



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 27 mars 2025**

**RAPPORT N° 05/2025
AU CONSEIL COMMUNAL**

Politique de l'habitat et du logement de la commune de Vevey

**Adoption du règlement d'attribution des LUP du territoire
(L3PL), intitulé « Règlement communal relatif aux conditions
d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre
et de logements à loyers abordables »**

**Réponses aux deux postulats, intitulés « Répondre à un
besoin, faire du logement une priorité politique »
de M. Alain Gonthier (da.) et
« Des logements abordables et adaptés pour les étudiant·e·s et
apprenti·e·s de notre région » de M. Antoine Dormond
(Vert·e·s)**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La commission élargie chargée d'étudier le **préavis N° 05/2025** intitulé « **Politique de l'habitat et du logement de la commune de Vevey - Adoption du règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL), intitulé « Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à loyers abordables » - Réponses aux deux postulats, intitulés, « Répondre à un besoin, faire du logement une priorité politique » de M. Alain Gonthier (da.) et « Des logements abordables et adaptés pour les étudiant·e·s et apprenti·e·s de notre région » de M. Antoine Dormond (Vert·e·s)», déposé à la séance du Conseil communal du 6 février 2025 s'est réunie le **mardi 25 février 2025 à 18h30, en salle 6 de l'Hôtel de Ville.****

Elle était composée des personnes suivantes :

Président·e-rapporteur·rice :

PS	M.	Vincent Matthys
----	----	-----------------

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
PLR	M.	Patrick Bertschy	X		
da.	M.	Adrien Colin	X		
da.	M.	Laurent Lavanchy	X		
Verts	Mme	Sophie Métraux	X		
VL	M.	Roger Pieren	X		
UDC	Mme	Corinne Pilloud	X		
da.	M.	Hervé Queyranne	X		
PLR	M.	Rolf Schweizer	X		
PLR	Mme	Sarah Tobler	X		
LCVL	M.	Mattia Vidoz	X		
Verts	Mme	Diane von Gunten	X		
EAV					X

La Municipalité était représentée par :

- Madame Gabriela Kämpf, Municipale
- Monsieur Pascal Molliat, Municipal
- Monsieur Antoine Dormond, Municipal

Les services sont représentés par :

- Madame Carole Deschenaux, Responsable du Secteur Gérance
- Monsieur Bernard Barnaz, Chargé de projet, Service de la cohésion sociale

Le mandataire CBRE est représenté par :

- Madame Marie-Paule Thomas, Director
- Monsieur François Yenny, Senior director

1. INTRODUCTION

Mme Kämpf tient à relever que le préavis et le règlement d'attribution des LUP sont le résultat d'une collaboration « transversale » étroite entre Cohésion sociale, Bâtiments et Urbanisme, à laquelle s'ajoute le soutien du mandataire CBRE. L'élaboration de ce préavis fait suite, entre autres, au diagnostic « Objectif logements » réalisé en 2020 déjà. En 2022, la Municipalité décidait de mener une politique foncière active, afin de développer l'acquisition, le développement et l'optimisation de logements d'utilité publique. De là, la Municipalité a élaboré une feuille de route, accompagnée de 10 mesures, dans le but de répondre aux enjeux relevés lors du diagnostic. A noter que certaines de ces mesures sont déjà mises en œuvre par les services, dans le cadre de la politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey. Cela a permis d'en tenir compte lors de l'élaboration du plan directeur communal, mais aussi du plan climat.

Le règlement d'attribution des logements LUP, sur lequel le Conseil doit se prononcer par ce préavis, a pour objectif de s'assurer que les logements concernés bénéficient aux personnes qui répondent aux critères arrêtés, des jeunes aux seniors, en passant par les familles avec enfants, y compris les familles monoparentales.

M. Dormond revient sur les liens avec le plan directeur communal. Des objectifs et des mesures viennent ainsi soutenir le développement de la politique communale en termes de logements d'utilité publique (LUP). Dans les futurs plans d'affectation, des quotas de LUP pourront ainsi être introduits. Vu l'envolée du prix des loyers sur le marché libre, le maintien d'une offre étendue en LUP est devenu une nécessité si l'on veut permettre à toutes les Veveysannes et Veveysans de continuer d'y habiter, quels que soient leurs revenus.

De son côté, M. Molliat relève l'importance du diagnostic effectué, qui se matérialise par la politique du logement voulue par la Municipalité, ainsi que par ce règlement relatif qui fixe les conditions d'occupation. C'est sur ce règlement que le Conseil communal va se déterminer. Règlement qui concerne tous les logements LUP, qu'ils appartiennent ou non à la Commune ; aujourd'hui, environ 5% des logements sont gérés par celle-ci. La directive (qui n'est pas de la compétence du Conseil communal), sera appliquée, par analogie, à tout le parc communal, que les logements soient LUP ou non. A noter encore que le présent préavis ne porte pas sur des quotas de logements ou sur le calcul des loyers, mais bien sur les conditions d'attribution des logements concernés.

En complément à cette introduction, Mme Thomas présente une synthèse de la démarche qui a mené à la réalisation du rapport « Politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey », rapport qui a bénéficié d'un co-financement du Canton.

Démarche en 3 étapes :

- Etablir un diagnostic
- Poser des scénarios/élaborer une stratégie
 - Discuter des publics-cibles, avec pour priorité ceux qui ne sont pas servis par le marché libre
- Mettre en place une feuille de route, accompagnée de mesures pour la mise en œuvre.

Quand on parle de politique d'habitat et pas seulement de politique du logement, il est important d'adopter le point de vue de l'habitant, qu'il soit solo, en couple, en famille, jeune ou moins jeune. Cela permet d'identifier ainsi les publics-cibles et de développer des actions spécifiques.

Quelques constats :

- Une pénurie en logements qui s'est accrue ces derniers mois sur Vevey, après une période un peu moins tendue
 - Un taux de vacance sur le marché locatif proche de 0,2 %, quand il faudrait être au moins à 1,5% pour être à l'équilibre
 - Taux de vacance qui touche tous les types de logements et qui impacte tous les types de ménages
 - Des répercussions sur le coût des loyer.
- Un parc majoritairement constitué de petits logements (les 3 pièces et moins représentent 3/4 du parc immobilier), car ils rapportent plus (320.-/m²) qu'un 4 pièces (280.-/m²), par exemple
 - Si rien n'est entrepris, le risque est de se retrouver avec un parc ne répondant pas aux besoins des familles (au niveau du nombre de pièces).
- Des grands logements nettement plus rares et de plus, souvent « sous-occupés » par des seniors qui y habitent depuis des années et qui profitent des loyers bas
 - Il est donc important de pouvoir leur proposer des logements plus petits, avec des loyers qui restent concurrentiels par rapport à ce qu'ils paient aujourd'hui.
- Le revenu moyen des Veveysans se situe un peu en-dessous de la moyenne cantonale, avec des groupes qui ont besoin d'être plus soutenus
 - Comme les jeunes solos, les solos du 3^{ième} et 4^{ième} âge (qui disposent souvent de CHF 1'100.- à 1'200.- pour se loger, soit le loyer d'un 2 pièces LLA), les familles monoparentales, mais aussi les familles avec plusieurs enfants, au vu des difficultés à trouver des logements de 4 ou 5 pièces.
- Une gentrification significative, avec une hausse générale des prix de l'immobilier qui induit le remplacement des ménages populaires par une population plus aisée
 - Dans une ville très attractive comme Vevey, le risque est de voir ce parc de logements abordables se réduire très fortement dans les 10 à 15 ans à venir, sous la pression de la demande.

En termes de vision :

- Répondre aux besoins en logement tout au long des différentes étapes du parcours résidentiel, en ciblant les publics les moins servis par le marché immobilier et s'assurer du maintien de cette mixité intergénérationnelle.
- Développer une politique proactive des logements d'intérêt public
 - Par l'achat de bâtiments, par des quotas et par un règlement d'attribution
 - Par une offre qualitative.
- Par une programmation fine basée sur une évaluation des besoins selon le type d'appartements
 - Ne pas oublier les logements d'urgence et de transition.

De la vision aux mesures : 10 mesures

- 4 pour répondre aux publics-cibles
- 2 en lien avec une politique du logement à caractère social (quotas de LUP, règlement d'attribution, etc.)
- 4 pour développer une programmation qualitative et résiliente (développement de la mission du service « Gérance », avec un rôle à la fois social et de gestion classique d'un parc immobilier, mettre en place une politique foncière proactive afin d'acheter des terrains et/ou des immeubles, etc.).

2. DISCUSSION

La première question porte justement sur les leviers qui permettraient d'encourager les seniors à quitter un logement trop grand pour un plus petit ? Qui sont-ils ?

Dans les leviers, Mme Thomas évoque la tenue d'une liste centralisées des logements disponibles et des demandes de logement, en collaboration avec les propriétaires, mais aussi avec des organismes comme les CMS ou Pro Senectute, en proposant un accompagnement social au déménagement et bien sûr par la mise à disposition de logements plus petits mais restant abordables. Le programme cantonal « Vieillir chez soi » est aussi évoqué. Il permet de bénéficier d'une subvention pour des travaux d'adaptation les logements aux besoins des seniors.

Concernant les familles cette fois, Il est demandé si la Commune connaît le nombre d'enfants par famille, afin de pouvoir adapter l'offre aux besoins en logements comptant plusieurs pièces ?

Il est répondu qu'un peu moins d'un tiers des familles ont un enfant, que deux-tiers en ont deux, les familles avec + de deux enfants représentant le solde, soit environ 5%. A noter que pour une famille de deux enfants, un quatre pièces est approprié ; c'est un + en termes de qualité de vie familiale.

Comme on construit pour 30 ans et bien +, une commissaire souhaiterait savoir comment il est tenu compte des projections démographiques, souvent optimistes ? En termes de logements, que se passerait-il si on ne les atteint pas ? Quid une fois le baby-boom passé ?

Mme Thomas lui répond que la commune de Vevey, vu l'attractivité qui est la sienne, risque peu de se retrouver avec un parc immobilier inoccupé, d'autant plus que les terrains à bâtir se font de plus en plus rares. Pour ce qui est des projections, il faut bien sûr en tenir compte, mais sans se focaliser que sur celles-ci ; elles apportent des indications utiles en termes de vieillissement de la population, par exemple.

Pour M. Dormond, les concours d'architecture tiennent toujours plus compte de critères évolutifs, en intégrant, dans le processus de construction, le parcours de vie et les besoins en logement qui vont changer. Le but est d'aller toujours plus vers des structures évolutives, permettant également de nouvelles formes d'habitation, comme la colocation.

De son côté, un commissaire s'étonne du constat de gentrification à Vevey, sachant que les recettes d'imposition sur les personnes physiques n'ont pas évolué ces dernières années. La pyramide fiscale est restée stable depuis 2010, malgré des gros projets comme Les Moulins de la Veveyse.

Pour Mme Thomas, il faut savoir que ce processus de gentrification se déploie sur 15 à 20 ans et qu'il concerne aussi Vevey, même si ce phénomène a peut-être été un peu moins marqué, de par les caractéristiques du parc immobilier veveysan. Concernant les programmes immobiliers comme Les Moulins de la Veveyse, il arrive que des appartements soient achetés comme placement, puis mis et mis en location. Il sera intéressant de voir comment cela évoluera au moment des rotations de locataires.

Pour un commissaire, le préavis et le règlement font abstraction des jeunes solos, souvent actifs dans la culture et dans les milieux associatifs, qui souhaitent vivre en colocation. Comment la Municipalité souhaite-elle prendre en considération cette problématique, d'autant plus que le marché privé est souvent très réticent à ce type de bail ?

Pour Mme Thomas, la solution pourrait passer par la création des « clusters », regroupant l'équivalent de 4 à 5 studios et représenteraient, en termes de surface, celle d'un grand

appartement. A voir comment intégrer cela dans les plans de futures constructions, voire lors certaines transformations d'ampleur.

Pour Mme Deschenaux, il est important d'effectuer une pesée d'intérêts, entre les besoins de ces jeunes solos et l'objectif que s'est fixé la Commune, à savoir de pouvoir bien loger les familles. Elle relève également que peu de demandes arrivent à Gérance, peut-être par méconnaissance.

Mme Kämpf estime que des opportunités existent ; lorsque structurellement des logements conviennent mieux à la collocation, ils peuvent être attribués de fait pour cela.

M. Molliat fait remarquer qu'il est souvent plus facile d'assumer le coût d'un loyer lorsque 3, 4 ou 5 personnes se réunissent pour vivre en collocation.

Pour le commissaire qui a posé la question de la collocation, l'objectif est surtout de faire en sorte que cette problématique ne passe pas à la trappe, faute d'une reconnaissance officielle ; il reviendra sur ce point au moment de l'analyse du règlement.

Deux questions portent sur l'inventaire des logements :

- La Ville de Vevey compte 10'737 logements pour environ 9'400.- ménages : est-ce que l'on sait ce qu'il en est de ses logements non-occupés par des ménages et est-ce qu'il y a des moyens pour les remettre sur le marché ?
- Pour les logements de la Ville, peut-on recevoir la répartition, en nombre, desdits logements par « statut » (marché libres, LLM, LLa, etc.) ?

Un commissaire en profite pour rappeler que la Commune a, elle aussi, transformé des appartements en bureaux ; elle ne montre donc pas vraiment l'exemple.

Selon un décompte de 2020, ces logements représentent environ 13% du parc total (contre 25 et 39% à Chavannes-près-Renens ou Fribourg). Si ces logements peuvent avoir été transformés en bureaux, certains sont des logements collectifs comme des studios gérés par un EMS ou une résidence pour étudiants ; on parle alors de ménage collectif.

Comme l'évoque M. Dormond, il est difficile pour la Police des constructions d'avoir une vue exacte des logements transformés en bureaux, le changement d'affectation n'étant pas toujours annoncé. Quand on découvre ce type de changement, deux possibilités s'offrent à la Commune, soit le propriétaire fait une demande de changement d'affectation en bonne et due forme pour régulariser les travaux, soit l'affectation de base est bien un logement ; le propriétaire doit alors s'y plier et revenir à la situation initiale. Reste qu'il y a toujours une pesée d'intérêts à faire, en fonction de l'emplacement du logement, au rez-de-chaussée par exemple. A cela s'ajoutent des logements qui sont effectivement vides, avec peu de marge de manœuvre du côté de la Commune.

Concernant l'inventaire des logements de la Ville, M. Molliat apporte les informations suivantes. Le parc de la Ville compte 353 logements, 20% sont des LLa (Plumhof et Panorama, à venir pour « Rue de Fribourg », « Nestlé 35 » et « Valsainte »), 10% sont des LLM et 70% n'ont pas de statut particulier. Sur l'ensemble du parc communal, la moyenne locative est de 170.-/m², avec aucun immeuble dont les loyers sont en-dessus du plafond LUP.

Pour ce qui est des logements sur le marché libre, Mme Kämpf tient à rappeler que le Conseil communal avait autorisé l'engagement d'un poste d'auxiliaire à l'Office de la population ; vu la charge de travail, ce poste a été pérennisé, en profitant d'un départ à la retraite. Cela permet de renforcer les contrôles, en collaboration avec « Urbanisme ».

Un commissaire tient à sensibiliser la Municipalité sur la situation de ces personnes qui arrivent à la retraite et qui se demandent si elles pourront financièrement rester à Vevey. Le risque, c'est qu'elles regardent vers d'autres Communes, comme Monthey où les loyers sont plus bas. Quelles sont donc les mesures que la Commune peut prendre pour « garder » cette population ?

Il lui est répondu que c'est justement l'objectif du présent préavis, de la politique du logement mise en place par la Commune et du règlement sur lequel le Conseil va statuer. Reste qu'un arbitrage sera nécessaire, les possibilités d'extension du parc immobilier étant plutôt rares à Vevey.

Le même commissaire se demande si ce règlement ne va pas pousser des investisseurs à choisir des localités où les contraintes sont moins importantes, tels les quotas de LUP imposés ?

Il est rappelé que le règlement ne porte pas sur les quotas en logements LUP, ces paramètres figurant dans les plans d'affectation.

Pour renforcer l'attractivité, une mesure pourrait être ajoutée, à savoir de réfléchir à des incitatifs pour les propriétaires privés. Des partenariats à développer sont évoqués, avec l'élaboration de chartes permettant de se mettre d'accord sur des actions partagées, comme la rocade d'appartements, par exemple. L'importance de la communication est également relevée.

Pour un commissaire et même si l'on sort du cadre du règlement d'attribution, la surélévation des bâtiments est certainement une mesure permettant de renforcer l'attractivité de la Ville. Il en serait de même si les délais d'analyse des dossiers venaient être réduits, car jugés bien trop longs, du côté de la Police des constructions, entre autres.

Si M. Dormond partage ce constat, il tient quand même à rappeler que les services communaux dépendent aussi de ceux du Canton. Avec l'accord du Conseil, la Police des constructions a vu ses effectifs renforcés, ce qui ne peut avoir qu'un effet positif sur les délais.

Une commissaire souhaiterait savoir s'il est prévu de monitorer les actions mises en place, afin de s'assurer que la politique menée répond toujours aux besoins et ce, dans 3, 5 ou 10 ans ?

Mme Kämpf lui répond que l'Office du logement va repartir des constats effectués et se baser sur des mesures prises, pour suivre l'évolution à la fois des besoins et des réponses apportées. Cela passera, entre autres, par la mise en place éventuelle d'une liste centralisée des demandes de logement, mais aussi par le renseignement, en continu, des attributions et ce, en fonction des types (nombre de pièces) et des statuts des logements (LLA, LLM, ...). Pour cela, la collaboration « interservices » est prépondérante.

Question « durée de vie » d'une étude telle celle menée par CBRE, elle est de 10 à 15 ans, ce qui correspond à celle d'un plan directeur communal. Un point de situation à 10 ans paraît ainsi opportun, afin d'analyser ce qui s'est passé et comment le marché a évolué (offre et demande).

Pour l'objectif 3, page 11 du préavis, un commissaire se questionne sur le fondement de la phrase « Vevey ...est habitée majoritairement par des habitants aux profils et aux modes de vie résilients, privilégiant les mobilités douces et/ou les transports publics et s'engageant pour une société alternative ».

Sans pouvoir répondre précisément, le texte ayant fait l'objet de multiples ajouts. Mme Kämpf tient quand même à faire part d'un indice, à savoir la diminution continue du parc de

véhicules. Il y a toujours plus de personnes qui se voient vivre dans les villes-centres, afin de profiter d'alternatives à la voiture pour se déplacer. C'est également en corrélation avec le constat factuel de la gentrification de la ville.

Toujours pour la mesure 3, un commissaire propose de compléter la phrase « Répondre aux besoins en logement des ménages solos jeunes ou d'âge moyen de conditions modestes de Vevey », en l'ouvrant à des personnes solos qui se réuniraient pour occuper un logement.

Madame Kämpf entend bien cette demande d'accessibilité à la colocation. A voir comment y répondre, sachant que le Conseil doit voter un règlement. Est-ce par un vœux, par exemple ?

En page 14, la Municipalité se propose de revenir avec une 11^{ième} mesure (voire une 12^{ième}), en lien avec le suivi dans le temps de la politique du logement (monitoring, indicateurs), ainsi qu'avec la proposition de renforcer le partenariat avec les propriétaires privés/institutionnels.

En page 16, point 7.3, il est indiqué que la DIL (Direction du logement - Canton) a été consultée sur le règlement proposé, mais aucune information n'est donnée sur un éventuel avis de sa part ?

Comme l'indique Mme Kämpf, la DIL a demandé de supprimer la possibilité de faire des contrôles périodiques pour les personnes qui occupent des LLA. Contrairement aux LLM, ce type de contrôle ne peut se faire, pour les LLA, qu'au changement de bail.

Avant de passer au règlement et en reprenant le postulat de M. Dormond, un commissaire demande si des démarches ont été entreprises avec les Communes voisines, afin de se coordonner régionalement sur les politiques de logement ?

Mme Kämpf lui répond que chaque ville à sa propre réalité. A part Montreux qui dispose aussi d'un Office du logement, ce n'est pas le cas des autres Communes. Il n'y a donc pas eu de démarche anticipée sur cette thématique. Par contre, il y a un intérêt des Communes à suivre ce qui se met en place à Vevey. A noter également que la question de l'accès au logement se pose de plus souvent au sein de l'ARAS Riviera (Région d'action sociale), réunissant les 9 communes de la Riviera, ainsi que les 4 communes du Cercle de St-Saphorin.

Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordables

Article 3 :

Une conseillère se demande si les personnes qui travaillent à Vevey et qui souhaiteraient s'y établir, ne pourraient ne pas avoir à attendre deux ans, lorsqu'elles ont un contrat à durée indéterminée ? Cela leur éviterait de devoir se déplacer quotidiennement en voiture ou en transport public, d'autant plus que les transports ont un coût souvent élevé.

Pour Mme Thomas, il possible alors de prendre en compte l'alinéa d ; alinéa qui indique que l'Office peut retenir la candidature d'une personne qui possède un intérêt social ou professionnel significatif avec la ville de Vevey.

Pour ce qui est de la règle des 2 ans (alinéas a et c), Mme Kämpf précise qu'un des buts du règlement est justement de donner la priorité à la population qui habite déjà à Vevey.

Un commissaire souhaiterait alors savoir qui contrôle cela et comment ?

Pour Mme Deschenaux, les indications relatives aux lieux d'habitation précédents, doivent figurer dans le dossier que remet le candidat locataire. Elle précise que c'est l'Office du

logement qui va valider l'attribution de l'appartement. Pour les LLM, la régie transmet ainsi le dossier à l'Office du logement, pour examen et attribution éventuelle.

Pour Mme Kämpf, le fait de pouvoir disposer à la fois d'une liste centralisée des demandes de logement et des logements disponibles, faciliterait grandement la gestion des dossiers. Elle souhaite également développer les partenariats avec les régies/propriétaires, tout en précisant que ceux-ci existent déjà.

Une commissaire souhaiterait connaître le nombre de dossiers que la commune reçoit pour un logement annoncé libre ?

Selon Mme Deschenaux, il est difficile de répondre avec exactitude, car cela dépend beaucoup de des caractéristiques du logement (nombre de pièces par ex.) et de sa situation géographique. Cela peut aller de quelques-uns à + de 30.

A l'alinéa 1, lettre a, un commissaire se demande pourquoi la Commune a décidé de prendre en compte le fait d'avoir habité 3 ans à Vevey dans les 15 dernières années. En remontant jusqu'à 15 ans en arrière, n'est-on pas en contradiction avec la volonté de privilégier la population qui habite aujourd'hui à Vevey ? Plutôt que 15 ans, n'aurait-il pas fallu s'arrêter aux 5 dernières années pour être éligible, comme à Montreux ou à Morges ? De plus, comment contrôler cela ?

Pour M, Molliat, il est nécessaire de permettre à la population de déposer un dossier, même si elle a dû quitter momentanément Vevey, que ce soit pour des questions professionnelles ou d'études, lorsqu'elle souhaite s'y réinstaller. Et comme le précise Mme Deschenaux, le logement sera attribué à la personne qui satisfait cumulativement le plus aux conditions énoncées dans le règlement. Au niveau du contrôle, l'information doit figurer dans le dossier que le candidat au logement remet.

Cela vaut aussi pour l'alinéa e, relatif aux candidats de moins de 25 ans. Cette mesure permet de tenir compte des jeunes qui sont partis étudier 5 ans dans une autre ville, ce qui est souvent le cas, après avoir effectué leur scolarité obligatoire à Vevey.

- Pour être plus précis, il est proposé d'indiquer « scolarité obligatoire » plutôt que « études obligatoires ». Cet amendement technique est accepté par la commission.

Article 4

Un commissaire s'étonne de deux choses, que l'on ne mentionne pas les personnes en situations d'handicap et que l'on « fixe » à 65 ans le fait d'être « considéré » comme senior. Il a le sentiment que le règlement ne tient pas compte de l'allongement de l'espérance de vie, certains se trouvant encore « jeunes » à 65 ans. Il arrive ainsi de plus en plus souvent que des parents de 65 ans et + aient des enfants encore à la maison.

Pour ce qui est du critère d'attribution pour les « 65 ans et + », Mme Thomas lui répond que le but est de favoriser la libération de grands appartements, au profit de familles plus jeunes. Néanmoins et s'ils ont encore des enfants, on parle bien de famille avec des enfants et non de couple, y compris pour les seniors qui sont dans cette situation. L'âge de la retraite paraît être opportun pour se poser la question d'un déménagement, même si ce n'est pas dans l'immédiat.

A noter que l'article 7 de la directive communale prévoit que la Municipalité puisse accorder des dérogations. D'autre part, les personnes âgées de + de 70 ans sont autorisées à rester dans leur logement, même en cas de non-respect des conditions du règlement (pour les personnes en LLM ; en LLA le bail court jusqu'à ce que celui soit dénoncé).

Concernant l'absence de référence à la population en situation d'handicap, Mme Kämpf ne peut répondre en l'état, sans se renseigner au préalable, quitte à revenir lors de la séance du Conseil avec une proposition d'amendement.

Pour M. Dormond, le présent règlement se base sur les critères « LUP », critères qui sont très cadrés de par la loi. Du coup, il paraît difficile de l'élargir à d'autres types de logement, comme les logements d'urgence ou les logements adaptés, ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a pas de besoin pour autant. A voir s'il faut les intégrer ou non dans le présent règlement ou alors dans un autre cadre légal ?

La proposition de rajouter un alinéa f à l'article 3 est évoquée, mais cela nécessite préalablement un contrôle, afin d'examiner si cette population « AI » ne rentre pas plutôt dans la catégorie des LADA (Logements ADaptés avec Accompagnement), par exemple.

Pour un commissaire, c'est un faux débat. Pour lui, le but de ce règlement n'est pas de s'intéresser aux personnes avec ou sans handicap, mais bien de traiter de l'accessibilité aux logements en fonction des ressources financières et des conditions d'occupation comme l'âge. Il se demande aussi s'il ne faudrait pas remplacer l'indication « 65 ans » par « l'âge de la retraite », sachant que l'âge légal de la retraite pourrait évoluer ces prochaines années.

Mme Deschenaux lui répond que tout règlement peut évoluer en tout temps, d'où la proposition de maintenir la référence de « 65 ans » (toujours à l'article 4).

Pour terminer sur ce point, une question porte sur la situation d'un couple dont une des deux personnes a 65 ans et l'autre moins. Sur l'âge de qui des deux se base-t-on lors de l'analyse du dossier ?

La règle veut que l'on prenne en compte la personne la plus âgée lors de l'analyse du dossier.

- A voir s'il faut préciser à l'alinéa 3 que l'attribution se fait par ordre de priorité (...) aux couples de seniors dont la personne la plus âgée a 65 ans ou plus. La Municipalité présentera un amendement technique.

La question de l'accès aux logements pour la population précarisée est également posée.

Pour Mme Kämpf, ni les LLA, ni les LLM ne seront directement accessibles pour cette population. Cela concerne plus la classe moyenne, avec des revenus suffisants pour assurer le paiement des loyers (cf. article 4 al. 1). Par contre, des soutiens et des solutions spécifiques sont nécessaires pour répondre à cette population précarisée, en termes de logement entre autres.

Mme Thomas émet la proposition de réserver des logements pour accueillir des situations de grande précarité, dont le nombre doit être arrêté en fonction des besoins identifiés.

En parcourant l'article 4 et plus particulièrement des chiffres 3 et 4, un commissaire a le sentiment d'une certaine hiérarchisation dans l'ordre de priorité aux logements, avec le sentiment qu'une famille avec un enfant risque fort de passer « en dernier » au moment de l'attribution des dossiers.

Mme Thomas lui répond qu'à l'alinéa 3, les familles avec un enfant sont placées au même niveau que les familles monoparentales, l'objectif étant malgré tout de favoriser la libération de plus grands logements par les seniors qui les occupent.

Toujours pour l'alinéa 3, un commissaire revient sur la problématique que la colocation. Selon lui, bien de personnes souhaitent accéder à ce type de logement, sans savoir à qui s'adresser. Cela le sera encore d'autant moins si le règlement ne tient pas compte de cette possibilité. Il propose que l'on introduise, par exemple, la notion de contrat collectif.

Il lui est répondu qu'il y a toujours possibilité de bénéficier d'une dérogation, ce d'autant plus que les demandes qui parviennent à l'Office du logement sont plutôt rares pour ce type de location.

De son côté, la Municipalité s'engage à être attentive à cette problématique, sachant que l'on ne pourra pas obliger un propriétaire privé à signer de tels baux.

Pour un commissaire et s'il comprend la problématique de la colocation, il estime que la priorité est à donner aux personnes qui sont moins mobiles, telles les familles qui ont des enfants scolarisés ou les seniors.

Plutôt que d'apporter une modification au règlement, la commission décide d'émettre le vœux suivant : *Lors de l'étude des demandes de logement, il est essentiel de ne pas oublier d'étudier celles provenant de personnes solos qui souhaitent se regrouper pour vivre en collocation.*

- Le vœux est adopté par 7 voix pour, 3 voix contre et 2 abstentions.

Article 5

Une commissaire se questionne sur l'attribution d'un logement lorsqu'un enfant est attendu ?

Mme Deschenaux lui répond qu'un certificat médical est demandé.

A l'alinéa 2, la proposition d'ajouter « ... ou de familles avec 1 enfant ... » après « S'agissant des familles parentales, ... » est évoquée, afin de ne pas prêter les couples avec 1 enfant. La Municipalité va se renseigner et reviendra devant le Conseil, si besoin.

Article 6

A l'alinéa 2 et vu l'allongement de l'espérance de vie, un commissaire propose de relever à 75 ans l'âge auquel la personne n'est plus tenue de déménager. En fixant cette limite à 70 ans, ce n'est pas tenir de l'état de santé général de la population. Il dépose un amendement pour passer l'autorisation de rester dans son logement, une fois l'âge de 75 ans atteint.

Avant de voter, Mme Deschenaux tient à apporter les précisions suivantes : l'art. 6 alinéa 2 devrait être déplacé au chapitre II, car cela ne concerne que les LLM. Pour cette catégorie de logements, il y a des contrôle périodiques qui sont effectués pour s'assurer que les locataires respectent toujours les conditions d'occupation. Comme déjà évoqué, on ne peut pas obliger les personnes en LLA à déménager, une fois le bail signé.

- L'amendement proposé (passer de 70 à 75 ans l'autorisation de rester dans son logement) est refusé par 6 voix contre, 2 voix pour et 4 abstentions.
- Pour le déplacement de l'article. 6 alinéa 2 au chapitre II, une confirmation de la Municipalité est attendue.

M. Molliat informe la commission que la gérance de la Ville propose des solutions lorsqu'un locataire ne répond plus aux conditions d'occupation d'un logement appartenant à la Ville (adaptation à la hausse du loyer, orientation vers d'autres offres locatives, etc.). Par contre, cela ne peut pas être exigé des propriétaires privés.

Mme Kämpf précise que tous les logements bénéficiant de loyers modérés/subventionnés sont contrôlés par l'Office du logement, y compris pour ceux appartenant à des privés. L'Office du logement est ainsi en contact étroit avec les régies.

Article 9

Un commissaire souhaiterait savoir comment les conditions d'occupation ou de limite de revenu sont contrôlées ? Faut-il indiquer dans le règlement que des contrôles sont à effectuer ?

Mme Kämpf et Descheneaux rappellent que les règlements cantonaux font foi et sont donc appliqués, comme indiqué dans le règlement.

Pour M. Molliat, la loi donne le droit de faire des contrôles au niveau des LLM; selon lui, ces contrôles peuvent être faits à tout moment, mais au minimum tous le 2 ans.

Ce point fera l'objet d'un contrôle par la Municipalité.

Article 13

Une commissaire demande à connaître qui est l'autorité de recours ?

En cas de réclamation, c'est la Municipalité et s'il y a recours c'est la CDAP. La Municipalité va néanmoins se renseigner pour confirmation, avant de revenir devant le Conseil, si nécessaire.

Avant de délibérer, une commissaire s'étonne que l'on vote, dans les conclusions du rapport, un projet de règlement d'attribution et non sur un règlement d'attribution ? Une fois accepté par le Conseil, il pourra être alors soumis au Canton.

- Un amendement technique sera proposé par la Municipalité au point 1 des conclusions, en indiquant l'adoption d'un règlement et non d'un projet de règlement.

Comme plusieurs confirmations sont attendues, avec pour certaines de possibles modifications/précision à intégrer dans le texte du règlement, Mme Kämpf propose de les lister dans un document à part, pour transmission au Conseil communal.

3. VOTE

Détermination de la Commission de l'environnement et de l'énergie :

Conformément à l'art. 71 al 1 du règlement du Conseil communal, la commission de l'environnement et de l'énergie a examiné l'aspect du préavis N° 05/2025 et s'est déterminée favorablement par 7 voix « pour », aucune voix « contre » et 2 abstentions, quant à ses conclusions.

Délibérations de la commission ad hoc :

Tenant compte que des éléments complémentaires de la Municipalité pourront être apportés sous forme d'amendements techniques, la commission passe au vote des conclusions du préavis N°05/2025, comme suit : 11 voix pour, aucune voix contre et 1 abstention.

4. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis N° 05/2025, du 27 janvier 2025, intitulé :
« Politique de l'habitat et du logement de la commune de Vevey
Adoption du règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL), intitulé « Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à loyers abordables » ;
Réponses aux deux postulats, intitulés « Répondre à un besoin, faire du logement une priorité politique » de M. Alain Gonthier (da.) et « Des logements abordables et adaptés pour les étudiant·e·s et apprenti·e·s de notre région » de M. Antoine Dormond (Vert·e·s) »
- VU** la « Directive communale relative aux conditions d'occupation des logements propriété de la Ville de Vevey non soumis au Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à loyers abordables » du 20 janvier 2025 ;
- VU** le rapport CBRE « Politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey » ;
- VU** le rapport de la commission élargie chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e

1. d'adopter le projet de règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL), intitulé « Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à loyers abordables » ;
2. d'accepter la réponse au postulat de M. Alain Gonthier (da.) « Répondre à un besoin de faire du logement une priorité publique » et de le considérer comme réglé ;
3. d'accepter la réponse au postulat de M. Antoine Dormond (Vert.e.s) « Des logements abordables et adaptés pour les étudiant·e·s et apprenti·e·s de notre région » et de le considérer comme réglé ;
4. d'abroger le règlement communal « Prescriptions communales spéciales relatives aux conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics », du 19 avril 2018, relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordable.

Pour la commission ad hoc
Le Président rapporteur

Vincent Matthys

Séance terminée à 21h30.

Rapport validé le 13 mars 2025