



COMMUNE DE PENTHALAZ
Municipalité

Préavis municipal n° 30 - 2007

relatif au règlement concernant la gestion des logements à loyers modérés

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

PREAMBULE

Le présent préavis a pour objet d'inscrire, dans un règlement communal, des dispositions permettant de résilier le bail de locataires de logements subventionnés qui ne remplissent plus les conditions requises.

En effet, le règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) ne prévoit aucune disposition dans ce sens, mais laisse la possibilité aux communes d'édicter des règles spéciales.

Bien que les logements subventionnés de notre commune soient gérés par « Fondation Habitat l'Avenir », il nous appartient d'édicter un règlement que la Fondation puisse appliquer.

MOTIVATION

La Fondation Habitat l'Avenir gère 18 logements subventionnés dans deux immeubles sis au chemin Rouge.

A la suite d'un contrôle effectué par la Fondation, il est apparu que des locataires de ces immeubles ne remplissaient plus les normes relatives à l'octroi de logements construits avec l'aide de la pierre dégressive.

Or, selon les dispositions de l'art. 21 RCOL (sous-occupation ; dépassement de la limite de fortune et dépassement de la limite de revenu dans une mesure telle que le locataire ne conserve aucune aide), lorsque les conditions ne sont plus remplies, le Service cantonal de l'économie et du tourisme (SELT) ordonne la suppression de l'aide. Cette décision entraîne naturellement une adaptation du loyer.

Toutefois, si le locataire s'accommode de l'adaptation du loyer, aucune disposition de la réglementation cantonale ne permet de résilier le bail. Ce logement « disparaît » alors de la liste des appartements subventionnés à disposition de la population (qui aurait besoin de tels appartements) jusqu'à la résiliation volontaire du bail, par le locataire.

En revanche, par le biais de règles communales spéciales (art. 12 RCOL), les communes peuvent déroger au principe de la non-résiliation de bail stipulé dans la réglementation cantonale (art. 21, al. 3 RCOL) et demander au propriétaire de résilier le dit bail, en application de la disposition communale.

S'agissant de la révision des conditions d'octroi, celle-ci est généralement effectuée tous les 4 ans par le SELT, lequel informe de sa décision le propriétaire et son gérant, en donnant des instructions quant aux montants des loyers des locataires concernés. Sur cette base, l'autorité communale pourrait alors exiger la résiliation du bail en application des règles communales.

Considérant que la situation actuelle n'est pas satisfaisante, la Municipalité a décidé d'édicter des règles spéciales, en application de l'art. 12 RCOL. Ces règles prévoient en outre quelques critères d'attribution de logements subventionnés, notamment la relation avec la durée de la domiciliation des candidats dans notre commune.

PROCEDURE

Le présent règlement communal ne pourra entrer en vigueur qu'après son approbation par le Chef du Département de l'Economie. La décision devra ensuite être publiée dans la Feuille des avis officiels (FAO). Cette publication fait courir le délai de 20 jours de référendum et de requête à la Cour constitutionnelle. Le règlement communal pourra dès lors entrer en vigueur dès la fin du délai de 20 jours.

CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Penthalaz

Après avoir pris connaissance du préavis municipal n° 30 - 2007, entendu le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet, considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- d'adopter les règles communales spéciales sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier du canton et de la commune de Penthalaz.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 12 novembre 2007

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :

La secrétaire :

I. Hautier

S. Monnier

Municipaux convoqués : I. Hautier et M. Girod.

COMMUNE DE PENTHALAZ

Règles communales spéciales relatives aux conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics.

Les candidats à l'obtention de logements dont le loyer est abaissé par l'aide des pouvoirs publics (canton et commune) doivent remplir les conditions du règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL).

En application de l'art. 12 dudit règlement, la Municipalité édicte les règles communales spéciales ci-après. Les locataires doivent respecter les règles cantonales prévues dans le RCOL, ainsi que les règles communales suivantes, gérées et administrées par la Fondation Habitat l'Avenir dont le siège est à Penthalaz :

Art. 1

Les candidats à la location de logements dont le loyer est abaissé par l'aide financière des pouvoirs publics doivent être de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis C. Les personnes au bénéfice d'un permis B peuvent être candidats à condition de présenter un garant.

Art. 2

Les candidats doivent être domiciliés dans la commune de Penthalaz depuis 3 ans au moins ou y travailler de façon continue depuis plus de 5 ans. Des exceptions peuvent être admises pour des candidats travaillant à Penthalaz depuis moins de 5 ans et ayant des raisons valables d'y habiter. La municipalité peut, dans des cas exceptionnels, autoriser un candidat ayant des liens très forts avec la commune.

Art.3

L'entrée dans le logement peut être refusée aux personnes qui disposent déjà d'un appartement à Penthalaz et qui n'ont pas de raisons valables de le quitter.

Art.4

La situation financière du locataire peut être contrôlée en tout temps ; elle le sera au moins tous les deux ans.

Art.5

Le bail du logement mis au bénéfice de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement pourra être résilié pour la prochaine échéance du bail si le revenu déterminant de son locataire excède, selon le barème cantonal, les limites du revenu correspondant au loyer plein de ce logement, sans les aides de la Commune et de l'Etat, ou si, selon l'art. 9 du règlement RCOL, le degré d'occupation de l'appartement n'est plus conforme.

Penthalaz, le 12 novembre 2007

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :

La secrétaire :

I. Hautier

S. Monnier