

LOI
sur le logement
(LL)

840.11

du 9 septembre 1975

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 4 octobre 1974 ^A
vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décète

TITRE I **GÉNÉRALITÉS**

Chapitre I **But**

Art. 1

¹ La présente loi a pour but de promouvoir une politique du logement qui mette à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et de favoriser un équilibre démographique satisfaisant des diverses régions du canton.

² Cette politique est fondée sur la collaboration de l'économie privée, des communes et de l'Etat.

Chapitre II **Tâches des communes**

Art. 2 ³

¹ Les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt.

² Les autorités communales doivent renseigner le département en charge du logement (ci-après : le département)^A au sujet de la situation du marché du logement sur leur territoire. Le département peut demander des rapports en tout temps.

Art. 3

¹ Les autorités communales s'efforcent de procurer un logement approprié aux familles et personnes établies sur leur territoire et à celles dont la présence dans la commune a une justification économique ou sociale; elles doivent vouer une attention toute particulière aux familles et personnes qui se trouvent privées de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté (vente ou démolition d'immeuble, évacuation d'appartement insalubre, expropriation, incendie, etc.).

Art. 4

¹ Les communes où les problèmes posés par le logement revêtent une certaine importance doivent créer un «Office communal du logement».

Art. 5 ³

¹ Les autorités cantonales et communales peuvent prescrire aux propriétaires et gérants d'immeubles l'obligation de renseigner les offices du logement sur le nombre d'appartements vacants, l'état locatif des nouveaux immeubles, leurs caractéristiques, etc., dans les limites fixées d'entente avec le département.

² Les communes doivent remettre au département une copie des permis de construire des maisons d'habitation et des permis d'habiter, au fur et à mesure qu'elles les délivrent.

Art. 6

¹ Les communes doivent permettre l'édification rationnelle et économique de logements, par une adaptation judicieuse de leurs règlements sur la police des constructions.

² Le Conseil d'Etat peut, lorsqu'il s'agit de la construction d'immeubles visés par la présente loi, fixer, dans le cadre de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire ^A, des dispositions applicables à ces immeubles.

Art. 7

¹ Lors de l'établissement de plans d'urbanisme, les autorités communales veillent à réserver des zones d'habitations collectives conformes aux besoins de la commune et de la région et tenant compte de leur développement prévisible.

² Lorsque l'intérêt général le commande, les mesures indiquées à l'alinéa précédent doivent avoir un caractère intercommunal.

Chapitre III Tâches de l'Etat

Art. 8 ³

¹ L'Etat veille à la réalisation du but mentionné à l'article premier. Son action s'exerce par :

- a. une activité de coordination générale ;
- b. une activité d'information ;
- c. les mesures financières directes ou indirectes prévues dans le cadre de la présente loi.

² ...

Art. 9 ^{2,3}

¹ Une « Commission cantonale consultative du logement », représentant les principaux milieux intéressés au problème du logement, collabore avec le département à l'application de la présente loi.

² La Commission est désignée par le Conseil d'Etat, pour cinq ans. Les dispositions d'exécution règlent son fonctionnement.

Art. 10

¹ Dans le cadre de son activité de coordination, l'Etat peut encourager des études ou des recherches sur des problèmes touchant au logement, notamment dans les domaines de la statistique, des études de marché, de l'abaissement du coût de la construction, de la conception du logement et des zones destinées à l'habitation.

² Il encourage le règlement paritaire des problèmes touchant aux relations entre locataires et propriétaires, notamment en matière de baux, de règlements de maisons, de règles et usages locatifs. Il peut recommander l'application de conventions adoptées paritairement par des organisations représentatives, si celles-ci en font la demande.

Art. 11

¹ Dans le cadre de son activité d'information, l'Etat renseigne les milieux intéressés sur la situation du marché du logement, sur les études en cours et sur leurs résultats, et sur tous les éléments d'intérêt général en sa possession sur le problème du logement.

TITRE II MESURES FINANCIÈRES

Chapitre I Généralités

Art. 12 ³

¹ Lorsque la situation du logement dans tout ou partie du canton le justifie, une aide financière peut être octroyée dans les limites prévues dans le présent titre pour des réalisations économiquement rationnelles et socialement justifiées. Le cumul des mesures financières prévues au présent titre est, en principe, exclu.

² Cette aide pourra être octroyée à des communes, des sociétés coopératives, des fondations, des sociétés à responsabilité limitée, des sociétés anonymes à actions exclusivement nominatives ou des particuliers.

³ L'Etat encourage, en particulier, les projets intercommunaux et ceux favorisant la mixité sociale.

⁴ Le Conseil d'Etat fixe les modalités d'exécution et les conditions d'occupation par voie réglementaire ^A.

Art. 12a ^{3,5}

¹ L'aide financière est octroyée par :

- a. le chef du département jusqu'à un million de francs, avec compétence de délégation au chef du service;
- b. le Conseil d'Etat au-delà d'un million de francs.

² Toute demande de mesure financière au sens du présent titre est adressée au département, par son service en charge du logement.

³ Les décisions rendues par le chef de département ou de service peuvent faire l'objet d'un recours à l'autorité hiérarchique supérieure. Celle-ci statue définitivement.

⁴ Les décisions rendues par le Conseil d'Etat sont définitives.

⁵ Les décisions relatives à l'aide individuelle, aux conditions d'occupation, de revenu locatif et de prêt au logement peuvent faire l'objet d'un recours, pour les décisions communales à la municipalité, pour les décisions du service au département. La loi sur la procédure administrative ^Aest applicable.

⁶ Les décisions rendues en vertu de l'alinéa 5 peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal. La loi sur la procédure administrative est applicable.

Chapitre II Garanties, emprunts, prêts et autres interventions des pouvoirs publics

Art. 13³

¹ L'autorité compétente au sens de l'article 12a (ci-après : l'autorité compétente) peut :

- a. donner la garantie de l'Etat à des prêts ou en consentir elle-même aux taux les plus bas, destinés à financer l'acquisition et l'équipement de terrains, l'acquisition, l'étude et la construction de logements;
- b. donner la garantie de l'Etat à des établissements de cautionnement pour des opérations entrant dans le cadre de la présente loi;
- c. financer ou subsidier les études mentionnées à l'article 10, alinéa 1;
- d. faciliter par son intervention la conclusion d'emprunts par les communes, ou par les constructeurs ou acquéreurs eux-mêmes avec la garantie de la commune, par cautionnement ou sous une autre forme;
- e. subventionner les dépenses d'équipement occasionnées aux communes par la construction de logements à loyers modérés édifiés conformément à la présente loi;
- f. subventionner les études intercommunales ayant pour objet la création de zones d'habitations collectives, notamment par l'établissement de plans de quartier.

² Le taux des subventions prévues aux lettres e) et f) est fixé par l'autorité compétente, compte tenu de la situation du marché du logement dans les régions en cause et de la situation financière de la ou des communes requérantes.

³ Les aides prévues à l'alinéa 1, lettres a), b) et d) peuvent être accordées pour la construction et l'acquisition de logements à prix modérés destinés à devenir la propriété de leur utilisateur.

Art. 14³

¹ Les communes sur le territoire desquelles des logements sont édifiés par des propriétaires mis au bénéfice des dispositions de l'article 13, lettres a) et b), doivent, en règle générale, mettre gratuitement à disposition les terrains à bâtir ou accorder d'autres facilités ayant des effets au moins équivalents sur la réduction des charges des immeubles (prise en charge d'une partie des intérêts des capitaux, subventions, etc.; les exonérations fiscales prévues à l'art. 23, al. 1 et 2, n'entrent toutefois pas en considération).

² L'autorité compétente peut renoncer à demander une prestation de la commune dans les cas qu'elle estime justifiés.

Art. 15

¹ Le capital garanti ou prêté par l'Etat ne peut être supérieur à 240 millions de francs au total, ni dépasser, pour chaque construction, le 95 % des capitaux nécessaires, les fonds propres devant représenter le 5 % au minimum.

² Les subventions prévues à l'article 13, lettres e) et f), ne sont pas comprises dans le montant fixé à l'alinéa premier. Elles font l'objet d'inscriptions au budget ou, le cas échéant, d'un décret du Grand Conseil.

Art. 16

¹ Le Conseil d'Etat crée une institution dotée de la personnalité juridique ayant les tâches suivantes:

1. acquérir des terrains qui doivent servir à la création d'infrastructures et à l'édification de logements essentiellement à loyers modérés;
2. préparer ces terrains à leur destination finale, notamment par l'étude de plans d'extension ou de plans de quartier et la création de l'équipement et des raccordements nécessaires;
3. céder ces terrains à des communes, sociétés ou fondations sans but lucratif, sociétés anonymes à actions exclusivement nominatives, ou particuliers, essentiellement pour la réalisation de logements à loyers modérés; cette cession sera faite de préférence sous forme de droit de superficie, moyennant des garanties de longue durée quant à leur affectation selon les dispositions prévues aux articles 18 à 21;
4. acquérir exceptionnellement des immeubles bâtis en vue de les céder selon les principes mentionnés au chiffre 3;
5. si l'intérêt public le requiert, construire exceptionnellement des immeubles et les céder selon les principes mentionnés au chiffre 3 ci-dessus;
6. gérer les immeubles qui n'ont pu être cédés;
7. favoriser la création et le développement de sociétés construisant sans but lucratif, notamment par des prêts sous forme de terrains ou de financement des premières études, et coordonner leur action;
8. assumer toutes autres tâches de préparation de terrains ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat lui confiera.

² Les fonds nécessaires à l'activité de cette institution lui seront fournis par des apports publics ou privés. Les apports de l'Etat sont limités par les dispositions de l'article 15.

³ Le Conseil d'Etat présente chaque année au Grand Conseil un rapport sur les opérations effectuées par l'institution.

⁴ Cette institution est garantie par l'Etat, qui en a la maîtrise juridique et économique.

Art. 17 ³

¹ En règle générale, les garanties ou les prêts de l'Etat sont subordonnés à une garantie de la ou des communes intéressées. L'autorité compétente fixe la nature et les conditions de la garantie communale. L'autorité compétente peut renoncer à cette garantie dans les cas qu'elle estime justifiés.

Art. 18 ³

¹ Les modalités concernant les garanties, prêts et toute autre prestation des pouvoirs publics sont fixées dans une convention.

² Cette convention prévoit notamment les droits et obligations de l'Etat, de la commune et du propriétaire et en fixe la durée.

³ Le contrôle des pouvoirs publics sur le transfert, la gestion et les loyers des immeubles est en principe de durée illimitée.

⁴ L'autorité compétente peut toutefois, en accord avec les communes concernées, si les conditions du marché du logement le permettent, renoncer à son contrôle, le limiter dans le temps ou le remplacer par une surveillance lui permettant de réprimer les abus.

⁵ Le propriétaire ne peut se soustraire unilatéralement aux obligations qu'il a contractées en bénéficiant d'une aide des pouvoirs publics, même s'il a remboursé ou amorti les prêts ou subventions accordés ou garantis par l'Etat ou la commune.

⁶ Exceptionnellement, il pourra être libéré de ses engagements, moyennant un accord avec l'Etat et la commune sauvegardant les intérêts des locataires.

Art. 19 ^{3,6}

¹ L'Etat est au bénéfice d'une hypothèque légale, conformément au code de droit privé judiciaire vaudois ^A, pour toutes les prestations qu'il fournit en vertu de la présente loi, notamment pour les prêts, subventions, cautionnements ou autres garanties, prises en charge d'intérêts, cessions gratuites de terrain, remboursements de leur prix ou pour les impôts non payés en vertu de l'exonération. La créance est imprescriptible.

² L'hypothèque s'éteint si elle n'est pas inscrite au Registre foncier dans les six mois dès la convention, sur réquisition de l'autorité compétente, indiquant le nom du débiteur, les immeubles grevés et le montant de la garantie, accompagnée d'une copie de la convention certifiée conforme à l'original par le chef du service en charge du logement (ci-après : le service). Elle subsiste tant que dure la créance. Les communes jouissent également de la garantie hypothécaire prévue ci-dessus. L'inscription est requise par la municipalité.

Art. 20

¹ Les immeubles construits ou acquis avec l'une des facilités prévues par la loi ne peuvent pas être vendus sans l'assentiment préalable de la commune et de l'Etat.

² Cette disposition s'applique également au transfert d'actions isolées ou en bloc.

³ Une autorisation de transfert n'est accordée que si le nouveau propriétaire souscrit aux engagements pris par le précédent bénéficiaire.

⁴ L'aliénation de l'immeuble ne peut justifier en aucun cas une hausse des loyers.

⁵ En cas d'aliénation, la commune et l'Etat ont un droit de préemption légal à l'égard du tiers acquéreur.

Art. 21

¹ La commune intéressée et l'Etat de Vaud ont le droit d'acquérir les immeubles construits avec l'appui de l'une des mesures financières prévues par la loi. Ce droit ne peut s'exercer que si les conditions légales ou conventionnelles ne sont pas respectées.

² En cas de mise à disposition du terrain sous forme de droit de superficie, le prix d'achat se calcule suivant les dispositions spéciales fixées le cas échéant dans l'acte constitutif de ce droit.

³ Dans tous les autres cas, le prix d'achat se calcule d'après le prix d'achat du terrain, sans intérêts, et la valeur de la construction au moment du transfert. La valeur de la construction ne peut toutefois excéder le coût net de l'immeuble et des travaux en plus-value autorisés par l'OCL ^A, moins les amortissements de vétusté prévus par les dispositions légales, provisions, réserves et le report à nouveau du compte de pertes et profits.

Art. 22³

¹ Les dispositions d'application précisent les catégories de logements pouvant bénéficier des mesures de la présente loi et fixent les autres conditions, notamment l'amortissement, les limites du coût de construction, le contrôle de la qualité des plans et de la construction, l'échelonnement éventuel des travaux, les locataires admissibles, le nombre de pièces et de personnes par logement, le montant du loyer, les limites de revenus, les conditions de domicile, les limitations à la sous-location, la restriction du droit d'aliéner, l'utilisation du droit de superficie, les conditions de transfert de propriété, le droit d'emption, le droit de préemption, les mentions au Registre foncier, la représentation de l'Etat et des communes dans les sociétés bénéficiaires, les mesures de contrôle fixées par l'autorité compétente, les limites de rendement et de rémunération des fonds propres.

² Les communes sont chargées de veiller à la stricte observation des conditions fixées en application du présent article.

³ Le département, par son service en charge du logement, peut déléguer aux autorités communales les tâches de contrôle des conditions d'occupation, la révision de la comptabilité, la surveillance de l'administration et de la gérance des immeubles construits ou rénovés avec l'appui financier du canton et de la commune.

Art. 22a³

¹ Les autorités cantonales fournissent, gratuitement et sur demande motivée, au service en charge du logement ou, par son intermédiaire, à l'autorité communale au bénéfice d'une délégation de compétences, les informations dont il a besoin pour atteindre le but qui lui incombe en vertu de la présente loi.

Chapitre III Exonérations fiscales et autres**Art. 23**^{1,3}

¹ Les personnes morales remplissant les conditions de la présente loi, celles de ses dispositions d'application^A et de l'article 90g de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI) du 4 juillet 2000^B sont exonérées, totalement ou partiellement, du droit de mutation sur l'achat de leur immeuble et de l'impôt complémentaire sur les immeubles.

² En outre, ces personnes morales bénéficient de l'exonération de l'impôt sur le bénéfice et le capital afférents aux logements dont la construction a été terminée après le 1er janvier 1961 et qui répondent aux conditions de la présente loi et ses dispositions d'application.

³ ...

⁴ Toutefois, pour les sociétés anonymes, l'exonération est subordonnée à la condition qu'elles fournissent l'état des détenteurs de leur capital avec, pour chacun d'eux, l'indication du nombre de titres et en cas de transfert des actions, du prix de cession de celles-ci.

⁵ Les particuliers remplissant les conditions de la présente loi et de ses dispositions d'application sont exonérés du droit de mutation afférent à l'achat de tout immeuble affecté à la construction de logements à loyer modéré.

Art. 24³

¹ Les demandes d'exonération formulées en application de l'article précédent sont adressées au département en charge des finances qui statue après avoir reçu les renseignements nécessaires du département.

Art. 25

¹ Les actes, tels que les conventions, reconnaissances de dettes, réquisitions au Registre foncier, titres hypothécaires, etc., établis conformément à la présente loi et à ses dispositions d'exécution^A, sont exonérés du droit de timbre cantonal^B et de tous émoluments.

Art. 26

¹ L'exonération de l'impôt foncier communal sans défalcation^A est du ressort des communes.

Chapitre IV Prise en charge par les pouvoirs publics d'une partie de l'intérêt ou de l'amortissement et péréquation des loyers**Art. 27**

¹ Lorsque les facilités prévues aux articles 13, 14 et 23 à 26 ne permettent pas de construire des logements à loyer suffisamment bas eu égard aux ressources des catégories de personnes et de familles en cause, l'Etat peut assumer, le cas échéant conjointement avec la commune et la Confédération, le paiement momentané de tout ou partie des amortissements et des charges de l'immeuble, renoncer à ce paiement si c'est lui qui a prêté les fonds, ou garantir le remboursement de ces charges si c'est un tiers qui les supporte momentanément. L'abaissement des charges de l'immeuble qui résulte de l'intervention des pouvoirs publics doit être intégralement reporté sur les loyers.

² Les loyers ou les charges seront ensuite adaptés régulièrement de manière à permettre dans un délai fixé par l'autorité cantonale le remboursement avec intérêt des montants avancés ou garantis par l'Etat.

³ Le propriétaire peut être contraint, aux mêmes conditions, de renoncer momentanément à une partie de la rémunération admise pour ses fonds propres.

⁴ Le Conseil d'Etat fixe les modalités d'exécution ^A.

Art. 28 ³

¹ L'aide financière à la pierre est une contribution à fonds perdu destinée à diminuer la charge locative de l'immeuble.

² Elle est versée aux propriétaires prévus à l'article 12 de la loi pour la construction ou la rénovation des logements à loyers modérés ^A.

³ L'aide à la pierre est octroyée, en principe, pour une durée de 15 ans. L'approbation du budget annuel de l'Etat par le Grand Conseil est réservée.

⁴ Le Conseil d'Etat fixe les modalités d'exécution et les conditions d'occupation par voie réglementaire ^B.

Art. 29

¹ Si le loyer payé par une famille ou une personne habitant un immeuble construit avec l'aide des pouvoirs publics excède une part supportable de son revenu malgré l'application des dispositions des articles précédents, l'Etat peut assumer à fonds perdu, conjointement avec la commune et le cas échéant la Confédération, une part supplémentaire des charges afférentes au logement de l'intéressé.

² Cette prise en charge ne peut excéder la moitié de l'intérêt du capital engagé. Elle peut être portée aux trois quarts de cet intérêt lorsqu'il s'agit d'appartements de 1 ou 2 pièces pour personnes âgées, d'appartements pour invalides ou d'appartements de 4 pièces ou plus destinés à des familles nombreuses. A titre exceptionnel, le Conseil d'Etat peut apporter d'autres dérogations à la règle générale dans les cas qu'il estime justifiés.

³ La participation communale est en principe égale à celle de l'Etat. Toutefois, le Conseil d'Etat a la possibilité de diminuer ou de supprimer les contributions de la commune afin de tenir compte de la situation et de ses possibilités. Il peut accepter aussi que la part communale soit assumée par un tiers. L'aide prévue au présent article peut être accordée à des locataires habitant des immeubles du marché libre à la condition que les loyers ne soient pas excessifs et que le propriétaire de l'immeuble accepte que le loyer de l'appartement intéressé ne puisse être augmenté sans l'accord des autorités compétentes.

Art. 29a ⁷

¹ Pour l'attribution d'un logement liée à l'aide à la pierre et pour l'aide individuelle au logement au sens des articles 28 et 29, 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 ^Aest applicable en ce qui concerne le calcul du revenu déterminant, la composition de l'unité économique de référence et la hiérarchisation des prestations sociales.

Art. 30

¹ Les dépenses occasionnées au canton par l'application de l'article 29 de la présente loi sont inscrites au budget annuel ou font l'objet de demandes de crédits supplémentaires.

² Le Conseil d'Etat crée un fonds de roulement limité par les dispositions de l'article 15 qui servira à assurer les prestations prévues aux articles 13, lettre a), et 27.

Art. 31

¹ Les dispositions de l'article 27 sont applicables dans le cadre de l'encouragement à l'acquisition de maisons familiales et de logements en propriété, mais non celles des articles 28 et 29.

Art. 32 ³

¹ L'autorité compétente peut octroyer une aide financière sous forme de prêts sans intérêts pour la transformation, l'agrandissement ou la création de logements dans les volumes existants des maisons d'habitation construites dans les zones périphériques.

² L'autorité compétente peut octroyer des prêts sans intérêts pour le financement de la construction ou la rénovation de la partie immobilière d'habitats destinés à l'accueil de personnes âgées.

³ Le Conseil d'Etat fixe les modalités d'exécution et les conditions d'occupation par voie réglementaire ^A.

Chapitre V Evaluation ³

Art. 32a ³

¹ Le Conseil d'Etat fait procéder régulièrement à l'évaluation des effets et de l'efficacité des mesures prises en application de la présente loi et de ses règlements d'application dans un rapport qu'il met à la disposition du Grand Conseil.

² Cette évaluation est faite par un organisme indépendant de l'administration.

TITRE III **SANCTIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES****Art. 33**

¹ Les infractions à la présente loi, ainsi qu'à ses dispositions d'application générales ou spéciales, sont passibles d'une amende de 20 à 20'000 francs. La poursuite a lieu conformément à la loi sur la répression des contraventions ^A.

² Les facilités accordées peuvent en outre être immédiatement supprimées ou suspendues pour une durée indéterminée aux sociétés, organes et particuliers fautifs, cette suppression ou cette suspension ne pouvant entraîner aucune augmentation de loyer ni réalisation de baux.

³ La restitution des sommes versées par l'Etat ou par les communes peut être exigée sans délai, de même que le paiement des impôts non payés en vertu de l'exonération. La décision de restitution a force exécutoire au sens de l'article 80, alinéa 2, de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et faillite ^B.

⁴ La poursuite des infractions tombant sous le coup de la loi pénale reste réservée.

TITRE IV **DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES****Art. 34** ³ ...**Art. 35**

¹ Le Conseil d'Etat peut appliquer les nouvelles dispositions aux immeubles bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions que celles de la présente loi.

Art. 36

¹ Le Conseil d'Etat peut décider que l'Etat participe aux charges causées par la construction de nouveaux logements en vertu des dispositions fédérales concernant l'encouragement à la construction de logements.

Art. 37 ³ ...**Art. 38** ³ ...

Entrée en vigueur : 01.01.1978.