

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

l'adoption du Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier cantonal/communal

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Dans son préavis PR10.49PR concernant la politique du logement et la constitution de la Fondation yverdonnoise pour le logement, (accepté par le Conseil communal en séance du 16 juin 2011), la Municipalité donnait sa vision globale de la situation à Yverdon-les-Bains s'agissant de sa politique foncière et en matière de logement. Elle relevait notamment le rôle qu'ont à jouer les communes vaudoises sur le marché du logement en vue d'équilibrer ce dernier. Sous chiffre 4, elle rappelait le système de l'aide indirecte à la pierre contenu dans la loi vaudoise sur le logement (LL), c'est-à-dire l'aide financière à fonds-perdus, versée paritairement par le Canton et la commune concernée au propriétaire qui construit un immeuble, à charge pour lui de répercuter les effets de cette aide sur les loyers. Parallèlement à la loi et à son règlement d'application, deux règlements cantonaux : celui du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM) et le Règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL). Ces deux règlements contiennent les règles applicables aux personnes qui souhaitent louer un logement dans un immeuble bénéficiant de cette aide. Le système vaudois donne la possibilité aux communes d'édicter leurs propres règles, sous la forme d'un règlement communal en matière d'occupation des logements au bénéfice d'une aide au logement, afin de tenir compte au mieux des particularités locales. La Municipalité d'Yverdon-les-Bains a souhaité faire usage de cette faculté et soumet à votre approbation le projet de règlement communal y relatif.

Rappel de la situation à Yverdon-les-Bains en matière de logements

Le parc immobilier yverdonnois recense au 31 décembre 2012, 14'299 logements dont 354 bénéficient de l'aide financière des pouvoirs publics. La pénurie de logements est toujours de mise actuellement à Yverdon-les-Bains pour l'ensemble des logements offerts à la location. La demande en matière de logements construits ou rénovés par les pouvoirs publics en application de la LL est particulièrement forte. Ces derniers ont tous été construits selon le système du subventionnement défini par la LL valable jusqu'en 2007, soit un abaissement dégressif des loyers sur une période de 15 ans avec une participation initiale cantonale et communale de 20%. Actuellement les 354 logements au bénéfice de cette aide représentent seulement le 2,47% du parc immobilier yverdonnois. Ce taux est donc très faible et ne permet de répondre que très partiellement à la forte demande de la couche de la

population la plus défavorisée qui ne peut pas payer les loyers répondant aux règles ordinaires du marché.

L'important décalage entre, d'une part, la forte demande de logements construits ou rénovés par les pouvoirs publics, et d'autre part, leur nombre très limité impose un strict contrôle de leurs conditions d'occupation par l'office communal du logement (OCL) qui a reçu cette tâche par délégation du Service cantonal des communes et du logement. C'est pourquoi il est très important que l'OCL puisse disposer d'un règlement communal particulièrement adapté au contexte communal pour que celles et ceux qui en ont le plus besoin puissent disposer de ces logements.

On notera que le projet de règlement communal concerne les appartements construits avec l'aide des pouvoirs publics tant avant qu'après 2007 quand bien même à ce jour seuls des logements au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics ont été construits avant cette date à Yverdon-les-Bains. En effet, un certain nombre de projets de construction de tels logements sont à l'étude actuellement. Il conviendra donc le moment venu, que ces logements soient également soumis au règlement communal une fois qu'il sera entré en force.

Par ailleurs, la pratique yverdonnoise en matière d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide financière des pouvoirs publics consiste, et a consisté depuis la construction de tels logements, à exiger des candidats locataires un domicile depuis 2 ans dans la Commune ou l'exercice d'un emploi sur le territoire communal. Or, jusqu'à ce jour, cette exigence propre à Yverdon-les-Bains ne revêt pas l'aspect formel qu'elle doit avoir sous la forme d'un règlement communal approuvé par le Conseil communal et validé au niveau cantonal par le département concerné par la thématique du logement. Il convient donc de donner cet aspect formel à cette pratique.

CONTENU DU REGLEMENT

Article 1

L'article 1 du projet de règlement contient l'une de ses dispositions majeures qui arrête l'obligation d'être de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis B ou C et d'exercer une activité professionnelle principale sur le territoire de la Commune ou d'y être domicilié depuis 2 ans. Cette double obligation est allégée, en cas de cessation de son emploi à Yverdon-les-Bains par un locataire d'un logement subventionné, dans la mesure où il peut conserver son logement s'il a préalablement occupé un emploi à Yverdon-les-Bains durant deux ans consécutifs. Cet article a pour but de procurer un logement construit ou rénové avec l'appui des pouvoirs publics à un locataire qui a un lien étroit avec la Commune.

Article 2

L'article 2 du projet de règlement tient compte de la particularité yverdonnoise liée à la présence de Hautes écoles sur son territoire puisqu'il donne la possibilité à l'OCL de louer un tel logement à un ou plusieurs étudiants ou apprentis majeurs même s'ils ne remplissent pas l'une des conditions énumérées à l'article 1 durant leur période de formation. Cette faculté est également possible en faveur d'une institution reconnue à charge pour elle d'attribuer le logement à des personnes nécessitant un soutien particulier.

Article 3

Cette disposition autorise l'OCL à résilier pour la prochaine échéance légale vaudoise, le bail des logements au bénéfice de l'aide dégressive à la pierre lorsque leurs locataires ne remplissent plus les conditions d'occupation (nombre d'occupants, revenus et fortune). Cette disposition va plus loin que l'article 21 RCOL qui ne prévoit qu'une suppression de l'aide des pouvoirs publics, sans résiliation du bail. Cette faculté communale est possible dans la mesure où elle reçoit l'aval du département cantonal compétent. Elle présente l'avantage d'appliquer uniformément les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics et celles des logements à loyers modérés (article 22 RCOLLM). Cela évite donc que des locataires qui occuperaient un logement bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics construit avant 2007 soient traités différemment de locataires occupant un logement bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics construit après 2007.

Article 4

Cette disposition vise les personnes occupant un logement de 3 pièces au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics, veuves, ou dont le conjoint doit être placé durablement en EMS. Dans de tels cas, le conjoint qui reste dans l'appartement peut le conserver dans la mesure où il bénéficie d'une rente de vieillesse et qu'un autre appartement plus petit ne peut pas lui être proposé par l'OCL. Le but de cet article est de définir strictement les conditions s'appliquant aux locataires d'appartements bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics lorsque ces appartements sont devenus trop grands pour leurs occupants et devraient être remis sur le marché pour être attribués à des locataires nouveaux qui remplissent les conditions d'occupation.

Article 5

Cet article précise la procédure à suivre pour que le règlement communal entre en force. Tel est le cas après qu'il ait été approuvé par le département concerné et que le délai référendaire et de requête à la Cour constitutionnelle de 20 jours soit échu.

Procédure

Le projet de règlement a déjà fait l'objet de l'aval préalable du Service des communes et du logement. Conformément à la procédure ordinaire pour l'adoption formelle d'un tel document, il doit encore être approuvé par le Conseil communal avant d'être ratifié par le Département de l'intérieur et publié dans la Feuille des Avis Officiels pour que coure le délai de 20 jours permettant le dépôt éventuel d'un référendum auprès de la Cour constitutionnelle.

Conclusion

Le projet de règlement constitue un moyen utile de clarifier les conditions auxquelles les logements bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics peuvent être attribués dans le but d'en faire profiter ceux qui en ont le plus besoin. Il est également nécessaire pour faire valider une pratique communale éprouvée par les autorités cantonales afin que celle-ci puisse perdurer.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1: Le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics (canton/commune) annexé au présent rapport est adopté, sous réserve de sa ratification par le Département de l'intérieur.

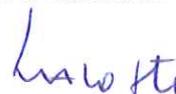
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Vice-Syndique



N. Saugy

La Secrétaire



S. Lacoste

Annexes :

- *Projet de règlement communal (annexe 1)*
- *RCOL (annexe 2)*
- *RCOLLM (annexe 3)*

Délégué de la Municipalité : M. J.-Cl. Ruchet, municipal du service Jeunesse et Cohésion sociale

Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier cantonal/communal

Préambule

Le présent règlement est adopté en application de l'art. 12 du règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide financière des pouvoirs publics (RCOL ; RSV 840.11.2) et de l'art. 13 du règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM ; RSV 840.11.2.5).

Chapitre I – Champ d'application

Article 1 :

Les logements construits ou rénovés avec l'aide financière des pouvoirs publics peuvent être loués à une ou plusieurs personnes pour autant qu'elles satisfassent tant aux conditions fixées par le règlement cantonal applicable, qu'aux prescriptions communales spéciales suivantes :

a) Elles sont majeures et bénéficiaires de la nationalité suisse ou d'un permis B ou C

et

b) Elles exercent leur activité professionnelle principale sur le territoire de la Commune d'Yverdon-les-Bains

ou

c) Elles sont domiciliées depuis 2 ans sur le territoire de la Commune d'Yverdon-les-Bains.

Lorsque le locataire d'un logement subventionné quitte son emploi à Yverdon-les-Bains pour travailler dans une autre commune vaudoise, il peut conserver son logement, s'il a préalablement occupé un emploi à Yverdon-les-Bains durant deux ans consécutifs.

Article 2 :

L'office communal du logement (ci-après l'office) peut exceptionnellement autoriser la location de logements subventionnés ou à loyers modérés:

a) à un ou plusieurs étudiants ou apprentis majeurs même s'ils ne remplissent pas l'une des conditions énumérées à l'article 1 ci-dessus pendant leur période de formation,

b) à une institution reconnue, à charge pour elle de l'attribuer à des personnes nécessitant un soutien particulier. Dans ce cas, l'office pourra accorder les aides dans la mesure où il peut vérifier les conditions d'occupation.

Dans les cas justifiés, des dérogations pourront être accordées exceptionnellement aux règles qui précèdent.

Chapitre II – Modification de la situation des locataires

Article 3 :

Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation des logements au bénéfice de l'aide à la pierre dégressive, le bail pourra être résilié pour la prochaine échéance légale selon les termes usuels cantonaux en respectant le délai d'attente prévu par l'art. 21 al. 1 bis RCOL.

Article 4 :

Les personnes domiciliées en couple dans un appartement de 3 pièces qui deviennent veuves ou dont le conjoint est durablement placé en EMS peuvent conserver leur logement pour autant qu'elles bénéficient d'une rente de vieillesse (âge terme AVS) et que l'office du logement ne puisse pas leur proposer un appartement plus petit.

Chapitre III – Dispositions finales

Article 5 :

Le présent règlement entre en vigueur une fois approuvé par le département concerné et le délai référendaire et de requête à la Cour constitutionnelle de 20 jours échu.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

D. von Siebenthal

S. Lacoste

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du

Le Président

La Secrétaire

J.-D. Chapuis

C. Morléo

Approuvé par le Département de l'intérieur

Publié dans la Feuille des Avis Officiels du

RÈGLEMENT

840.11.2

sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL)

du 24 juillet 1991

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu la loi du 22 novembre 1965 sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement à la construction de logements à loyers modérés ^A

vu l'article 18 de son arrêté d'application du 30 décembre 1966 ^B

vu l'article 22 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement ^C

vu l'article 26 de son règlement d'application du 24 juillet 1991 ^D

vu le préavis du Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce ^E

*arrête***Chapitre I Conditions****SECTION I CHAMP D'APPLICATION****Art. 1 Champ d'application ^{1,2}**

¹ Le présent règlement régit les conditions d'occupation que doivent respecter les locataires des logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive au sens du règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 ^A.

² Sauf disposition contraire du présent règlement, la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises ^B et son règlement d'application ^C sont applicables.

Art. 2 Exception

¹ Les conditions d'occupation définies dans le présent règlement ne sont pas applicables aux locataires de logements construits ou rénovés avec le concours de prêts à la création et à l'amélioration de logements en milieu rural ^A.

SECTION II CONDITIONS**Art. 3 Location**

¹ Un appartement peut être loué:

- a. à une personne majeure;
- b. à un ménage, lequel peut se composer, au sens du présent règlement:
 1. d'un couple de personnes avec ou sans enfants ou, éventuellement, d'autres personnes à charge,
 2. d'une personne seule avec un ou des enfants ou d'autres personnes à charge;
- c. à titre exceptionnel, à une personne morale selon les articles 52 ss du Code civil suisse ^A, à charge pour celle-ci d'attribuer le logement:
 1. à une personne ou à un groupe de personnes âgées, au sens de la législation fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants ^B,
 2. à un ou plusieurs étudiants ou apprentis majeurs,

² pour autant que ces personnes ou ces groupes de personnes remplissent les conditions fixées dans le présent règlement.

Art. 4 Sous-location ^{1,2}

¹ La sous-location, complète ou partielle, d'appartements est soumise à autorisation.

² L'autorisation est refusée :

- a. en cas de sous-location complète, lorsque le sous-locataire ne remplit pas les conditions d'occupation fixées dans le présent règlement ;
- b. en cas de sous-location partielle, lorsque le revenu du sous-locataire, pris seul en considération ou ajouté à celui

du locataire, excède les limites des articles 6 et suivants ou que l'occupation de l'appartement dépasse les normes de l'article 9 du présent règlement ;

- c. lorsque le locataire, du fait du loyer perçu dans le cadre de la sous-location, dépasse les limites de revenu au sens de l'article 6 du présent règlement.

³ L'autorité compétente fixe le loyer net de l'appartement ou des chambres sous-loués. Celui-ci ne peut être modifié sans le consentement de dite autorité.

⁴ Les dispositions de l'article 262 du Code des obligations ^Asont expressément réservées.

Art. 5 ^{1,2} ...

Art. 6 Revenu déterminant et limites de revenu ^{1,2}

¹ Le revenu déterminant au sens du présent règlement est constitué comme suit :

- a. la somme des revenus déterminants unifiés au sens du règlement d'application de la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises ^A de chaque personne qui occupe le logement, y compris les prestations catégorielles octroyées au sens de cette loi ;
- b. les prestations octroyées en application de la loi sur les prestations cantonales pour les familles et les prestations cantonales de la rente-pont ^B sont déduites du montant obtenu selon la lettre a.

² Le revenu déterminant des personnes ayant droit à une rente de vieillesse, selon la législation fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants ^C correspond à 90 % du revenu déterminant obtenu selon le calcul prévu à l'alinéa 1. Cette réduction est applicable également au revenu déterminant du conjoint, du concubin ou du partenaire enregistré même si celui-ci n'est pas au bénéfice d'une telle rente.

³ Le revenu déterminant calculé selon les alinéa 1 et 2 ne doit pas dépasser les limites fixées par le département en charge du logement (ci-après : le département) ^D dans un barème établi en fonction du loyer net du logement (sans les frais de chauffage et d'eau chaude).

⁴ Dans les cas de sous-location complète, les alinéas précédents sont applicables pour le calcul du revenu déterminant du sous-locataire.

⁵ Dans les cas de sous-location partielle, le loyer payé par le sous-locataire s'ajoute au revenu déterminant du locataire.

Art. 7 ^{1,2} ...

Art. 8 ^{1,2} ...

Art. 9 Degré d'occupation ²

¹ Le nombre de personnes par logement est fixé comme il suit:

Appartement de:

1 pièce	1 ou 2 personnes
2 pièces	1 à 3 personnes
3 pièces	2 à 4 personnes
4 pièces	4 à 6 personnes
5 pièces	5 à 8 personnes

² L'admission de 3 personnes dans un 4 pièces et de 4 personnes dans un 5 pièces est toutefois tolérée s'agissant de familles monoparentales.

³ Lorsque les père et mère ont la garde partagée d'un enfant mineur, ce dernier est pris en considération dans les deux logements.

Art. 10 Autres conditions

¹ Le transfert de bail à un tiers ainsi que l'utilisation à des fins commerciales d'une ou plusieurs pièces de l'appartement, sont interdits.

² L'application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation ^Aest en outre expressément réservée.

Art. 11 Dérogations

¹ Dans des cas justifiés, des dérogations pourront être accordées exceptionnellement aux règles qui précèdent.

Art. 12 Règles communales spéciales ¹
a) principe

¹ Si la situation locale justifie des mesures différentes de celles prévues dans le présent règlement, la commune peut édicter des prescriptions spéciales applicables sur l'ensemble du territoire communal, pour autant qu'elle participe pour les immeubles en cause à l'abaissement des loyers.

² Les prescriptions communales peuvent compléter les règles cantonales ou se substituer à celles-ci, après avoir été approuvées par le département en charge du logement ^A.

³ Le service en charge du logement (ci-après : le service) ^Bveille à l'harmonisation des mesures prises par les communes d'une même agglomération ou d'une même région.

Art. 13 ¹ ...

Chapitre II Procédure

Art. 14 Autorité compétente ^{1,2}

¹ Le service est l'autorité compétente pour statuer sur les candidatures des locataires ou les demandes d'autorisation de sous-louer et prendre les mesures qu'impose la modification de la situation des locataires. Il peut déléguer ces compétences aux offices communaux du logement (cf. annexe).

² Les offices communaux du logement auxquels une délégation de compétence a été accordée communiquent au service une copie des décisions prises en application des articles 11 et 23 du règlement.

³ La procédure de demande pour les prestations circonstanciées prévue dans le règlement d'application de la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises ^A est applicable.

Art. 15 Présentation de la requête ¹

¹ La proposition de location est présentée par le bailleur. Celui-ci se charge également de transmettre la demande d'autorisation de sous-louer formulée par le locataire, lequel est tenu de présenter, par l'intermédiaire du bailleur, une nouvelle demande à chaque changement de sous-locataire.

² La proposition de location ou la demande d'autorisation de sous-louer est soumise à l'autorité désignée à l'article 14 avant la signature du bail principal ou du bail de sous-location.

³ Quand le logement se trouve dans une commune qui participe à l'abaissement des loyers, mais n'est pas au bénéfice d'une délégation de compétence selon l'article 14 du présent règlement, le bailleur doit adresser la proposition ou la demande à la commune qui la fera parvenir au service avec son préavis.

Art. 16 Examen de la requête

¹ L'autorité compétente s'assure que le futur locataire ou le projet de sous-location satisfait aux exigences du présent règlement.

Art. 17 Situation déterminante

¹ La situation déterminante est celle du moment de la présentation de la requête.

Art. 18 Contenu et communication de la décision

¹ La décision est communiquée par l'autorité compétente ou par l'autorité de préavis:

- a. sous pli simple, au bailleur seul lorsque le candidat locataire remplit les conditions définies dans le présent règlement ou au bailleur et au locataire lorsque la sous-location est autorisée. La notification au locataire peut également intervenir par l'intermédiaire du bailleur;
- b. sous pli recommandé, au bailleur et au candidat locataire lorsque les conditions ne sont pas réunies ou au bailleur, au locataire et au candidat sous-locataire lorsque la sous-location n'est pas autorisée. Elle précise en outre la voie, le mode et le délai de recours. La notification au candidat locataire ou au locataire et au candidat sous-locataire peut également intervenir par l'intermédiaire du bailleur.

Art. 19 Conclusion du bail

¹ Après que l'autorité compétente a approuvé la candidature du locataire ou le projet de sous-location, le contrat de bail principal ou le contrat de bail de sous-location peuvent être passés. Ces derniers seront conclus pour une durée maximale d'une année, reconductibles. Ils devront donner toutes les précisions utiles au locataire ou au sous-locataire concernant les modalités de l'aide apportée par les pouvoirs publics.

Chapitre III Modification de la situation des locataires ou des sous-locataires**Art. 20 Obligation des locataires et des sous-locataires**

¹ Si, en cours de bail, la situation du locataire ou du sous-locataire se modifie de façon sensible et durable, au point que les conditions d'occupation définies dans le présent règlement ne sont plus respectées, l'autorité compétente doit en être informée dans les meilleurs délais, mais au plus tard à la fin du mois suivant celui au cours duquel la modification est intervenue.

Art. 21 Conséquence de la modification pour les locataires ^{1,2}**a) Loi du 9 septembre 1975 sur le logement**

¹ Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées dans le règlement, l'aide des pouvoirs publics est :

- a. supprimée en cas de sous-occupation ;
- b. réduite en cas de dépassement des limites de revenu, dans une mesure telle que le montant du loyer net abaissé représente le loyer donné par le barème au regard du revenu déterminant au sens de l'article 6 du présent règlement ; toutefois, le loyer perçu ne pourra en aucun cas dépasser le loyer plein du logement en cause.

^{1bis} L'autorité compétente au sens de l'article 14 du règlement transmet au gérant la décision au sens de l'alinéa 1. Le gérant doit notifier au locataire, dans le mois suivant la décision de l'autorité, la hausse de loyer consécutive à la suppression ou la réduction des aides des pouvoirs publics. La hausse de loyer prend effet dans les 6 mois dès la date de la décision de l'autorité et pour la fin d'un mois.

² Si, dans l'intervalle, le locataire remplit à nouveau les conditions, et ce de manière durable, il en informe l'autorité compétente en produisant les attestations nécessaires. La prestation des pouvoirs publics pourra être maintenue.

³ Le non-respect des conditions d'occupation n'implique pas la résiliation du bail du locataire.

Art. 22 b) Loi du 22 novembre 1965 sur le logement**ba) Résiliation du bail**

¹ Lorsqu'un locataire d'un logement construit en vertu de la loi du 22 novembre 1965 sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement à la construction de logements à loyers modérés (loi sur le logement) ne remplit plus les conditions d'occupation, l'autorité compétente en informe le bailleur qui doit résilier le bail pour sa prochaine échéance.

² Si le logement est sous-loué, le locataire est tenu de résilier à son tour le bail de sous-location, en observant le terme fixé pour l'extinction du bail principal.

Art. 23 bb) Autorisation temporaire

¹ Le locataire dont le bail a été résilié en application de l'article 22 ci-dessus peut, dans les 30 jours et par une requête motivée, demander à l'autorité compétente de conserver temporairement son appartement.

² Si la situation du marché du logement ne permet pas au locataire de trouver à temps un autre logement correspondant à ses possibilités financières, l'autorité compétente autorise la signature d'un nouveau bail aux échéances trimestrielles des 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre. Elle fixe en outre le montant du supplément de loyer.

Art. 24 bc) Supplément de loyer ²

¹ Si le revenu déterminant dépasse le montant fixé par un barème approuvé par le département, le supplément de loyer représente la différence entre le loyer donné par le barème et le loyer net.

² Si les conditions relatives au degré d'occupation ne sont plus remplies, le supplément de loyer est égal au 20 % du loyer.

³ Ce supplément est modifié à la prochaine échéance trimestrielle du bail, par décision de l'autorité compétente et moyennant avis préalable d'un mois, si le revenu déterminant se modifie.

Art. 25

¹ Le supplément de loyer n'est pas perçu s'il est inférieur à Fr. 120.- par an.

Art. 26 bd) Décomptes

¹ Les propriétaires bénéficient d'une indemnité pour frais de perception des suppléments à raison de 5% du montant des encaissements.

² Les communes bénéficient d'une indemnité de 5% sur le montant des suppléments encaissés pour couvrir les frais que leur occasionnent les contrôles.

³ Le décompte des suppléments perçus et de la retenue des frais opérée à cette occasion est remis au début de chaque année au SL, le cas échéant par l'intermédiaire des communes.

Art. 27 be) Répartition

¹ Le produit net des suppléments de loyer est réparti entre les corporations de droit public qui ont alloué des subventions pour la construction des logements en cause, au prorata de ces subventions.

Art. 28 Conséquence de la modification pour les sous-locataires

¹ En cas de sous-location complète, les articles 21 et suivants du présent règlement sont applicables à la modification de la situation du sous-locataire.

² En cas de sous-location partielle, le locataire est tenu, sur simple réquisition de l'autorité compétente, de résilier le bail de sous-location pour sa prochaine échéance lorsque le sous-locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées.

Art. 29 Vérification de la situation des locataires ou des sous-locataires

¹ L'autorité compétente peut s'assurer en tout temps que les locataires ou les sous-locataires satisfont aux exigences du présent règlement. Un contrôle périodique est en outre effectué, généralement tous les 4 ans.

Chapitre IV **Recours et sanctions**

SECTION I *RECOURS*

Art. 30 Décisions des offices communaux du logement ^{1,2}

¹ Les décisions des offices communaux du logement qui agissent en vertu de l'article 14 peuvent faire l'objet d'un recours adressé, dans les 30 jours dès leur communication, à l'autorité dont ceux-ci dépendent. La loi sur la procédure administrative ^A est applicable.

² ...

Art. 31 Décisions du service ^{1,2}

¹ Les décisions du service peuvent faire l'objet d'un recours auprès du département dans les 30 jours dès leur communication. La loi sur la procédure administrative ^A est applicable.

² ...

SECTION II *SANCTIONS*

Art. 32

¹ Les infractions au présent règlement sont passibles des sanctions prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement ^A.

Art. 33 ¹

¹ L'autorité compétente peut demander au bailleur la résiliation du bail, lorsque le locataire :

- a. obtient ou conserve un logement grâce à des déclarations erronées,
- b. refuse de fournir les renseignements demandés par l'autorité compétente dans le délai fixé par cette dernière,
- c. ne respecte pas son obligation d'information prévue à l'article 20 du présent règlement,
- d. sous-loue complètement ou partiellement son logement sans autorisation, refuse de dénoncer le bail de sous-location sur réquisition de l'autorité compétente.

² Dans tous les cas mentionnés à l'alinéa 1, l'autorité compétente peut supprimer les aides dans le délai de 3 mois dès la date fixée dans la seconde sommation adressée au locataire, sous pli recommandé, ou dès la découverte par l'autorité compétente des déclarations erronées.

³ La résiliation de bail prévue à l'alinéa 1 doit respecter le délai légal de congé de 3 mois pour les termes usuels cantonaux.

Chapitre V **Dispositions transitoires et finales**

Art. 34

¹ Les règlements du 29 juillet 1983 sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCO 1) et du 1er octobre 1987 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCO 2) sont abrogés.

Art. 35

¹ Les communes qui ont adopté des prescriptions spéciales, en vertu des articles 8 RCO 1 ou 11 RCO 2, ont un délai d'une année à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, pour soumettre à l'approbation du Conseil d'Etat les prescriptions qu'elles entendent édicter en application de l'article 12 ci-dessus.

Art. 36

¹ Le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce ^Aest chargé de l'application du présent règlement qui entre immédiatement en vigueur.

RÈGLEMENT
sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés
(RCOLLM)

840.11.2.5

du 17 janvier 2007

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu la loi sur le logement du 9 septembre 1975 ^A

vu le préavis du Département de l'économie

*arrête***Chapitre I Conditions d'occupation****SECTION I CHAMP D'APPLICATION ET AUTORITÉ COMPÉTENTE****Art. 1 Champ d'application, définition et principe**

¹ Le présent règlement régit les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire et dans le cadre de la mixité sociale au sens du règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (ci-après : le règlement) ^A.

² Les logements prévus à l'alinéa 1 sont des logements à loyers modérés.

³ Les locataires des logements à loyers modérés doivent respecter les conditions d'occupation du présent règlement.

⁴ Sauf disposition contraire du présent règlement, la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises ^B et son règlement d'application ^C sont applicables.

Art. 2 Exceptions

¹ Les conditions d'occupation définies dans le règlement ne sont pas applicables aux locataires des logements construits ou rénovés avec le concours de prêts à la création et à l'amélioration de logements.

² Lorsque l'immeuble bénéficie d'une aide à la pierre dégressive, les locataires demeurent soumis aux dispositions du règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) ^A.

Art. 3 Autorité compétente

¹ Le service en charge du logement (ci-après : le service) ^A est l'autorité compétente pour statuer sur les candidatures des locataires des logements à loyers modérés ou les demandes d'autorisation de sous-location. Il prend les mesures qu'impose la modification de la situation des locataires et sous-locataires.

² Le service peut déléguer les compétences prévues à l'alinéa 1 aux offices communaux du logement lesquels communiquent au service copie de toutes leurs décisions prises en application de l'article 12 du règlement.

SECTION II CONDITIONS**Art. 4 Location**

¹ Un logement à loyer modéré peut être loué :

- a. à une personne physique majeure ou à un ménage comprenant au moins une personne physique majeure ;
- b. à titre exceptionnel, à une personne morale selon les articles 52 et suivants du Code civil suisse ^A, à charge pour celle-ci d'attribuer le logement à une personne ou à un groupe de personnes âgées, au sens de la législation fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants ^B ou à un ou plusieurs étudiants ou apprentis majeurs pour autant que ces personnes ou ces groupes de personnes remplissent les conditions d'occupation fixées dans le présent règlement.

Art. 5 Sous-location

¹ La sous-location, complète ou partielle, d'un logement à loyer modéré est soumise à autorisation.

² L'autorisation est refusée :

- a. en cas de sous-location complète, lorsque le sous-locataire ne remplit pas les conditions d'occupation fixées dans le présent règlement ;
- b. en cas de sous-location partielle, lorsque le revenu du sous-locataire, ajouté à celui du locataire, excède les limites des articles 6 et suivants ou que l'occupation du logement ne respecte pas les normes prévues à l'article 10 du règlement ; il est précisé que le montant du sous-loyer à verser par le sous-locataire est compris dans le revenu du locataire.

³ L'autorité compétente contrôle le loyer net du logement ou des chambres sous-loués. Celui-ci ne peut être modifié sans le consentement de ladite autorité.

⁴ L'article 262 du Code des obligations ^Aest réservé.

Art. 6 Revenu déterminant et limites de revenu

¹ Le revenu déterminant au sens du présent règlement est constitué comme suit :

- a. la somme des revenus déterminants unifiés au sens du règlement d'application de la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises ^A de chaque personne qui occupe le logement, y compris les prestations catégorielles octroyées au sens de cette loi,
- b. les prestations octroyées en application de la loi sur les prestations cantonales pour les familles et les prestations cantonales de la rente-pont ^B sont déduites du montant obtenu selon la lettre a.

² Le revenu déterminant calculé selon l'alinéa 1 ne doit pas dépasser les limites fixées par le département en charge du logement (ci-après : le département) ^C dans un barème établi en fonction du loyer net du logement (sans les frais de chauffage et d'eau chaude).

³ Dans les cas de sous-location complète, les alinéas précédents sont applicables pour le calcul du revenu déterminant du sous-locataire.

⁴ Dans les cas de sous-location partielle, le loyer payé par le sous-locataire s'ajoute au revenu déterminant du locataire.

⁵ ...

Art. 7 ...

Art. 8 ...

Art. 9 ...

Art. 10 Degré d'occupation du logement

¹ Le nombre de personnes minimum par logement est fixé comme il suit :

Logement de :

1 et 2 pièces	1 personne
3 pièces	3 personnes
4 pièces	4 personnes
5 pièces	5 personnes

² Pour les familles monoparentales, le degré d'occupation est fixé comme il suit :

Logement de :

3 pièces	2 personnes
4 pièces	3 personnes
5 pièces	4 personnes

³ Lorsque les père et mère ont la garde partagée d'un enfant mineur, ce dernier est pris en considération dans les deux logements.

Art. 11 Autres conditions

¹ Le transfert de bail à un tiers ainsi que l'utilisation à des fins commerciales d'une ou plusieurs pièces du logement, sont, en principe, interdits.

² L'application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation ^Aest réservée.

Art. 12 Dérogations

¹ L'autorité compétente peut accorder, en fonction de son appréciation du marché et pour une période déterminée, des dérogations aux règles prévues aux articles 4 à 11 du règlement.

Art. 13 Règles communales spéciales

¹ Si la situation locale justifie des mesures différentes de celles prévues dans le règlement, la commune peut édicter des prescriptions spéciales applicables sur l'ensemble du territoire communal, pour autant qu'elle participe pour les immeubles en cause à l'abaissement des loyers.

² Les prescriptions communales peuvent compléter les règles cantonales ou se substituer à celles-ci, après avoir été approuvées par le chef du département en charge du logement (ci-après : le département) ^A.

³ Le service veille à l'harmonisation des mesures prises par les communes d'une même agglomération ou d'une même région.

Chapitre II Procédure**SECTION I LOCATION****Art. 14 Présentation des candidatures**

¹ Les candidatures des locataires pour un logement à loyer modéré sont présentées par le bailleur à l'autorité compétente.

² Lorsque le logement se situe dans une commune qui a édicté des règles communales spéciales et qui n'a pas un office communal du logement, la commune transmet au service les candidatures des locataires accompagnées du préavis communal portant sur le respect des conditions communales spéciales.

³ La procédure de demande pour les prestations circonstanciées prévues dans le règlement d'application de la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises ^A est applicable.

Art. 15 Examen des candidatures

¹ L'autorité compétente examine le respect des conditions d'occupation des locataires.

² La situation déterminante pour l'examen est celle du moment de la présentation de la requête.

Art. 16 Décision

¹ L'autorité compétente communique sa décision sur le respect des conditions d'occupation par les candidats au bailleur.

² Le bailleur doit conclure le contrat de bail avec l'un des candidats locataires qui remplissent les conditions d'occupation selon la décision de l'autorité compétente. Le bailleur donne au locataire toutes les précisions utiles concernant les modalités de l'aide octroyée par les pouvoirs publics.

³ Le bailleur informe les candidats locataires qui ne remplissent pas les conditions d'occupation de la décision de l'autorité compétente, avec indication des délais et voie de recours.

SECTION II SOUS-LOCATION**Art. 17 Présentation de la demande d'autorisation**

¹ La demande d'autorisation de sous-location, accompagnée du consentement écrit du bailleur, est présentée par le locataire à l'autorité compétente.

Art. 18 Décision

¹ L'autorité compétente examine la proposition de sous-location.

² Elle communique la décision d'autorisation de sous-location au locataire, ainsi qu'une copie, pour information, au bailleur. La décision de refus de l'autorisation avec indication du délai et de la voie de recours est communiquée au locataire et, en copie, au bailleur.

Chapitre III Contrôle des conditions d'occupation**SECTION I MODIFICATION DE LA SITUATION DES LOCATAIRES ET DES SOUS-LOCATAIRES****Art. 19 Vérification de la situation des locataires**

¹ L'autorité compétente effectue un contrôle périodique, en principe annuellement, sur les conditions d'occupation des locataires qui occupent des logements à loyers modérés.

² Elle peut s'assurer en tout temps que les locataires des logements à loyers modérés satisfont aux exigences du présent règlement.

Art. 20 **Obligation des locataires**

¹ Le locataire doit informer le bailleur de toute modification de revenu déterminant et du degré d'occupation du logement dans le mois qui suit la modification.

² Le bailleur communique à l'autorité compétente toutes les modifications au sens de l'alinéa premier qui sont portées à sa connaissance.

Art. 21 **Non respect des limites de revenu**

¹ Lorsque le revenu déterminant du locataire dépasse de 20% la limite de revenu fixée dans le barème cantonal, les aides sont supprimées et le bail est résilié.

² L'autorité compétente transmet au bailleur la décision sur la suppression des aides et la résiliation de bail au sens de l'alinéa 1.

³ Le bailleur doit notifier au locataire, dans les 30 jours dès la décision de l'autorité, la hausse de loyer consécutive à la suppression des aides. Cette hausse de loyer prend effet le 1er jour du cinquième mois suivant la décision de l'autorité.

⁴ Le bailleur doit notifier au locataire, dans les 30 jours dès la décision de l'autorité, la formule officielle de résiliation de bail agréée par le canton. La résiliation doit parvenir au locataire avant le début du délai légal de congé de 3 mois pour les termes usuels cantonaux.

⁵ Le service établit une directive applicable pour les cas où le non respect de la limite de revenu est la conséquence de circonstances d'exception.

Art. 22 **Non respect du degré d'occupation**

¹ Pour les logements de 3 pièces et plus, lorsque le nombre d'occupants est inférieur de 1 par rapport au nombre de pièces déterminant, l'autorité compétente informe le locataire qu'il bénéficie du logement en dérogation aux règles de l'article 10 du règlement.

² Lorsque le nombre d'occupants est inférieur de 2 par rapport au nombre de pièces déterminant, les aides sont supprimées et le bail est résilié.

³ L'autorité compétente transmet au bailleur la décision sur la suppression des aides et la résiliation de bail au sens de l'alinéa 2.

⁴ Le bailleur doit notifier au locataire, dans les 30 jours dès la décision de l'autorité, la hausse de loyer consécutive à la suppression des aides. Cette hausse de loyer prend effet le 1er jour du cinquième mois suivant la décision de l'autorité.

⁵ Le bailleur doit notifier au locataire, dans les 30 jours dès la décision de l'autorité, la formule officielle de résiliation de bail agréée par le canton. La résiliation doit parvenir au locataire avant le début du délai légal de congé de 3 mois pour les termes usuels cantonaux.

SECTION II *DÉROGATIONS EN COURS DE BAIL*

Art. 23 ...

Art. 24 **Maintien des aides**

¹ Lorsque le contrat de bail a été résilié en vertu de l'article 22, que le locataire respecte les limites de revenu et qu'il a déposé une requête de prolongation de bail, l'autorité compétente peut, sur requête du locataire, maintenir les aides pour une année au plus.

Art. 25 **Sous-location**

¹ Les dispositions du présent chapitre sont applicables en cas de sous-location.

Chapitre IV **Recours et sanctions****Art. 26** **Décisions des offices communaux du logement**

¹ Les décisions des offices communaux du logement qui agissent en vertu de l'article 3 du règlement peuvent faire l'objet d'un recours adressé à l'autorité dont ceux-ci dépendent dans les 30 jours dès leur communication. La loi sur la procédure administrative ^A est applicable.

² ...

Art. 27 **Décisions du service**

¹ Les décisions du service peuvent faire l'objet d'un recours auprès du département dans les 30 jours dès leur communication. La loi sur la procédure administrative ^A est applicable.

Art. 28 Sanctions

- ¹ L'autorité compétente peut demander au bailleur la résiliation du bail, lorsque le locataire :
- a. obtient ou conserve un logement à loyer modéré grâce à des déclarations erronées,
 - b. refuse de fournir les renseignements demandés par l'autorité compétente dans le délai fixé par cette dernière,
 - c. ne respecte pas son obligation d'information prévue à l'article 20 du règlement ou les termes des dérogations accordées par l'autorité compétente,
 - d. sous-loue complètement ou partiellement son logement sans autorisation,
 - e. refuse de dénoncer le bail de sous-location sur réquisition de l'autorité compétente.

² Dans tous les cas mentionnés à l'alinéa 1, l'autorité compétente peut supprimer les aides dans le délai de 3 mois dès la date fixée dans la seconde sommation adressée au locataire, sous pli recommandé, ou dès la découverte par l'autorité compétente des déclarations erronées.

³ La résiliation de bail prévue à l'alinéa 1 doit respecter de délai légal de congé de 3 mois pour les termes usuels cantonaux.

Art. 29 Disposition finale

¹ Le Département de l'économie est chargé de l'exécution du présent règlement qui entre en vigueur le 1er mars 2007.