

RÈGLEMENT

sur les prêts au logement (RPL)

840.11.5

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

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 But

¹ Le présent règlement a pour but de régler les modalités de l'octroi des prêts au logement en application de l'article 32 de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (ci-après : la loi) ^A.

² L'Etat peut octroyer des prêts sans intérêts (ci-après : prêt) pour :

- a. la transformation, l'agrandissement ou la création de logements dans les volumes existants des maisons d'habitation sises dans les zones périphériques;
- b. le financement de la construction ou la rénovation de la partie immobilière de logements protégés destinés à l'accueil des personnes âgées au sens de la loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale du 24 janvier 2006 ^B.

Art. 2 Définitions

¹ Les zones périphériques au sens du règlement sont, en principe, les communes ou parties de communes hors zones urbaines. Le Conseil d'Etat peut arrêter la liste des zones considérées comme étant périphériques.

² Les logements protégés destinés à l'accueil des personnes âgées sont adaptés aux besoins spécifiques de cette catégorie de la population.

Art. 3 Bénéficiaires des prêts

¹ Peuvent bénéficier d'un prêt les personnes physiques et morales conformément à l'article 12 de la loi sur le logement ^A.

Art. 4 Autorité compétente

¹ Le service en charge du logement (ci-après : le service) ^A est, dans les limites fixées à l'article 12a de la loi ^B, l'autorité compétente au sens du présent règlement.

² Pour les prêts aux logements dans les zones périphériques, le service peut déléguer l'instruction du dossier et le contrôle du respect des dispositions du règlement à un établissement de droit privé ou de droit public cantonal doté de la personnalité juridique.

³ Pour les prêts aux logements protégés, le service peut déléguer l'instruction du dossier et le contrôle du respect des dispositions du règlement au service compétent du département en charge de la santé et de l'action sociale.

TITRE II LES PRÊTS AUX LOGEMENTS DANS LES ZONES PÉRIPHÉRIQUES

Chapitre I Conditions d'octroi

Art. 5 Conditions financières

¹ Le prêt est octroyé pour des travaux qui ne peuvent pas être financés par des crédits bancaires en premier rang et si les nouvelles charges résultant de l'investissement envisagé apparaissent supportables pour le propriétaire, compte tenu de l'ensemble de ses obligations financières.

² Le montant des fonds propres investis doit s'élever au moins à 10% du capital.

³ Le montant du prêt peut représenter au maximum 20% de l'investissement.

Art. 6 Conditions techniques

¹ Les travaux susceptibles de faire l'objet d'un prêt doivent être commandés par l'état physique du bâtiment, favoriser une amélioration judicieuse de son habitabilité et consister en la création de nouveaux logements. Ils doivent être économiques, tant dans leur conception, que dans leur réalisation.

Chapitre II Procédure**Art. 7 Demande de prêt**

¹ La demande est présentée au service par le propriétaire au moyen du formulaire ad hoc établi par le service.

² Le propriétaire est tenu de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'examen de la demande. Il autorise le service ou, le cas échéant, l'établissement chargé de l'instruction du dossier, à obtenir tous les renseignements utiles pour l'examen de la demande conformément à l'article 22a de la loi ^A.

³ La demande de prêt doit être présentée avant le début des travaux accompagnée d'une copie du permis de construire.

⁴ Le service peut autoriser, dans des cas justifiés et sur requête du propriétaire, le début anticipé des travaux.

Art. 8 Examen de la demande

¹ Le moment déterminant pour apprécier le bien-fondé de la demande est celui de sa présentation.

Art. 9 Décision sur la demande d'octroi d'un prêt

¹ La décision d'octroi fixe le montant du prêt, les annuités et le délai de remboursement. Si le logement est destiné à la location, la décision d'octroi indique le montant des loyers.

² La décision est communiquée au propriétaire par lettre recommandée et précise les délai et voie de recours. La décision de refus est motivée.

Chapitre III Mise en location**Art. 10 Demande de mise en location**

¹ Le propriétaire qui veut mettre en location un ou plusieurs logements de la maison d'habitation qui a bénéficié d'un prêt au logement doit présenter une demande à l'autorité compétente avant la signature des baux, au moyen du formulaire ad hoc établi par le service.

² Le service vérifie le décompte final des travaux, notamment sur le respect des conditions techniques.

Art. 11 Contrôle du loyer mensuel net

¹ Lors de l'entrée des locataires dans le logement, le propriétaire informe le service sur le montant du loyer fixé pour le logement concerné.

² Le service contrôle le loyer mensuel net, non compris les frais accessoires, sur la base du rendement de l'investissement effectué par le propriétaire.

Art. 12 Variation des loyers

¹ Le loyer mensuel net ne peut pas être augmenté sans le consentement du service tant et aussi longtemps que le prêt n'a pas été intégralement remboursé.

² Le consentement du service est accordé lorsque l'augmentation résulte de l'indexation annuelle à l'indice suisse des prix à la consommation.

TITRE III LES PRÊTS AUX LOGEMENTS PROTÉGÉS**Chapitre I Conditions d'octroi****Art. 13 Besoin de logements protégés**

¹ Toute demande de prêt doit être accompagnée du préavis de l'autorité communale du lieu de situation de l'immeuble sur le besoin de ce type de logements.

Art. 14 Exploitation de l'immeuble

¹ Le prêt est octroyé lorsque les modalités d'exploitation de l'immeuble au sens de la loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale du 24 janvier 2006 ^A, telles que fixées par le service compétent du département en charge de la santé et de l'action sociale, sont respectées.

Art. 15 Conditions financières

¹ Le prêt est octroyé lorsque les nouvelles charges résultant de l'investissement envisagé apparaissent supportables pour le propriétaire, compte tenu de l'ensemble de ses obligations financières.

² Le montant des fonds propres investis doit s'élever au moins à 10% du capital nécessaire à la construction ou la rénovation des logements protégés.

Art. 16 Conditions techniques et de coûts

¹ Les logements protégés doivent être construits conformément aux directives techniques adoptées par le service. Tous les travaux doivent être mis en soumission.

² Les coûts de construction de la partie consacrée aux logements protégés doivent rester dans les limites fixées par le service.

Chapitre II Procédure

Art. 17 Demande de prêt

¹ Le propriétaire dépose au service, avant le début des travaux, deux exemplaires du projet de construction ou de rénovation de logements protégés accompagné du formulaire ad hoc de demande de prêt et du préavis communal conformément à l'article 13 du règlement.

² Le service adresse un exemplaire du dossier au service compétent du département en charge de la santé et de l'action sociale, afin que celui-ci puisse donner son préavis.

³ La demande de prêt doit être présentée avant le début des travaux accompagnée d'une copie du permis de construire.

Art. 18 Examen de la demande

¹ Le moment déterminant pour apprécier le bien-fondé de la demande de prêt est celui du préavis au sens de l'article 17, alinéa 2.

² Le propriétaire est tenu de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'examen de la demande.

Art. 19 Montant des prêts

¹ Le capital prêté pour la totalité des prêts aux logements protégés ne peut être supérieur à 30 millions de francs, ni dépasser, pour chaque construction ou rénovation, le 20% de l'investissement.

Art. 20 Décision sur la demande d'octroi d'un prêt

¹ Le service rend la décision sur la demande d'octroi d'un prêt pour logements protégés.

² La décision d'octroi fixe le montant du prêt, les annuités et le délai de remboursement. Elle est communiquée au propriétaire par lettre recommandée et indique les délai et voie de recours. La décision de refus est motivée.

Chapitre III Mise en location

Art. 21 Décompte final des travaux

¹ Le service vérifie le décompte final des travaux, notamment sur le respect des conditions techniques et de coûts.

Art. 22 Contrôle et variation des loyers

¹ Lors de l'entrée des locataires dans les logements protégés, le propriétaire informe le service du montant des loyers fixés pour chacun de ces logements.

² Le service contrôle les loyers mensuels nets des logements protégés, non compris les frais accessoires, sur la base du rendement de l'investissement du propriétaire.

³ Le loyer mensuel net ne peut pas être augmenté sans le consentement du service tant et aussi longtemps que le prêt n'a pas été intégralement remboursé.

⁴ Le consentement du service est accordé lorsque l'augmentation résulte de l'indexation annuelle à l'indice suisse des prix à la consommation.

Art. 23 Conditions d'attribution des logements

¹ Les logements protégés sont, en principe, réservés aux personnes âgées au sens de la loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale du 24 janvier 2006 ^A.

² Le service peut vérifier en tout temps que ces logements soient attribués conformément à l'alinéa 1.

³ Le propriétaire peut être appelé à payer un intérêt sur la totalité ou le solde du prêt lorsque le service constate que la condition prévue à l'alinéa 1 n'est pas ou plus respectée.

TITRE IV LE REMBOURSEMENT DES PRÊTS AUX LOGEMENTS DANS LES ZONES PÉRIPHÉRIQUES ET AUX LOGEMENTS PROTÉGÉS**Art. 24 Délai de remboursement**

¹ Le prêt accordé pour la transformation, l'agrandissement ou la création de logements dans les volumes existants des maisons d'habitations sises dans les zones périphériques doit être remboursé dans un délai de 15 ans dès le versement de la première annuité. Le montant minimal de l'annuité est de CHF 1'000.-.

^{1bis} Le prêt accordé pour le financement de la construction ou la rénovation de la partie immobilière de logements protégés destinés à l'accueil des personnes âgées doit être remboursé dans un délai de 20 ans dès le versement de la première annuité.

² Sur requête motivée du propriétaire, l'autorité compétente peut déroger aux principes prévus aux alinéas 1 et 1bis en prolongeant le délai de remboursement du prêt de 5 ans au maximum.

Art. 25 Mode de remboursement

¹ Le remboursement du prêt intervient par annuités fixes.

Art. 26 Remboursement anticipé volontaire

¹ Le propriétaire peut, en tout temps et sans résiliation préalable, rembourser tout ou partie du prêt.

Art. 27 Remboursement anticipé imposé

¹ Le service peut dénoncer le prêt en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours lorsque :

- a. la maison d'habitation sise dans une zone périphérique dont le propriétaire a obtenu un prêt au sens du présent règlement est aliénée;
- b. l'entretien de l'immeuble est négligé;
- c. le propriétaire n'applique pas les loyers contrôlés par le service;
- d. le propriétaire ne paie pas, nonobstant un avertissement, dans le délai d'un mois l'annuité de remboursement.
- e. lors de la présentation du décompte final des travaux, le propriétaire ne respecte pas les conditions techniques et de coûts.

TITRE V OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE**Art. 28 Obligation d'entretien**

¹ Les logements construits ou rénovés avec l'aide d'un prêt doivent être entretenus de façon appropriée.

Art. 29 Obligation d'information

¹ Le propriétaire est tenu de signaler immédiatement au service toute modification de la situation financière de l'immeuble.

TITRE VI CONTRÔLE, SANCTIONS PÉNALES ET RECOURS**Art. 30 Contrôle**

¹ Le service peut vérifier en tout temps que le propriétaire remplit les obligations qui découlent du présent règlement.

Art. 31 Sanctions pénales

¹ Les infractions au présent règlement sont passibles des sanctions conformément à l'article 33 de la loi ^A.

Art. 32 Recours

¹ Les décisions du service peuvent faire l'objet d'un recours auprès du département en charge du logement ^A dans les 20 jours dès leur notification.

Art. 33 Disposition transitoire

¹ Le règlement du 30 mars 1988 concernant les prêts à la création et à l'amélioration de logements en milieu rural est abrogé.

² Les prêts accordés avant l'entrée en vigueur du présent règlement demeurent régis par la législation en vigueur au moment de leur octroi.

Art. 34 Entrée en vigueur

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