

## RÈGLEMENT

840.15.1

# appliquant 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 (RLDTR)

du 6 mai 1988

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation <sup>A</sup>, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (ci-après : la loi)

vu le préavis du Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce <sup>B</sup>

*arrête*

## Chapitre I Définitions

### Art. 1 Travaux de rénovation (art. 1er de la loi) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> En règle générale, les travaux de rénovation qui ne s'inscrivent pas dans le cadre de l'entretien courant du bâtiment sont soumis à autorisation.

<sup>2</sup> Le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce <sup>A</sup> (ci-après : le département) peut toutefois dispenser le propriétaire de présenter une demande lorsque les travaux envisagés représentent un coût inférieur aux 20 % de la valeur à neuf de l'assurance-incendie de l'immeuble <sup>B</sup>. Si le bâtiment n'est pas taxé en valeur à neuf, la valeur de référence est déterminée par le volume du bâtiment retenu par l'ECA, multiplié par un prix au m<sup>3</sup> de 525.-, correspondant à 105 points à l'indice ECA (100,0 en janvier 1990).

<sup>3</sup> Lorsque les travaux ne concernent qu'une partie du bâtiment, le calcul de la valeur de référence est établi selon les directives du département.

### Art. 2 Logements occupés par le propriétaire (art. 1er de la loi)

<sup>1</sup> Sont assimilés aux logements occupés par le propriétaire, et par là même ne sont pas soumis à la loi <sup>A</sup>, les logements vacants occupés en dernier lieu par leur propriétaire.

### Art. 3 Communes soumises à la loi (art. 2 de la loi)

<sup>1</sup> La loi <sup>A</sup> est applicable dans l'ensemble des communes du canton.

<sup>2</sup> Sur proposition de la Municipalité, le Conseil d'Etat peut soustraire une commune à l'application de la loi.

### Art. 4 Catégories de logements touchées par la pénurie (art. 3 de la loi)

<sup>1</sup> Seuls les logements correspondant par le prix, le nombre de pièces et, de manière générale, les caractéristiques, à un besoin de la population peuvent entrer dans une catégorie touchée par la pénurie.

## Chapitre II Procédure

### Art. 5 Principe de l'assujettissement <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Lorsqu'il existe un doute sur le principe de l'assujettissement des travaux ou du changement d'affectation à la loi <sup>A</sup>, le propriétaire peut demander au département de prendre une décision formelle sur ce point. Cette décision est susceptible de recours.

### Art. 6 Présentation de la demande

<sup>1</sup> Lorsqu'une autorisation est nécessaire, la demande est présentée par le propriétaire au moyen de la formule ad hoc établie par le département.

<sup>2</sup> La demande d'autorisation est adressée:

- à la Municipalité, jointe au questionnaire général pour demande de permis de construire, lorsque l'opération envisagée nécessite l'octroi d'un tel permis;
- à l'Office communal du logement ou à la Municipalité dans les autres cas.

<sup>3</sup> Lorsque les travaux ou le changement d'affectation portent sur des logements n'appartenant pas à une catégorie où sévit la pénurie, le propriétaire peut se borner à indiquer ce motif dans sa demande d'autorisation, sous la rubrique «observations» de la formule officielle. En cas de doute sur l'appartenance des logements à une catégorie où sévit la pénurie, le propriétaire s'informe sur ce point auprès de la commune du lieu de situation de l'immeuble (ci-après: la commune).

#### **Art. 7 Examen du dossier par l'autorité communale**

##### a) Examen préliminaire

<sup>1</sup> A réception de la demande, la commune s'assure que le questionnaire de demande d'autorisation est dûment rempli, signé, et accompagné de toutes les pièces requises.

<sup>2</sup> Les envois incomplets peuvent être refusés et retournés au requérant.

#### **Art. 8 b) Emission du préavis**

<sup>1</sup> La commune examine le dossier et donne son préavis. Elle apporte toutes précisions utiles au département, notamment en ce qui concerne les catégories de logements touchées par la pénurie; ou encore, lorsque son appréciation découle du critère de l'intérêt général, au sens de l'article 4, alinéa 1, de la loi <sup>A</sup>.

#### **Art. 9 c) Transmission du dossier au canton <sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Le dossier est adressé par la commune :

- au Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports <sup>A</sup>, conformément à la procédure de transmission des dossiers définie en matière de permis de construire, lorsque l'opération envisagée est subordonnée à l'octroi d'un tel permis ;
- au département dans les autres cas.

#### **Art. 10 Examen du dossier par le département <sup>2</sup>**

##### a) Mesures d'instruction

##### aa) Expertise du bâtiment

<sup>1</sup> Le département décide si une expertise technique du bâtiment se justifie. Celle-ci est effectuée par le département, conjointement avec la commune si elle le désire.

<sup>2</sup> L'expertise est conduite en suivant la méthode MERIP ("Méthode de diagnostic sommaire d'évaluation des dégradations et estimation du coût de remise en état des immeubles") ou ses extensions, complétée par des directives du département définissant un standard de référence et tenant compte de l'évolution de l'habitat.

#### **Art. 11 ab) Consultation d'un représentant des locataires et du propriétaire**

<sup>1</sup> Une consultation d'un représentant des locataires et du propriétaire est effectuée lorsqu'une expertise du bâtiment, au sens de l'article 10 du présent règlement, est nécessaire; les représentants sont entendus à cette occasion.

<sup>2</sup> Lorsqu'une expertise ne paraît pas indispensable, le département décide de cas en cas si une consultation se justifie.

<sup>3</sup> Tant les locataires que le propriétaire peuvent se faire représenter par la personne de leur choix.

<sup>4</sup> Le département communique par écrit la date de la consultation au propriétaire. Il joint à sa correspondance un avis destiné aux locataires. Lorsque l'immeuble est inoccupé, le département adresse l'avis à une association de locataires.

#### **Art. 12 b) Principe régissant l'octroi d'une autorisation (art. 4 al. 1 de la loi)**

<sup>1</sup> L'autorisation de démolir, transformer, rénover, ou changer l'affectation d'un logement est notamment accordée lorsque l'opération envisagée apparaît indispensable ou opportune sur le plan technique.

<sup>2</sup> L'analyse financière d'un dossier de démolition-reconstruction, transformation ou rénovation, peut toutefois amener le département à fixer certaines limites concernant la répercussion des coûts de l'opération sur les loyers. Ce sera le cas, notamment, lorsqu'un immeuble aura été acquis à un prix manifestement surfait.

#### **Art. 13 c) Autorisations subordonnées à certaines conditions (art. 4 al. 2 de la loi)**

##### ca) Principe

<sup>1</sup> Lorsque la situation du marché apparaît particulièrement tendue dans une commune pour la ou les catégories de logements concernées, notamment, le département peut subordonner l'octroi de l'autorisation aux conditions définies à l'article 4 de la loi <sup>A</sup>.

#### **Art. 14 <sup>1</sup> ...**

#### **Art. 15 cc) Contrôle des loyers (art. 4 al. 3 de la loi) <sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Le contrôle des loyers est, en règle générale, limité à la première mise en location après travaux. Il peut toutefois porter sur 10 ans lorsque les dispositions du droit du bail concernant la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux ne peuvent empêcher des hausses contraires aux buts poursuivis par la loi.

**Art. 16** cd) Soumission à autorisation pour la vente de l'immeuble en cours de travaux (art. 4 al. 5 de la loi)

<sup>1</sup> La vente de l'immeuble en cours de travaux est autorisée, pour autant que l'acquéreur reprenne les obligations du vendeur découlant de l'application de la loi.

**Art. 17** d) Contenu de la décision et notification <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Les décisions du département refusant l'octroi d'une autorisation ou l'accordant sous conditions, de même que celles fondées sur les articles 8 et 15 de la loi <sup>A</sup>, doivent être motivées.

<sup>2</sup> Le département notifie sa décision:

- par envoi sous pli recommandé lorsque l'alinéa 1er est applicable;
- par envoi sous pli simple dans les autres cas.

<sup>3</sup> Il en communique un double à la commune.

<sup>4</sup> La notification peut également se faire par l'intermédiaire de la commune.

**Art. 18 Modifications de projet et imprévus**

<sup>1</sup> Toute modification apportée à un projet agréé par le département, tout imprévu rencontré en cours de travaux, susceptible de modifier sensiblement les coûts de constructions, doit être annoncé au département avant exécution. Les interventions urgentes sont toutefois réservées; leur réalisation sera communiquée au département dans les meilleurs délais.

<sup>2</sup> Seuls les modifications de projet et les imprévus justifiés sont pris en considération.

<sup>3</sup> Les dispositions de la LATC <sup>A</sup> applicables aux modifications apportées à un projet ayant fait l'objet d'un permis de construire sont en outre expressément réservées.

### Chapitre III Rôle des communes

**Art. 19 En général**

<sup>1</sup> Outre leurs attributions découlant de leur rôle d'autorité de préavis, les communes veillent, en collaboration avec le canton, à ce que les buts poursuivis par la loi soient atteints. Elles signalent notamment au département les interventions entreprises sans autorisation, se prononcent sur l'opportunité d'exiger la suspension des travaux, et contrôlent l'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation.

**Art. 20 Rôle spécifique lié à l'application de l'art. 8 de la loi**

<sup>1</sup> L'application de l'article 8 de la loi <sup>A</sup> incombe en priorité à la commune. Elle définit, après avoir entendu le propriétaire, la liste des travaux à exécuter.

<sup>2</sup> La commune a également la faculté de signaler les cas d'application au département lorsqu'elle ne s'estime pas en mesure d'agir.

### Chapitre IV Dispositions transitoires et finales

**Art. 21**

<sup>1</sup> Dans les communes nouvellement assujetties à la loi <sup>A</sup>, les interventions engagées sur des immeubles avant l'assujettissement desdites communes et qui se prolongent après ne sont pas soumises à autorisation, pour autant qu'elles soient réalisées de façon régulière.

<sup>2</sup> Les critères applicables à la révocation des permis de construire sont applicables par analogie.

**Art. 22**

<sup>1</sup> Le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce <sup>A</sup> est chargé de l'exécution du présent règlement qui entre immédiatement en vigueur.