



Commune de Leysin

Leysin, le 18 septembre 2020/DN

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1854 LEYSIN

PREAVIS NO 09/2020

Règlement sur l'octroi d'une aide communale au logement

Délégué de la Municipalité : M. Daniel Nikles

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Preamble

Dans le cadre du programme de législature 2016-2021, la Municipalité a identifié sept projets stratégiques dont l'un d'eux est de créer des conditions favorables à la population en créant une offre de loyer à prix abordable.

2. Contexte

Partant du questionnement lié à l'affectation du site des anciens bâtiments scolaires, la Municipalité s'est interrogée sur la réponse à donner aux besoins supposés ou avérés à la demande en logements à loyers abordables.

Nous avons choisi d'étudier et de prendre en compte non-seulement la situation locale mais également le contexte régional du Chablais afin de proposer une ou des solutions aux contribuables à revenus modestes.

3. Objectif

Répondre à un besoin de la population en concrétisant une offre de loyers abordables à destination de la population leysenoise.

4. Historique

Dès 2016, le travail préliminaire a consisté à :

- identifier et quantifier le besoin en analysant les statistiques des données fiscales locales et cantonales
- obtenir les critères d'attribution de logements subventionnés d'autres localités
- calculer un indice du coût de la vie leysenoud
- déterminer le potentiel d'ayants droit.

Dans un deuxième temps, le profil des locataires a été défini en :

- posant les critères des potentiels ayants droit
- analysant les typologies familiales et leurs besoins en logement.

Suite à cela, le cadre du projet a été défini en :

- étudiant le cadre légal cantonal
- définissant la politique et le rôle communal.

Ces éléments ont conduit à la conclusion qu'un projet d'une douzaine de logements trouverait sa justification et répondrait à une demande fondée.

Dès lors partant du postulat initial de réhabiliter certains des anciens bâtiments scolaires, la Municipalité a étudié la possibilité de convertir les bâtiments de Belmont et/ou du Verger en logements.

S'est ensuite posé le questionnement quant au démarchage d'une fondation ou d'une coopérative de logements intéressée à collaborer avec la Commune de Leysin.

Il s'est avéré qu'il n'était pas possible de réaliser une adaptation satisfaisante sans reconstruire entièrement les bâtiments.

En parallèle, l'offre de logements dans le Chablais s'est développée de manière importante entraînant le passage du taux de vacance du district en-dessus du seuil de pénurie.

A ce stade et au vu de ce dernier élément, nous avons entrepris d'interroger un échantillon de propriétaires de logements vacants, afin de vérifier la faisabilité d'une collaboration entre ces derniers et la Commune.

Les retours ont montré que l'intérêt était présent et a conduit à la rédaction du projet de règlement soumis au Conseil communal.

Finalement après consultation des instances cantonales, le projet a été soumis à un avocat spécialisé dans le droit du bail afin d'obtenir la version qui vous est présentée.

5. Principes de fonctionnement

La Municipalité introduit le principe d'une collaboration avec les propriétaires immobiliers aux fins d'offrir des logements à prix abordables.

L'idée générale consiste à abaisser le loyer de 10 à 20% par rapport au prix du marché par voie de convention. La moitié de cette baisse est prise en charge par la Commune et l'autre par le propriétaire.

Les sollicitants d'un logement à prix abordable s'annoncent à la Commune ou à une gérance de la place qui les redirige. Ils reçoivent un formulaire de préinscription qu'ils remplissent. Cette préinscription les fait figurer sur une liste d'attente mais n'assure pas l'octroi d'une subvention.

La Bourse communale statue sur la recevabilité de la demande et, dans l'affirmative, sollicite les gérances pour un objet vacant correspondant à la demande.

Les gérances déterminent si elles ont un objet correspondant et informent les propriétaires de la possibilité de louer l'objet dans le cadre d'une subvention au logement.

Les propriétaires intéressés sont dirigés vers la Commune avec laquelle ils contractualisent une baisse du loyer par voie de convention.

L'ensemble des dispositions contenues dans le droit du bail restent valables, notamment le paiement du loyer et des charges, l'obligation d'avoir soin et d'annonce, l'obligation de réparer les défauts moindres, les modifications de loyer et les délais de résiliation.

6. Aspects financiers

Afin d'estimer le coût du projet pour la Bourse communale le calcul suivant doit être réalisé :

- Nbre de logements • loyer mensuel • 12 • 10%

En prenant une fourchette haute du nombre de logements mentionnés précédemment, soit 20 et un loyer moyen de CHF 1'500.--, cela représente une facture annuelle de CHF 36'000.--.

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 29 OCTOBRE 2020

Vu le préavis municipal no 09/2020 du 18 septembre 2020

Ouï le rapport des commissions désignées pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. D'adopter le règlement communal sur l'octroi d'une aide communale au logement,
2. De fixer son entrée en vigueur au premier jour du mois suivant l'échéance du délai référendaire, après publication dans la Feuille des Avis Officiels du Canton de Vaud, mais au plus tôt au 1^{er} janvier 2021.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 28 septembre 2020 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :	Le Secrétaire :
	
Jean-Marc Udriot	Jean-Jacques Bonvin



Annexe : Règlement sur l'octroi d'une aide communale au logement

COMMUNE DE LEYSIN



Règlement sur l'octroi d'une aide communale au logement

Leysin, 18.9.2020

Le Conseil communal de la Commune de Leysin,
vu l'article 67 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 A,
vu le préavis de la Municipalité,
arrête :

SECTION 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 But

¹ Le présent règlement a pour but d'octroyer une aide financière aux ménages qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins, mais dont le loyer représente une charge financière trop importante par rapport à leurs revenus

² Pour atteindre ce but, un mécanisme de collaboration entre la Commune de Leysin et les propriétaires fonciers est introduit.

Article 2 Champ d'application

¹ Le présent règlement ne s'applique pas aux baux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.

Article 3 Autorité compétente

¹ La Municipalité est l'autorité compétente au sens du présent règlement. Elle statue sur préavis de la Bourse communale.

Article 4 Définitions

¹ Par aide communale, on entend l'aide financière accordée au locataire en application du présent règlement.

² Le revenu déterminant correspond à la somme des revenus nets de toutes les personnes qui habitent le logement, selon le chiffre 650 de leur dernière décision de taxation fiscale, laquelle ne doit pas remonter à plus d'une année.

³ La fortune déterminante correspond à la somme de la fortune nette de toutes les personnes qui habitent le logement, selon le chiffre 800 de la décision de taxation fiscale, laquelle ne doit pas remonter à plus d'une année.

Article 5 Cas particuliers

¹ La Municipalité apprécie les cas particuliers dans lesquels le revenu déterminant ou la fortune déterminante ne peuvent être établis sur la base de la dernière décision de taxation ou si cette décision remonte à plus d'une année.

Article 6 Sous-location

¹ La sous-location des logements pour lesquels le locataire bénéficie d'une aide communale n'est pas autorisée.

Article 7 Affectation des logements

¹ Les logements pour lesquels le locataire bénéficie d'une aide communale sont destinés à l'habitation exclusivement.

² Tout changement d'affectation ou transfert à un tiers, parenté comprise, sont interdits.

SECTION 2 AIDE COMMUNALE

Article 8 Principe

¹ L'aide communale fournie correspond à un montant situé entre 10 et 20 % du loyer net usuel de l'habitation concernée. Une convention entre la Commune et le propriétaire foncier intéressé en arrête le montant exact.

² La moitié de l'aide communale est prise en charge par la Commune et l'autre moitié l'est par le propriétaire foncier, conformément à l'article 13.

Article 9 Conditions pour figurer sur la liste d'attente

¹ Toute personne peut demander à être inscrite sur la liste d'attente si :

- a. elle est de nationalité suisse ou est titulaire d'une autorisation d'établissement (permis C) ;
- b. elle est domiciliée dans la Commune depuis au moins 2 ans ou était domiciliée dans la Commune pendant au moins 2 ans durant les 10 dernières années ;
- c. la fortune déterminante est inférieure à CHF 10'000.- ;
- d. elle déclare vouloir bénéficier de l'aide communale en respectant le degré d'occupation du logement, conformément à l'article 11 ;
- e. elle n'est pas au bénéfice du revenu d'insertion, des prestations complémentaires cantonales pour familles, des prestations cantonales de la rente-pont, des prestations complémentaires ou d'une aide sociale analogue.

² L'inscription sur la liste d'attente ne confère aucun droit à obtenir l'aide communale.

Article 10 Conditions pour obtenir l'aide communale

¹ L'aide communale est octroyée à un requérant figurant sur la liste d'attente si :

- a. un propriétaire ayant conclu une convention au sens de l'article 13 alinéa 3 consent à louer au requérant un logement figurant sur la liste des locaux disponibles (article 13 alinéa 4) ;

- b. le loyer net de ce logement équivaut à au moins 35 % du revenu déterminant ;
- c. le degré d'occupation de ce logement, conformément à l'article 11, est respecté.
- d. L'enveloppe budgétaire communale destinée à cette aide est suffisante

Article 11 Degré d'occupation du logement

¹ Le nombre d'occupants minimum par logement, enfants mineurs ou à charge compris, est fixé comme suit :

Logement de 1 à 2 pièces	1 personne
Logement de 2 à 3 pièces	2 personnes
Logement de 3 à 4 pièces	3 personnes

Article 12 Dérogations

¹ Dans des cas exceptionnels et dûment motivés, l'autorité compétente peut accorder une dérogation aux conditions prévues au présent chapitre.

² L'autorité compétente rend une décision à cet égard.

SECTION 3 PROCÉDURE

Article 13 Annonce des propriétaires

¹ Les propriétaires disposés à louer un logement situé dans la commune, pour une durée minimale d'une année et aux conditions prévues aux articles 8 et 17, s'annoncent auprès de la Bourse communale.

² Sur demande la Bourse communale , les propriétaires doivent fournir tout document permettant d'établir le loyer net usuel du logement en question.

³ Une fois que le loyer net usuel du logement en question est déterminé, le propriétaire et la Municipalité concluent une convention en vue d'arrêter le montant exact de l'aide communale, conformément aux conditions prévues à l'article 8.

⁴ Après conclusion de la convention mentionnée à l'alinéa 3, le logement en question est ajouté à une liste des locaux disponibles tenue par la Bourse communale .

Article 14 Demande d'inscription sur la liste d'attente

¹ La demande d'inscription sur la liste d'attente doit être présentée à l'autorité compétente accompagnée des documents suivants :

- a. formulaire d'inscription ad hoc ;
- b. copie de la pièce d'identité ou du permis de séjour ;

- c. attestation de domicile prouvant le respect des conditions prévues à l'article 9 alinéa 1 lettre c ;
- d. copie du contrat de bail à loyer actuel ;
- e. copie de la dernière décision de taxation.

² L'autorité compétente peut requérir la production d'autres documents ou demander des renseignements complémentaires.

Article 15 Examen des conditions pour l'inscription sur la liste d'attente

¹ Une fois que la demande d'inscription sur la liste d'attente est déposée avec l'ensemble des documents requis, la Bourse communale examine si les conditions prévues à l'article 9 alinéa 1 sont remplies.

² L'autorité compétente rend une décision à cet égard.

Article 16 Contrôle régulier

¹ La Bourse communale contrôle régulièrement si un requérant figurant sur la liste d'attente pourrait louer un logement figurant sur la liste des locaux disponibles en remplissant les conditions de l'article 10 alinéa 1 lettres b et c.

² Si la Bourse communale constate que tel est le cas, elle prend contact avec le propriétaire concerné, en l'invitant à bien vouloir indiquer s'il consent à louer le logement en question au requérant concerné, en respectant la convention conclue au sens de l'article 13 alinéa 3 ; le cas échéant, les coordonnées du requérant lui sont communiquées.

Article 17 Octroi de l'aide communale

¹ En cas de conclusion d'un contrat de bail entre un requérant figurant sur la liste d'attente et le propriétaire d'un logement figurant sur la liste des locaux disponibles, une copie de ce contrat doit être adressé à la Bourse communale.

² Le contrat de bail précité doit être conclu pour une durée d'une année au moins et le loyer net stipulé dans ce contrat doit être inférieur ou égal au loyer net usuel prévu dans la convention conclue au sens de l'article 13 alinéa 3.

³ Le contrat de bail doit répondre aux exigences des art. 253 et suivants du code des obligations.

⁴ Le locataire est tenu de s'acquitter de l'intégralité du loyer net stipulé dans le contrat de bail précité.

⁵ Pour chaque mois échu, le propriétaire est tenu de verser à la Commune, au plus tard le 15 du mois suivant, la moitié de l'aide communale arrêtée dans la convention conclue au sens de l'article 13 alinéa 3.

⁶ Pour chaque mois échu, la Commune verse sur le compte bancaire ou postal du locataire, au plus tard le dernier jour du mois suivant, l'intégralité de l'aide communale arrêtée dans la convention conclue au sens de l'article 13 alinéa 3.

Article 18 Obligation de renseigner

¹ Le requérant sollicitant l'aide communale et le locataire bénéficiant de celle-ci sont tenus d'informer spontanément et immédiatement le Service des finances des changements pouvant entraîner la suppression de l'aide communale, en particulier la modification du revenu, de la fortune ou du groupe de personnes occupant le logement. A défaut, l'aide communale peut leur être refusée, respectivement supprimée.

Article 19 Contrôle des conditions d'octroi de l'aide communale

¹ L'autorité compétente peut contrôler en tout temps le respect des conditions d'octroi de l'aide communale (articles 9, 10 et 11).

² A chaque début d'année civile, la Bourse communale envoie aux personnes bénéficiant de l'aide communale un formulaire de renouvellement permettant d'attester que les conditions d'octroi de l'aide communale sont toujours réunies.

³ Si les conditions d'octroi de l'aide communale ne sont plus remplies, l'autorité compétente supprime l'aide communale dès la fin du mois durant lequel les conditions n'étaient plus réunies et se réserve d'informer le propriétaire qui pourra, pour ce motif, résilier le bail en respectant les échéances du contrat et du code des obligations.

Article 20 Obligation de rembourser

¹ La personne qui a obtenu l'aide communale indûment est tenue au remboursement.

Article 21 Autorité de recours

¹ Les décisions de la Municipalité rendues en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, dans un délai de 30 jours dès leur notification.

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

SECTION 4 RELATIONS ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES

Article 22 Règles et procédures applicables au contrat de bail à loyer

¹ Les règles matérielles et procédurales du droit fédéral et du droit cantonal s'appliquent en ce qui concerne le contrat de bail à loyer conclu entre un propriétaire et un locataire bénéficiant de l'aide communale, notamment s'agissant de sa résiliation, de la hausse ou de la baisse du loyer ainsi que de la contestation du loyer initial.

SECTION 5 DISPOSITIONS PÉNALES

Article 23 Dispositions pénales

² Tout infraction au présent règlement est passible d'une amende conformément à la loi sur les contraventions.

³ Ces infractions sont réprimées conformément à la loi du 19 mai 2009 sur les contraventions.


SECTION 6 DISPOSITIONS FINALES

Article 24 Entrée en vigueur


¹ La Municipalité est chargée de l'exécution du présent règlement.

² Elle fixe la date de son entrée en vigueur après adoption par le Conseil communal et approbation par la cheffe du département concerné.

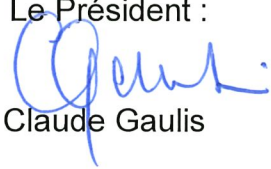
Adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 septembre 2020

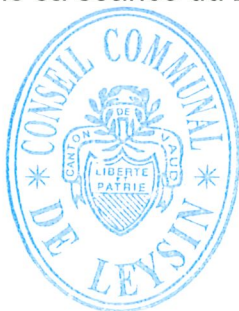
Le Syndic :

Jean-Marc Udriot




Le Secrétaire municipal :

Jean-Jacques Bonvin

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 29 octobre 2020

Le Président :

Claude Gaulis



La Secrétaire :

Corinne Delacretaz

Approuvé par la Cheffe du Département des institutions et du territoire en date du **26 NOV. 2020**





CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN

EXTRAIT

du procès-verbal de la séance du 29 octobre 2020
présidée par Monsieur Claude GAULIS

LE CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN

Vu le préavis municipal n° 9/2020 du 18 septembre 2020 relatif au

RÈGLEMENT SUR L'OCTROI D'UNE AIDE COMMUNALE AU LOGEMENT

Ouï le rapport des Commissions désignées pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. D'adopter le règlement communal sur l'octroi d'une aide communale au logement,
2. De fixer son entrée en vigueur au premier jour du mois suivant l'échéance du délai référendaire, après publication dans la Feuille des Avis Officiels du Canton de Vaud, mais au plus tôt au 1^{er} janvier 2021.

Ainsi délibéré en séance du 29 octobre 2020

Au nom du Conseil communal de Leysin :
Le Président :  Claude Gaulis
La Secrétaire a.i. :  Françoise Schuler





COMMUNE DE LEYSIN

LA MUNICIPALITE

DECISIONS DU CONSEIL COMMUNAL

La Municipalité de la Commune de Leysin

agissant en vertu de la Loi sur l'exercice des droits politiques (LEDP), porte à la connaissance des électeurs que, dans sa séance du 29 octobre 2020, le Conseil communal a décidé d'adopter

le préavis no **09/2020** du 18 septembre 2020 relatif au

RÈGLEMENT SUR L'OCTROI D'UNE AIDE COMMUNALE AU LOGEMENT

et a décidé

1. D'adopter le règlement communal sur l'octroi d'une aide communale au logement,
2. De fixer son entrée en vigueur au premier jour du mois suivant l'échéance du délai référendaire, après publication dans la Feuille des Avis Officiels du Canton de Vaud, mais au plus tôt au 1^{er} janvier 2021.

*Les électeurs peuvent consulter ces décisions au Greffe municipal. Ces décisions sont susceptibles de référendum qui doit être annoncé par écrit à la Municipalité dans un délai de **dix jours** (art. 110 al 1 LEDP) qui suivent le présent affichage soit jusqu'au 12 novembre 2020.*

Si la demande de référendum satisfait aux exigences, la Municipalité prendra formellement acte de son dépôt, autorisera la récolte des signatures, scellera la liste et informera le comité du nombre minimum de signatures requis ; le titre et le texte de la demande de référendum seront affichés au pilier public (art. 110 al. 3 LEDP). Le délai de récolte des signatures sera de 30 jours dès l'affichage de l'autorisation de récolte des signatures prévu à l'art. 110 al. 3 LEDP (art. 110a al. 1 LEDP). Enfin, si le délai référendaire court durant les jours de Noël, de Nouvel An ou de Pâques, il sera prolongé de 5 jours. Si ce délai court pendant la période allant du 15 juillet au 15 août, il sera prolongé de 10 jours (art. 110a al. 1 et 105 1bis et 1ter par analogie).

Leysin, le 3 novembre 2020

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Jean-Marc Udriot

Jean-Jacques Bonvin