

N° 21/6.21

[PRÉAVIS N° 46/12.20](#)

**MODIFICATION DU RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS BÉNÉFICIAINT D'UNE AIDE À LA PIERRE ET DES LOGEMENTS À LOYERS ABORDABLES.
MODIFICATION DU RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LES CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE INDIVIDUELLE AU LOGEMENT.**

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

La commission chargée d'étudier la prise en considération du préavis en titre s'est réunie à deux reprises, le 8 décembre 2020 et le 20 janvier 2021 en visio-conférence. Elle était composée de Madame Laetitia BETTEX et de MM. Frédéric EGGENBERGER, Steven KUBLER, Jérôme MASSEREY, Aloys MUSSARD, Laurent PELLEGRINO, Alain TROGER, Josef WEISSEN et Yvan CHRISTINET, Président rapporteur.

Nous tenons à remercier Mesdames Sylvie PODIO, Municipale, Mama ANNE SARR, Cheffe du Service cohésion sociale et logement ainsi que Monsieur Pierre GFELLER, adjoint administratif, pour la présentation du règlement et les réponses apportés à la commission.

2 CONTEXTE

Le cadre légal est composé de trois lois différentes sur le logement (du 22 novembre 1965, du 8 décembre 1953 et du 9 septembre 1975) et d'un règlement d'application de la Loi sur le logement ainsi que deux autres règlements (Règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics – RCOL, et Règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés – RCOLLM) suivant leur date de construction.

A ce jour, la commune dispose de 383 logements subventionnés sur son territoire. Avec l'entrée en vigueur au 1.1.2018 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) des propriétaires pourront proposer des logements à loyers abordables.

Les modifications apportées par ce préavis au règlement communal existant souhaitent répondre d'une part à la motion Stéphane Dewarrat « un meilleure RAIL pour nos morgien nes » et d'autre part au postulat Steven Kubler et consorts « Enfin une solution à loyers abordables à Morges ? ».

Une harmonisation du règlement communal sur les conditions de l'occupation de logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyer abordable et du règlement communal sur les conditions de l'octroi de l'aide individuelle au logement (AIL) est proposée par ce préavis.

3 DISCUSSION

La commission a décortiqué l'art. 2 du premier règlement. Il est fait mention de la durée d'établissement à Morges. Elle concerne un des adultes du ménage mais pas les enfants.

La commission avait envisagé d'ajouter une durée de 10 ans non consécutif, mais les 5 ans proposés permettent déjà de répondre à la population résidente notamment en permettant aux jeunes de trouver un logement lorsqu'ils se mettent en ménage ou à des personnes qui n'ont plus d'enfants de libérer un logement devenu trop grand.

Il s'agit ici de rappeler la distinction entre, d'une part, les logements à loyer modéré (LLM), dits subventionnés, et les logements à loyer abordable (LLA), d'autre part : alors que les premiers sont destinés aux personnes à revenus modestes et bénéficient d'un abaissement du loyer sous la forme d'aides à fonds perdus versées par les collectivités publiques (aide à la pierre), les seconds dont le loyer est simplement plafonné s'adressent à la classe moyenne.

La commission a dès lors souhaité différencier les conditions d'octroi des logements LLA (logement à loyer abordable) des logements LLM (logement à loyer modéré), seul ce dernier étant subventionné. En effet, puisque les LLA ne bénéficient d'aucune aide publique, s'il convient certes de les réserver en priorité aux habitantes et habitants de la Commune, il ne se justifie toutefois pas de prévoir des conditions aussi restrictives que pour les LLM. Elle propose donc un premier amendement au règlement communal sur les conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyer abordable.

Amendement N° 1 : Art. 2, alinéa a) :

Être domicilié depuis 1 an pour un LLA et 3 ans pour un LLM.

S'agissant des conditions de revenu permettant d'accéder aux LLA¹, la commission a demandé une simulation sur les taux d'effort (rapport entre loyer et revenu, code 650 de la déclaration d'impôt), afin de s'assurer qu'ils soient destinés à un cercle suffisant de personnes y compris la classe moyenne. Dans le préavis présenté par la Municipalité, le taux d'effort varie de 17% à 25%, en fonction du nombre de pièces. Or, ce taux est différent par exemple à Nyon (17 à 21%), sachant que plus le taux d'effort est élevé, plus on restreint le cercle des personnes éligibles. A noter que si le loyer était supérieur à 30% du revenu, les gérances n'entreraient de toute façon pas en matière. La commission propose dès lors un deuxième amendement en baissant un peu le taux d'effort pour les 4 et 5 pièces

Amendement N° 2 : Art.12, Annexe :

4 pièces, taux d'effort à 21% (loyer annuel de 21'422.- pour un revenu annuel maximum de 102'013.-)

5 pièces, taux d'effort à 23%(loyer annuel de 26'048.- pour un revenu annuel maximum de 113'256.-)

Comment est réglé le nombre de personnes maximum par logement ?

Cette information est inscrite dans l'art 4 du règlement du LLA. Le nombre de personnes tient compte de l'ensemble des habitants, enfants compris.

Dans cet article figure également la possibilité d'un droit de visite illimité en cas de garde partagée (divorce) et si le nombre d'enfants est supérieur à 2, une pièce de plus est octroyée.

Le deuxième règlement sur les conditions d'octroi de l'aide individuelle au logement (AIL) fait l'objet d'un amendement afin d'être cohérent avec le 1^{er} amendement.

Amendement N° 3 : Art.1, alinéa 1 :

La durée est aussi de 3 ans.

Quant à la motion Dewarrat et au postulat Kubler et consorts, la commission accepte de les classer même si toutes les réponses n'ont pu être apportées. En effet, l'arsenal législatif ayant évolué certaines réponses sont dorénavant possibles.

¹ Les conditions d'accès aux LLM sont régies au niveau cantonal (RCOL et RCOLLM).

4 CONCLUSION

Notre Ville et sa population ont grandi suite aux nombreux bâtiments récemment construits. Faisant suite à l'harmonisation du règlement 1 et 2 et les demandes du Conseil, le Municipalité a proposé un refonte des ces deux règlements. La commission a souhaité faire la distinction entre les logements à loyers abordables (LLA) et ceux à loyers modérés (LLM), seuls ces derniers étant subventionnés. Dans ce sens, elle propose des conditions moins restrictive pour les LLA que pour les LLM et afin de pas allonger la liste d'attente actuelle des LLA.

La proposition municipale permet un meilleur accès à ces prestations d'aide au logement grâce à ces nouveaux règlements et aux logements existants via les coopératives d'habitations. Pour paraphraser le rapport N° 39/9.19, l'entrée en vigueur de la Loi vaudoise sur la promotion et la préservation du parc locatif (LPPPL) apporte des nouveautés dans le paysage locatif permettant de répondre partiellement à la motion Dewarrat et au postulat Kubler et consorts.

A noter finalement, que pour augmenter l'offre de logements, la commune devrait se tourner vers les propriétaires privés. En ce sens le postulat du groupe des Verts, approuvé par le Conseil le 5 février 2020, sur la politique foncière municipale est toujours d'actualité, et attend sa réponse.

Lors du vote, la commission a été unanime quant aux conclusions modifiées proposées.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, 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. de modifier l'art. 2 al.1a du Règlement sur les conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide des pouvoirs publics et des logements à loyer abordable, comme suit,
 - a) être domicilié depuis 1 an au moins pour un LLA et 3 ans au moins pour un LLM et de manière continue sur le territoire de la Commune de Morges ou y avoir précédemment domiciliée durant cinq années consécutives au moins,

2. de modifier l'annexe à l'art. 12 du même règlement pour les 4 & 5 pièces, comme suit,

4 pièces	CHF 237.00	99 m ²	CHF 23'463.00	CHF 1'955.25	111'728.00	21%
5 pièces	CHF 234.00	121 m ²	CHF 28'314.00	CHF 2'359.50	123'104.00	23%

3. d'adopter le Règlement, ainsi modifié, sur les conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide des pouvoirs publics et des logements à loyer abordable, sous réserve de l'approbation du Département compétent ;
4. de modifier l'art. 1 al.1 du Règlement communal sur l'aide individuelle au logement comme suit,

L'accès à l'aide individuelle au logement (AIL) est ouvert à tous les ménages légalement domiciliés à Morges depuis 3 ans au moins et de manière continue ;
5. d'adopter le Règlement communal, ainsi modifié, sur l'aide individuelle au logement, sous réserve de l'approbation du Département compétent ;

6. de dire qu'il n'est pas entièrement répondu à la motion Stéphane Dewarrat « Un meilleure RAIL pour nos Morgien nes, mais accepte de la classer.
7. de dire qu'il n'est pas entièrement répondu au postulat Steven Kubler et consort « Enfin une solution pour des logements à loyer abordable », mais accepte de le classer.

au nom de la commission
Le président-rapporteur

Y. Christinet

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 2 juin 2021.