

RÈGLEMENT

840.11.4

complétant les dispositions fédérales relatives à l'encouragement de la construction de logements mis en location (RCLF)

du 22 mai 1996

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu les articles 22 et 36 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement ^A

vu la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, du 4 octobre 1974 ^B

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

arrête

Chapitre I Champ d'application

Art. 1 Champ d'application

¹ Lorsqu'un immeuble mis en location est construit ou rénové avec l'aide fédérale telle qu'instituée par la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, du 4 octobre 1974 (ci-après: LCAP) ^A, le canton peut octroyer des abaissements complémentaires.

Chapitre II Procédure

SECTION I REQUÊTE PRÉALABLE

Art. 2 Dépôt du dossier

¹ Le dossier est déposé par le propriétaire auprès du Service du logement (ci-après: SL). Il est transmis à l'autorité communale du lieu de situation de l'immeuble en cas de participation de la commune.

² Les demandes doivent être présentées avant l'ouverture du chantier. Ce dernier ne peut commencer avant que l'aide sollicitée n'ait été octroyée. Dans des cas dûment fondés, le SL peut accorder une autorisation anticipée de passer à l'exécution des travaux envisagés.

Art. 3 Constructions nouvelles

¹ La requête préalable concernant une construction nouvelle est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes:

- le formulaire d'aide à la construction et à la rénovation de logements «Analyse préalable», complètement rempli;
- une attestation de l'autorité communale confirmant la clause du besoin du type de logements projetés;
- un plan de situation extrait du plan cadastral;
- les plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 de chaque niveau, les coupes et les dessins de toutes les façades;
- un schéma séparé de chaque type de logement avec indication des surfaces des pièces et de la surface totale du logement;
- le calcul détaillé du volume construit selon la norme de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA);
- le coût de réalisation établi selon les chapitres 0-1-2-4-5 du Code des frais de construction du Centre suisse d'étude pour la rationalisation du bâtiment (ci-après: CFC), ainsi que le mode de financement prévu. En cas de constructions prévues avec des locaux non affectés au logement et pour lesquels un loyer est payé séparément, il y a lieu de présenter une récapitulation avec répartition du coût de construction entre la partie logement et autres locaux (parking, locaux artisanaux, commerces, etc.);
- tout renseignement utile sur le requérant.

Art. 4 Rénovations et transformations

¹ La requête préalable concernant la rénovation et la transformation d'un immeuble est accompagnée d'un dossier comprenant, outre les pièces mentionnées à l'article 3, les documents suivants:

- l'état locatif existant;
- l'estimation fiscale;
- la taxe incendie.

Art. 5 Examen préalable

¹ Le SL se détermine sur la requête préalable. Il peut demander que le dossier soit modifié ou complété.

SECTION II REQUÊTE DÉFINITIVE**Art. 6 Dépôt du dossier définitif**

¹ La requête définitive est accompagnée d'un nouveau dossier comprenant les pièces suivantes:

- a. le formulaire d'aide à la construction et à la rénovation de logements «Demande définitive», complètement rempli;
- b. les formulaires pour l'obtention de l'aide fédérale;
- c. une copie du permis de construire définitif et exécutoire;
- d. un extrait du Registre foncier;
- e. un plan de situation extrait du plan cadastral et établi par un géomètre officiel;
- f. les plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 de chaque niveau, les coupes et les dessins de toutes les façades, pour autant qu'ils aient été modifiés après l'examen préalable;
- g. le descriptif du bâtiment (matériaux, système d'isolation, équipements, etc.);
- h. le calcul du volume de construction, pour autant qu'il ait été modifié après l'examen préalable;
- i. la récapitulation du coût de réalisation établie conformément à l'article 3, lettre g;
- j. le devis détaillé par corps de métier, établi sur la base des soumissions et des propositions d'adjudication des travaux;
- k. une note précisant la provenance des capitaux propres en cas d'acquisition de l'immeuble par un étranger;
- l. une attestation de l'établissement bancaire prêteur avec indication du taux de l'intérêt hypothécaire et des amortissements en cas d'acquisition de l'immeuble par un étranger;
- m. les statuts ou projets de statuts s'il s'agit d'une personne morale.

² Toute modification ultérieure des plans doit être soumise à l'approbation du SL avant l'exécution des travaux.

Art. 7 Décision du Conseil d'Etat

¹ Le Conseil d'Etat statue sur les demandes définitives d'abaissements complémentaires cantonaux. La décision finale de l'Office fédéral du logement (ci-après: OFL) est réservée.

Art. 8 Décision de l'Office fédéral du logement

¹ Le dossier est ensuite envoyé à l'OFL pour examen et décision en ce qui concerne l'aide fédérale.

² Si l'aide fédérale est refusée, la décision du Conseil d'Etat est automatiquement révoquée.

Chapitre III Conditions régissant l'octroi de l'aide cantonale**Art. 9 Exigences techniques**

¹ Les immeubles doivent être construits conformément aux directives techniques de l'OFL.

² Tous les travaux doivent être mis en soumission, sauf dérogation accordée par le SL.

Art. 10 Coût admissible

¹ Les coûts de construction des logements doivent rester dans les limites fixées par l'OFL, limites variant en fonction de l'évaluation des logements prévus ^A.

² Un rapport équilibré doit exister entre le coût du terrain et le coût de construction.

Art. 11 Financement

¹ Le financement des immeubles doit répondre aux exigences fixées par l'OFL.

Art. 12 Contrôles techniques et financiers

¹ Le SL contrôle l'exécution des travaux au cours et au terme de la réalisation.

² Le décompte final, les formulaires prévus à cet effet, ainsi que toutes les pièces justificatives doivent lui être soumis au plus tard 6 mois après la réception de l'ouvrage.

Art. 13 Fixation, contrôle et adaptation des loyers

¹ L'OFL est seul compétent pour tout ce qui a trait à la fixation, au contrôle et à l'adaptation des loyers de base et des loyers bénéficiant des abaissements supplémentaires fédéraux à fonds perdu.

Chapitre IV Modalités de l'aide cantonale**Art. 14 Principe**

¹ Les abaissements complémentaires cantonaux constituent une aide, à fonds perdu, complémentaire aux abaissements fédéraux.

² Le montant des abaissements complémentaires cantonaux est communiqué au début de chaque exercice au propriétaire. Celui-ci doit déduire pour chaque loyer concerné la part des avances y relatives.

³ Les abaissements complémentaires sont versés annuellement, en fin d'exercice, au propriétaire sur la base d'un décompte effectué par le SL. Des acomptes semestriels peuvent être exceptionnellement demandés par le propriétaire qui devra en justifier l'opportunité.

Art. 15 Calcul

¹ Les abaissements complémentaires cantonaux sont calculés en pourcent du coût de revient du logement admis par l'OFL et le SL.

Art. 16 Arrêté du Conseil d'Etat

¹ Le Conseil d'Etat ^Aarrête la durée des phases et le taux de l'effort cantonal au cours des phases de l'aide complémentaire cantonale, pour chacune des catégories d'ayants droit.

² Il arrête en même temps le taux de l'effort cantonal en faveur des personnes âgées ou handicapées au bénéfice des aides fédérales.

Art. 17 Aide complémentaire communale linéaire

¹ La commune peut octroyer un abaissement complémentaire en sus de l'aide cantonale.

² Cet abaissement est octroyé à fonds perdu. Il est fixe pour toute la durée de l'aide.

³ Pour chacune des catégories d'ayants droit définie par le canton, la commune fixe le taux d'effort de son aide.

⁴ A la demande d'une commune, le canton peut se charger de la gestion de l'aide complémentaire communale linéaire.

Art. 18 Aide complémentaire communale personnalisée

¹ Indépendamment de la précédente ou en complément de celle-ci, la commune peut intervenir par une aide spécifique en complément aux aides fédérales et cantonales et indépendante de la gestion de celles-ci.

² Elle peut à cet effet édicter ses propres prescriptions concernant tant les bénéficiaires de cette aide que la participation communale. La qualité d'ayant droit à un logement subventionné reste cependant de la seule compétence du canton. Les prescriptions communales sont soumises à l'approbation du Conseil d'Etat.

³ La commune assume elle-même la gestion de son aide complémentaire spécifique.

Chapitre V Substitution à l'abaissement de base et au cautionnement de la Confédération

Art. 19 Par une commune

¹ Conformément à l'article 19 de l'Ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (ci-après: OCAP) ^A, la commune peut prendre à sa charge l'abaissement de base et/ou le cautionnement de la Confédération.

² Le plan des loyers avant abaissements supplémentaires est fixé par la Confédération et lie la commune.

³ Lorsqu'elle fournit les avances de l'abaissement de base, la commune peut édicter ses propres prescriptions relatives aux conditions d'occupation. Ces prescriptions doivent toutefois respecter les limites maximales fixées par le canton et sont soumises à l'approbation du Conseil d'Etat.

⁴ La commune peut renoncer en tout temps à tout ou partie du remboursement des avances. Elle gère elle-même ce type d'aide.

Art. 20 Par un tiers

¹ Conformément à l'article 19 OCAP ^A, un tiers peut effectuer lui-même l'abaissement de base, en respectant le plan des loyers fixé par la Confédération. Il peut en tout temps renoncer à tout ou partie de l'augmentation des loyers fixée dans le cadre de la LCAP ^B.

² Les conditions d'occupation sont celles arrêtées par le Conseil d'Etat.

Art. 21 Par un tiers étranger

¹ Un tiers étranger peut effectuer lui-même l'abaissement de base et les abaissements supplémentaires, en respectant le plan des loyers fixé par le canton. Il peut en tout temps renoncer à tout ou partie de l'augmentation des loyers fixée par le canton.

² Les conditions d'occupation sont celles arrêtées par le Conseil d'Etat.

Chapitre VI Conditions d'occupation des logements avec aide cantonale

SECTION I PRINCIPE

Art. 22 Location

¹ Les logements concernés par le présent règlement doivent être loués à des personnes dont les limites de revenu et de fortune respectent les limites fédérales et cantonales. L'article 19, alinéa 3 est réservé.

² Le taux d'occupation des logements défini par le canton doit dans tous les cas être respecté.

Art. 23 **Sous-location**

¹ En cas de sous-location, complète ou partielle, d'appartements, l'aide cantonale est modifiée ou supprimée conformément à l'article 36 ci-dessous:

- a. en cas de sous-location complète, lorsque le sous-locataire ne remplit pas les conditions d'occupation définies par le canton;
- b. en cas de sous-location partielle, lorsque le revenu ou la fortune du sous-locataire, ajouté à ceux du locataire, excède les limites fixées par le canton;
- c. lorsque le revenu du locataire, du fait du loyer perçu dans le cadre de la sous-location, dépasse les limites définies par le canton.

SECTION II *CONDITIONS*

Art. 24 **Limites de revenu et fortune**

¹ Les limites de revenu et de fortune maximales autorisées pour les bénéficiaires d'un même logement sont fixées par le Conseil d'Etat ^A. Elles sont établies sur la base de la dernière taxation fiscale.

² Le revenu de toutes les personnes faisant ménage commun est cumulé et ne doit pas dépasser ces limites. Celles-ci peuvent être modifiées en tout temps.

³ Dans la demande de location ou de sous-location, l'intéressé autorise expressément le SL à consulter sa taxation fiscale au sens de l'arrêté du 18 août 1959 relatif à la consultation du résultat de la taxation des contribuables assujettis aux impôts directs cantonaux ^B.

Art. 25 **Accès aux fichiers informatisés**

¹ Le SL contrôle le montant de la dernière taxation fiscale des intéressés, en liaison avec une installation de traitement automatisé des données.

² La loi du 25 mai 1981 sur les fichiers informatiques et la protection des données personnelles ^A est applicable.

Art. 26 **Degré d'occupation**

¹ Le Conseil d'Etat ^A arrête le nombre minimum de personnes devant occuper un logement en fonction du nombre de pièces de celui-ci.

Art. 27 **Dérogation**

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

SECTION III *PROCÉDURE*

Art. 28 **Autorité compétente**

¹ Le SL est compétent pour statuer sur les candidatures des locataires ou les demandes d'autorisation de sous-location.

² Le SL est également compétent pour prendre les mesures qu'impose la modification de la situation des locataires en ce qui concerne les abaissements complémentaires cantonaux.

³ Le Conseil d'Etat peut décider de déléguer ces compétences aux offices communaux du logement lorsque la commune effectue elle-même l'abaissement de base.

Art. 29 **Présentation de la requête**

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-location est soumise à l'autorité compétente avant la signature du bail principal ou du bail de sous-location.

Art. 30 **Examen**

¹ Le SL s'assure que le futur locataire ou le projet de sous-location satisfait aux exigences cantonales. A cet effet, il est autorisé à consulter auprès de l'autorité de taxation le montant de la dernière taxation fiscale du candidat à la location ou à la sous-location.

Art. 31 **Situation déterminante**

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

Art. 32 Décision

¹ Le SL communique sa décision:

- a. sous pli simple, au bailleur seul lorsque le candidat locataire remplit les conditions fixées par le canton 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. 33 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 peut être conclu.

² Le SL peut en tout temps rendre obligatoire l'utilisation d'une formule de bail déterminée.

Chapitre VII Modification de la situation du bénéficiaire et contrôles de l'autorité**Art. 34 Obligation d'informer**

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 arrêtées par le Conseil d'Etat ne sont plus respectées, l'autorité compétente doit en être informée par le locataire ou le sous-locataire dans les meilleurs délais, mais au plus tard à la fin du mois suivant celui au cours duquel la modification est intervenue.

Art. 35 Contrôles périodiques

¹ Le SL peut contrôler en tout temps la situation du locataire ou du sous-locataire, en particulier si les limites cantonales de revenus et fortunes sont respectées. Il consulte à cet effet la dernière taxation fiscale de l'intéressé.

Art. 36 Conséquences de la modification de situation

¹ Lorsque la situation du locataire ou du sous-locataire ne correspond plus à celle ayant donné droit aux abaissements complémentaires cantonaux:

- a. l'aide à fonds perdu du canton est réduite ou supprimée dès la fin du mois suivant la modification en fonction de la nouvelle catégorie de revenu de l'intéressé;
- b. l'aide à fonds perdu du canton est supprimée dès la fin du mois suivant la modification si le degré d'occupation du logement arrêté par le Conseil d'Etat n'est plus respecté;
- c. les abaissements cantonaux versés alors que la nouvelle situation du locataire ou du sous-locataire n'y donnait pas droit peuvent être intégralement réclamés par le SL au locataire ou au sous-locataire si celui-ci a intentionnellement omis d'annoncer le changement ou s'il a négligé fautivement de le faire.

² Il en va de même pour les abaissements complémentaires communaux.

Chapitre VIII Dispositions finales et transitoires**Art. 37**

¹ Le présent règlement est applicable à tous les logements pour lesquels le canton effectue un abaissement complémentaire conformément aux articles 14 à 18 ci-dessus.

² Le règlement du 24 juillet 1991 d'application de la loi sur le logement ^Aet le règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics ^Bdemeurent applicables aux immeubles mis au bénéfice d'une aide financière conformément à ces dispositions.

Art. 38 Application

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