

RÈGLEMENT

sur l'aide individuelle au logement (RAIL)

840.11.3

du 5 septembre 2007

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu l'article 67 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003

vu la loi sur le logement du 9 septembre 1975

vu le préavis du Département de l'économie

arrête

Chapitre I Disposition générales

Art. 1 But et objet

¹ Le présent règlement a pour but de mettre en œuvre une aide financière directe destinée à certains ménages qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leurs revenus.

² Pour atteindre ce but, le canton et la commune du lieu de domicile du demandeur octroient une aide individuelle au logement selon le système institué dans le présent règlement.

Art. 2 Champ d'application

¹ Le règlement est applicable aux locataires du marché libre et des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics.

Art. 3 Modèle cantonal

¹ Le Conseil d'Etat détermine, par arrêté, le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement qui comprend :

- a. les types de ménages ;
- b. les limites minimale et maximale du revenu déterminant par type de ménage ;
- c. le taux d'effort supportable par catégorie de logements ;
- d. le loyer maximum par catégorie de logement.

Art. 4 Principe de la subsidiarité

¹ L'aide individuelle au logement peut être octroyée pour autant que la commune du lieu de domicile participe, selon le modèle cantonal, à raison de la moitié du montant de l'aide.

Art. 5 Détermination communale

¹ L'autorité communale détermine, sur la base du modèle cantonal au sens de l'article 3, lettre a), les types de ménages auxquels elle octroie l'aide individuelle.

² Elle peut édicter des règles communales spéciales concernant le demandeur de l'aide, notamment dans les domaines suivants :

- a. types d'autorisations de séjour en Suisse ;
- b. durée minimale, sans interruption, de domicile sur le territoire communal ;
- c. durée minimale dans le logement concerné, sans interruption, avant la demande de l'aide.

³ Les règles communales doivent être soumises à l'approbation du département en charge du logement (ci-après : département).

Art. 6 Autorité compétente

¹ La commune du lieu de domicile du demandeur est l'autorité compétente au sens du présent règlement.

Chapitre II Dispositions concernant le locataire**Art. 7 Condition préalable - principe**

¹ Le locataire qui souhaite bénéficier de l'aide individuelle au logement ne doit pas être au bénéfice de l'aide sociale au sens de la loi sur l'action sociale vaudoise ou des prestations complémentaires au sens de la loi sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité.

Art. 8 Dérogations

¹ L'autorité compétente, en coordination avec le département en charge de l'action sociale, peut accorder une dérogation à la limite inférieure de revenu au sens de l'article 3, lettre b) exclusivement dans les deux cas ci-après :

- a. lorsque l'octroi de l'aide individuelle au logement permet au locataire de ne plus requérir les prestations de l'aide sociale au sens de la loi sur l'action sociale vaudoise ou
- b. lorsque le locataire renonce volontairement, par une déclaration écrite, à requérir les prestations de l'aide sociale au sens de la loi sur l'action sociale vaudoise.

Art. 9 Obligation de renseigner

¹ Le locataire doit fournir à l'autorité compétente, en tout temps, le contrat de bail à loyer et toutes les informations et pièces justificatives permettant à cette dernière de fixer le revenu déterminant et la fortune du ménage, ainsi que le degré d'occupation du logement.

² L'autorité compétente édicte des directives fixant les pièces justificatives à présenter par le locataire.

Chapitre III Dispositions concernant le revenu et la fortune**Art. 10 Revenu déterminant**

¹ Le revenu déterminant au sens du règlement est égal au revenu total net selon le chiffre 650 de la déclaration d'impôt et correspond à la somme des revenus déterminants de chaque personne qui occupe le logement.

² Le département édicte, en collaboration avec le département en charge des finances, une directive applicable pour les cas particuliers.

Art. 11 Limites minimale et maximale du revenu déterminant

¹ La limite minimale du revenu déterminant au sens de l'article 3, lettre b) correspond à la limite supérieure du revenu d'insertion au sens de la loi sur l'action sociale vaudoise. Les dérogations de l'article 8 sont réservées.

² La limite maximale du revenu déterminant au sens de l'article 3, lettre b) correspond au revenu d'insertion multiplié par 155%.

Art. 12 Fortune déterminante

¹ La fortune totale de toutes les personnes qui occupent le logement, selon le chiffre 700 de la déclaration d'impôt, ne doit pas dépasser la limite de CHF 70'000.-. Lorsque la fortune dépasse cette limite, l'aide n'est pas octroyée.

Chapitre IV Calcul de l'aide individuelle au logement**Art. 13 Loyer déterminant**

¹ Le loyer déterminant pour le calcul de l'aide individuelle au logement est le loyer net, sans les frais accessoires.

² Le département édicte une directive pour les cas particuliers où le loyer net ne peut pas être déterminé sur la base du contrat de bail à loyer.

³ Le loyer déterminant est calculé sur la base du contrat de bail en cours.

Art. 14 Loyer maximum

¹ Le loyer maximum au sens de l'article 3, lettre d) est fixé en fonction du nombre de pièces du logement selon les critères des logements à loyers modérés construits avec l'aide à la pierre linéaire.

² Lorsque le loyer déterminant dépasse le loyer maximum, l'aide n'est pas octroyée.

³ Si le loyer pratiqué sur le marché communal du logement est sensiblement supérieur à celui fixé selon l'article 3, lettre d) pour un ou plusieurs types de logements, la Municipalité peut demander au Conseil d'Etat de relever le loyer maximum pour les catégories de logements concernés.

Art. 15 Taux d'effort supportable

¹ Le taux d'effort supportable au sens de l'article 3, lettre c) indique la part du revenu qu'un ménage peut consacrer aux dépenses de loyer.

² Il varie, en fonction du niveau de revenu du ménage, entre les limites minimale et maximale prévues à l'article 11.

Art. 16 Loyer théorique

¹ Le loyer théorique est celui que le locataire devrait payer en fonction du revenu déterminant et du taux d'effort supportable, par type de ménage.

Art. 17 Degré d'occupation

¹ Lorsque le nombre d'occupants du logement est égal ou supérieur au nombre de pièces du logement, le montant de l'aide individuelle calculée selon le présent règlement est versé intégralement.

² Lorsque le nombre d'occupants est inférieur de un par rapport au nombre de pièces du logement, le montant de l'aide individuelle calculée selon le présent règlement est divisé par le nombre de pièces du logement et multiplié par le nombre d'occupants.

³ Pour les familles monoparentales, le montant de l'aide calculée selon le présent règlement est versé intégralement lorsque le nombre d'occupants est inférieur de un par rapport au nombre de pièces du logement.

⁴ Si le nombre d'occupants est inférieur de deux par rapport au nombre de pièces du logement, l'aide individuelle n'est pas octroyée.

Art. 18 Détermination du montant de l'aide

¹ L'aide individuelle au logement couvre la différence entre le loyer déterminant et le loyer théorique, sous réserve de la limite maximale fixée à l'article 19.

Art. 19 Limites maximale et minimale du montant de l'aide

¹ L'aide individuelle au logement, calculée selon le présent règlement, ne peut pas dépasser CHF 1'000.- par pièce et par année.

² Elle n'est pas octroyée si le montant, arrondi au franc supérieur, est inférieur à CHF 120.- par pièce et par année.

Art. 20 Octroi de l'aide

¹ L'autorité compétente octroie l'aide pour une année. Sur demande du locataire titulaire du bail, l'aide peut être renouvelée.

² L'aide individuelle au logement est liée à un contrat de bail et prend fin le jour de la restitution du logement au bailleur.

Art. 21 Cas particulier

¹ Lorsque le loyer déterminant est supérieur au loyer maximum fixé selon l'article 3, lettre d) et que le taux de logements vacants sur le territoire communal est inférieur à 1%, la Municipalité peut demander au Conseil d'Etat une dérogation au loyer maximum, afin de pouvoir octroyer l'aide individuelle au logement, pour la catégorie de logements concernée. Cette aide peut être octroyée au maximum pendant une année.

Art. 22 Modification du loyer déterminant en cours de bail

¹ Le locataire doit informer l'autorité compétente au plus tard dans les 30 jours dès l'entrée en vigueur de la hausse ou de la baisse du loyer net, afin qu'elle puisse examiner s'il y a lieu de procéder à l'adaptation du montant de l'aide ou à sa suppression.

Chapitre V Procédure

Art. 23 Demande de l'aide

¹ L'aide individuelle au logement est octroyée sur demande du titulaire de bail ou d'un tiers mandaté par le titulaire de bail.

² La demande est déposée auprès de l'autorité compétente, accompagnée des pièces justificatives selon l'article 9.

840.11.3

³ L'autorité compétente décide, dans les 30 jours dès le dépôt de la demande et de toutes les pièces justificatives, du principe de l'octroi et du montant de l'aide ou de son refus. La décision de refus est motivée.

Art. 24 Paiement

¹ L'aide individuelle est versée, en principe mensuellement, au titulaire de bail, par l'autorité compétente.

Art. 25 Modification de la situation du locataire

¹ Lorsque la situation du locataire se modifie en cours de bail et pendant la période d'octroi de l'aide, notamment en ce qui concerne le revenu déterminant ou le degré d'occupation du logement, le locataire est tenu d'en informer l'autorité compétente dans les 30 jours qui suivent la modification, afin qu'elle puisse examiner s'il y a lieu d'adapter le montant de l'aide individuelle ou de la supprimer.

Art. 26 Changement de domicile

¹ Le locataire au bénéfice d'une aide individuelle au logement doit informer l'autorité compétente de son changement de domicile au plus tard 30 jours avant la restitution du logement.

Art. 27 Participation cantonale

¹ L'autorité communale indique annuellement au département le montant total de l'aide individuelle octroyée.

² Le département, par son service en charge du logement, verse annuellement à l'autorité communale, la moitié du montant total de l'aide octroyée.

Art. 28 Rapport annuel

¹ L'autorité communale transmet annuellement au département un rapport sur l'aide individuelle au logement. Le département édicte une directive sur les données qui doivent figurer dans le rapport annuel.

Art. 29 Sanction

¹ L'aide perçue en violation des dispositions du présent règlement, doit être intégralement remboursée.

² La période de calcul du montant à rembourser part depuis l'événement constitutif d'une violation de la disposition concernée.

³ L'autorité compétente rend une décision sur le remboursement de l'aide perçue indûment. L'aide doit être intégralement remboursée dans les 30 jours dès la décision de l'autorité compétente.

Art. 30 Recours

¹ Les décisions des autorités communales en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public dans les 20 jours dès la communication de la décision attaquée. La loi sur la juridiction et la procédure administratives est applicable.

Art. 31 Disposition transitoire et abrogatoire

¹ Le règlement du 18 mars 1988 sur les conditions de l'octroi de l'aide individuelle en matière de logement est abrogé.

² Les aides individuelles accordées avant l'entrée en vigueur du présent règlement demeurent régies par la législation en vigueur au moment de leur octroi.

³ Le Département de l'économie est chargé de l'exécution du présent règlement qui entre en vigueur le 1er janvier 2008.