

RÈGLEMENT

d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (RLL)

840.11.1

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 régit les modalités d'exécution de l'aide à la pierre prévue à l'article 28 de la loi sur le logement (ci-après : la loi) ^A.

Art. 2 Champ d'application

¹ Sont réservés les règlements spécifiques, notamment dans les domaines suivants :

- a. les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics,
- b. les conditions d'occupation des logements à loyers modérés,
- c. les conditions d'octroi des prêts au logement,
- d. les conditions d'octroi de l'aide individuelle en matière de logement,
- e. les conditions pour l'octroi des mesures favorisant l'accession à la propriété du logement.

Art. 3 Autorité compétente

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

² Des offices communaux du logement doivent être créés dans les communes où les problèmes du logement revêtent une certaine importance. Ils traitent de tous les problèmes du logement qui touchent leur territoire, collaborent notamment à la mise en œuvre de la loi et peuvent recevoir les délégations de compétences en application de l'article 22, alinéa 3 de la loi ^A.

Art. 4 Commission consultative du logement

¹ La Commission cantonale consultative du logement (ci-après : la commission) est présidée par le chef du service.

² Il convoque la commission aussi souvent que la situation du marché du logement et les activités qui en découlent pour le service l'exigent.

Art. 5 Société vaudoise pour le logement

¹ La Société vaudoise pour le logement (ci-après : SVL) est investie des tâches attribuées à l'institution prévue à l'article 16 de la loi ^A.

² Son conseil d'administration se compose de trois à onze membres, dont la majorité est désignée par le Conseil d'Etat. Celui-ci nomme en outre le président et le vice-président.

³ Les statuts régissant la SVL sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat.

TITRE II AIDE À LA PIERRE

Chapitre I Procédure

Art. 6 Dépôt du dossier

¹ Les requêtes d'aide à la pierre sont présentées à l'autorité communale du lieu de situation de l'immeuble et, conjointement, au service.

² L'autorité communale transmet au service le préavis communal qui doit indiquer, notamment, le besoin sur le territoire communal du type de logements projetés et la mesure financière communale qu'elle entend accorder. Le préavis communal doit également situer le projet dans le cadre de la planification territoriale communale en vigueur ou en prévision.

³ Les requêtes 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 service peut accorder une autorisation anticipée de passer à l'exécution des travaux envisagés.

Art. 7 Requête préalable pour les constructions nouvelles

¹ La requête préalable doit être déposée au service avant la mise à l'enquête. Elle est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

- a. le formulaire "requête préalable", dûment complété et signé;
- b. un plan de situation extrait du plan cadastral;
- c. les plans à l'échelle du 1:100 de chaque niveau, les coupes et les dessins de toutes les façades;
- d. un schéma séparé de chaque type de logement avec indication des surfaces des pièces et de la surface totale du logement;
- e. le calcul détaillé du volume construit selon la norme de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA);
- f. le coût de réalisation établi selon les chapitres 0-1-2-4-5 du Code des frais de construction du Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment (CFC), ainsi que le mode de financement prévu.

² Le service peut demander au requérant toute pièce ou renseignement utiles dans le cadre de l'étude de la requête préalable.

³ Le projet doit répondre aux directives techniques prévues à l'article 13 du règlement.

⁴ Toute modification apportée au projet avant la mise à l'enquête doit être approuvée par le service.

Art. 8 Requête préalable pour les rénovations et transformations

¹ La rénovation et la transformation de logements ou d'autres locaux en logements peuvent bénéficier des mêmes mesures que les constructions nouvelles.

² Dans ce cas, la requête préalable est accompagnée des pièces prévues à l'article 7 du règlement, ainsi que de l'état locatif existant, d'un extrait du bilan, de l'estimation fiscale et de la police d'assurance contre l'incendie de l'immeuble à rénover ou à transformer.

Art. 9 Examen

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

Art. 10 Requête définitive

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

- a. le formulaire "requête définitive", dûment complété et signé ;
- b. une copie du permis de construire définitif et exécutoire ; l'ouvrage autorisé doit répondre aux directives techniques prévues par l'article 13 du présent règlement ;
- c. un extrait du registre foncier ;
- d. un plan de situation extrait du plan cadastral et établi par un géomètre officiel ;
- e. les plans d'exécution 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 ;
- f. le descriptif du bâtiment (matériaux, systèmes d'isolation, équipements, etc.) ;
- g. le calcul du volume de construction, si celui-ci a été modifié ;
- h. la récapitulation du coût de réalisation établie selon les chapitres 0-1-2-4-5 du CFC ; 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.) ;
- i. le devis détaillé par corps de métier, établi sur la base des soumissions et des propositions d'adjudication des travaux ;
- j. un plan financier détaillé comprenant notamment les montants des fonds propres, des fonds empruntés, leur provenance, ainsi que les conditions d'emprunt ;
- k. une attestation de l'établissement bancaire prêteur avec indication du taux de l'intérêt hypothécaire et des amortissements.

² Le service peut demander au requérant toute pièce ou renseignement utiles dans le cadre de l'étude de la requête définitive.

³ Toute modification ultérieure des plans doit être soumise à l'approbation du service avant l'exécution des travaux.

Art. 11 Décision

¹ L'autorité compétente au sens de l'article 12a de la loi ^Astatue sur les demandes d'aide cantonale à la pierre pour la construction ou la rénovation de logements. La décision prévoit le montant total de l'aide cantonale accordée pour la durée, en principe, de 15 ans.

² En règle générale, la participation cantonale peut contribuer à abaisser les loyers d'un immeuble de 10% au maximum. L'autorité compétente peut, exceptionnellement, la porter à 15% au plus lorsque l'abaissement normalement consenti s'avère insuffisant en raison de circonstances conjoncturelles ou de conditions de construction et de rénovation particulièrement défavorables.

³ L'autorité compétente peut subordonner sa décision à l'octroi d'une participation communale au moins égale à celle du canton et à l'obligation de commencer les travaux à une date déterminée.

⁴ L'autorité compétente porte la participation cantonale à 15% lorsque le projet de construction des logements à loyers modérés émane de la collaboration de plusieurs communes qui contribuent à l'abaissement des charges locatives de l'immeuble à hauteur de minimum 10%.

Art. 12 Convention

¹ La convention prévue à l'article 18 de la loi ^Afixe les droits et obligations de l'Etat, de la commune et du bénéficiaire de l'aide à la pierre et rappelle les dispositions essentielles applicables à chaque cas particulier.

Chapitre II Conditions techniques et financières

Art. 13 Conditions techniques

¹ Les immeubles doivent être construits ou rénovés conformément aux directives techniques adoptées par le service et en vigueur au moment de la requête préalable.

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

Art. 14 Immeubles à affectation mixte

¹ Les immeubles mixtes comprenant des locaux commerciaux et des logements peuvent bénéficier de l'aide à la pierre pour la partie affectée à l'habitation.

Art. 15 Coûts admissibles des logements

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

Art. 16 Coûts admissibles des terrains

¹ Un rapport équilibré doit exister entre le coût du terrain et le coût de construction. Seuls les projets comportant pour le terrain un coût compatible avec le but de la loi ^Asont admis.

² Les projets prévoyant la mise à disposition du terrain par la commune ou des particuliers, sous forme de droit de superficie, peuvent bénéficier des aides financières de l'Etat si la rente servie au droit de superficie est équitable.

Art. 17 Fonds propres

¹ Les fonds propres doivent représenter au moins le 10% des capitaux nécessaires à la construction.

Art. 18 Contrôles techniques et financiers

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

² Le décompte final de l'opération immobilière, conforme à la directive du service, la copie du permis d'habiter et de toutes les pièces comptables doivent lui être soumis au plus tard 16 mois après l'entrée des premiers locataires.

³ Il peut en tout temps contrôler l'entretien des immeubles construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics et ordonner les réfections jugées nécessaires.

Chapitre III Revenu locatif et loyers

SECTION I

AIDE À LA PIERRE LINÉAIRE

Art. 19 Fixation du revenu locatif

¹ L'aide à la pierre est linéaire pour les immeubles qui bénéficient de l'aide financière des pouvoirs publics en vertu d'une décision de l'autorité compétente dès le 1er janvier 2008.

² Le revenu locatif initial des immeubles de l'alinéa 1 est fixé par le service et ne peut être supérieur aux éléments ci-après :

- a. l'intérêt des fonds propres est fixé par le service en fonction de son appréciation du marché il ne peut toutefois excéder le taux hypothécaire de référence majoré de 1% ;
- b. l'intérêt du capital emprunté calculé sur la base du taux hypothécaire de référence ;
- c. un amortissement d'au moins 1% sur le capital emprunté, sauf décision contraire de l'autorité compétente lorsque le créancier hypothécaire suspend son exigence d'amortissement ;
- d. 1,7% du décompte final au sens de l'article 18 du règlement, représentant notamment les frais d'entretien et d'administration.

Art. 20 Variation du revenu locatif

¹ Le revenu locatif est calculé en principe annuellement par le service en application de l'article 19 du règlement. Il peut varier en fonction des critères suivants :

- a. indexation du 1,7% du décompte prévu à l'article 19, lettre d) lorsque l'indice suisse des prix à la consommation varie de 2 points ;
- b. la variation du taux hypothécaire de référence ;
- c. l'exécution de travaux à plus-value autorisés par l'autorité compétente.

² Les communes peuvent prévoir des mesures d'accompagnement consécutives à la fin des aides des pouvoirs publics pour les immeubles qui bénéficient d'une aide à la pierre linéaire. Ces mesures doivent être approuvées par le chef du département en charge du logement (ci-après : le département).

Art. 20a Fonds de régulation des loyers

¹ L'autorité compétente peut décider, pour tout immeuble ayant bénéficié de l'aide à la pierre linéaire, de la création d'un fonds de régulation des loyers avec pour objectif d'atténuer les effets des variations du taux hypothécaire de référence.

² Elle fixe annuellement le montant à attribuer au fonds de régulation des loyers, après consultation de la commune du lieu de situation de l'immeuble. En principe, ce montant correspond à la différence entre le loyer encaissé et le nouveau loyer calculé par le service conformément à l'art. 19 du règlement.

³ Le montant maximum du fonds de régulation ne peut dépasser 30 % du revenu locatif de l'immeuble.

⁴ Lorsque le fonds de régulation des loyers atteint le montant maximum autorisé et qu'une contribution au fonds doit être effectuée, le service peut, après consultation de la commune concernée, diminuer le versement des aides communale et cantonale, du montant à attribuer au fonds de régulation des loyers pour l'année en cours.

⁵ Lorsque le fonds n'a plus de ressources, les hausses de loyer sont intégralement reportées sur les loyers.

⁶ L'autorité compétente peut édicter des directives sur la gestion du fonds.

SECTION II AIDE À LA PIERRE DÉGRESSIVE**Art. 21 Fixation du revenu locatif**

¹ L'aide à la pierre est dégressive pour les immeubles qui bénéficient de l'aide financière des pouvoirs publics en vertu d'une décision du Conseil d'Etat jusqu'au 31 décembre 2007.

² Le revenu locatif des immeubles de l'alinéa 1 est fixé par le service et ne peut être supérieur au total des éléments ci-après :

- a. l'intérêt servi aux fonds propres est fixé par le service en fonction de son appréciation du marché ; il ne peut toutefois excéder le taux hypothécaire de référence majoré de 1% ;
- b. l'intérêt du capital emprunté applicable à l'immeuble ;
- c. un amortissement de ½% du décompte prévu à l'article 18 du règlement ;
- d. un quota de 1,7% du décompte final au sens de l'article 18 du règlement, représentant les frais d'entretien et d'administration, les impôts, les assurances, l'eau, l'électricité, etc. Le coût de l'immeuble sur lequel est calculé le quota peut être indexé en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation.

Art. 22 Fonds de régulation des loyers

¹ L'autorité compétente peut décider, pour tout immeuble ayant bénéficié des mesures financières dans le cadre de l'aide à la pierre dégressive, de la création d'un fonds de régulation des loyers avec pour objectif exclusif d'atténuer les hausses des loyers dues notamment à la diminution progressive des aides des pouvoirs publics et aux augmentations du taux hypothécaire.

² Elle fixe annuellement le montant à attribuer au fonds de régulation des loyers, après consultation de la commune du lieu de situation de l'immeuble. En principe, ce montant correspond à la différence entre le loyer encaissé et le nouveau loyer calculé par le service conformément à l'article 23 du règlement.

³ Le montant total maximum du fonds de régulation ne peut dépasser le cumul de l'augmentation du taux hypothécaire de 1,5 points par rapport à celui appliqué à l'immeuble et à une somme correspondant à l'application de quatre dégressivités des aides cantonale et communale.

⁴ Lorsque le fonds de régulation des loyers atteint le montant maximum autorisé et qu'une contribution au fonds doit être effectuée, le service peut, après consultation de la commune concernée, diminuer le versement des aides communale et cantonale, du montant à attribuer au fonds de régulation des loyers pour l'année en cours.

⁵ Lorsque le fonds n'a plus de ressources, les hausses de loyer sont intégralement reportées sur les loyers.

⁶ L'autorité compétente peut édicter des directives sur la gestion du fonds.

Art. 23 Variation du revenu locatif

¹ Le revenu locatif est calculé en principe annuellement par le service en application des articles 21 et 22 du règlement. Il ne peut être modifié qu'en cas de variation des éléments composant le revenu locatif ou de réalisation de travaux à plus-value autorisés par l'autorité compétente.

² La décision du service en matière d'application de la dégressivité des aides financières des pouvoirs publics est réservée.

SECTION III VARIATION DES LOYERS

Art. 24 Fixation et contrôle de la variation des loyers

¹ Les revenus locatifs calculés par le service en fonction des éléments prévus aux articles 19 et 20 en cas d'aide linéaire et 21, 22 et 23 en cas d'aide dégressive peuvent entraîner la variation des loyers.

² Le service communique au bailleur sa décision sur la variation des loyers de l'immeuble.

Art. 25 Notification de la variation des loyers

¹ Le bailleur notifie aux locataires concernés la hausse ou la baisse de loyer découlant de la décision sur la variation des loyers prévue à l'article 24 du règlement en observant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois, quelle que soit l'échéance du bail en cours.

² La notification doit mentionner la date de la décision, le motif de la hausse ou de la baisse de loyer, ainsi que le délai et l'autorité de recours.

Chapitre IV Gestion des immeubles qui bénéficient de l'aide à la pierre

Art. 26 Administration et gérance

¹ Le service, ou l'office communal ayant reçu une délégation de compétence en vertu de l'article 22 de la loi ^A, contrôle l'administration et la gérance des immeubles qui bénéficient de l'aide à la pierre. Le service peut édicter des directives concernant l'administration et la gérance de ces immeubles.

² Le gérant doit avoir son siège ou son domicile dans le canton, sauf dérogation expresse accordée par le service.

Art. 27 Comptabilité

¹ Les bénéficiaires de l'aide à la pierre transmettent annuellement au service, ou à l'office communal du logement ayant reçu la délégation de compétence au sens de l'article 22 de la loi ^A, le bilan, le compte d'exploitation, le compte de pertes et profits et les pièces justificatives.

² Les personnes morales bénéficiaires de l'aide à la pierre tiennent la comptabilité en respectant les dispositions légales prévues pour la forme juridique de la société.

³ Le service peut mandater un tiers pour l'examen des comptes.

Art. 28 Représentation des pouvoirs publics

¹ L'Etat et la commune, si celle-ci accorde son aide, peuvent être représentés dans les organes de direction des personnes morales propriétaires d'immeubles construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics.

Art. 29 Restrictions à la propriété

¹ Les restrictions de droit public à la propriété prévues aux articles 20 et 21 de la loi ^A sont mentionnées au registre foncier. L'autorité compétente requiert l'inscription de leur mention pour la durée de leur validité.

Chapitre V Mixité sociale

Art. 30 Principe

¹ Les investisseurs institutionnels qui proposent une partie de l'immeuble en logements à loyers modérés, favorisant ainsi la mixité sociale dans l'immeuble, peuvent bénéficier des mesures financières de la loi ^A, notamment de l'aide à la pierre, lors de l'acquisition ou de la construction de l'immeuble.

Art. 31 Modalités

¹ Les modalités de l'aide octroyée dans le cadre de la mixité sociale sont fixées dans une convention au sens de l'article 18 de la loi ^A et signée par l'autorité compétente et le bénéficiaire.

² La convention prévoit les droits et obligations de l'Etat, de la commune concernée et du bénéficiaire, notamment la durée de l'aide, le nombre de logements à loyers modérés, le pourcentage de l'abaissement, le montant de l'aide, le contrôle du revenu locatif initial et de sa variation, le contrôle des pouvoirs publics sur le transfert, la gestion et les loyers des logements à loyers modérés, ainsi que les sanctions.

³ Les restrictions à la propriété prévues à l'article 29 du règlement sont applicables par analogie.

Art. 32 Conditions d'occupation

¹ Les locataires des logements à loyers modérés des immeubles favorisant la mixité sociale doivent respecter les conditions d'occupation pour ce type de logement selon le règlement spécifique mentionné à l'article 2, lettre b).

Chapitre VI Recours**Art. 33 Décisions des offices communaux du logement**

¹ Les décisions des offices communaux du logement peuvent faire l'objet d'un recours par écrit à l'autorité dont ceux-ci dépendent dans les 30 jours dès leur communication.

² La loi sur la juridiction et la procédure administratives ^Aest applicable par analogie.

Art. 34 Décisions du service

¹ Les décisions du service peuvent faire l'objet d'un recours par écrit auprès du département dans les 30 jours dès leur communication.

TITRE III DISPOSITIONS FINALES**Art. 35 Abrogation**

¹ Le règlement du 24 juillet 1991 d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 est abrogé.

Art. 36 Exécution et 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.