^{er} janvier 1975, abrogée en 2003
OLCAP 843.1 :	Ordonnance d'application de la LCAP
OLOG 842.1 :	Ordonnance d'application de la LOG
OFL :	Office fédéral du logement
LDTR :	Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maison d'habitations, ainsi que l'utilisation à d'autres fins que l'habitation
LL :	Loi sur le logement du 9 septembre 1975, Vaud
RAIL :	Règlement sur l'aide individuelle au logement du 5 septembre 2007
DDP :	Droit distinct permanent (= droit de superficie)
ASH :	Association suisse pour l'habitat
OCL :	Office communal du logement
PPA :	Plan partiel d'affectation
PPE :	Propriété par étages
PGA :	Plan général d'affectation
RCOLLM :	Règlement pour les logements au bénéfice de l'aide linéaire
SELT :	Service de l'économie, du logement et du tourisme