

RÈGLEMENT

sur les prêts pour la création de logements pour les étudiants (RPCLE)

840.11.8

du 9 décembre 2009

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

Chapitre I Dispositions générales

Art. 1 But

¹ Le présent règlement a pour but de fixer les modalités d'octroi de prêts pour la création de logements pour les étudiants, par une nouvelle construction ou une transformation.

Art. 2 Champ d'application

¹ Le règlement s'applique aux demandes de prêts pour la création de logements pour les étudiants dans le Canton de Vaud.

Art. 3 Bénéficiaires des prêts

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

Art. 4 Autorité compétente pour l'octroi du prêt

¹ Le département en charge du logement (ci-après : le département)^A est, dans les limites fixées à l'article 12a de la loi ^B, l'autorité compétente pour l'octroi du prêt.

Chapitre II Conditions d'octroi

Art. 5 Capacité d'accueil

¹ Les projets de construction ou de transformation doivent prévoir une capacité d'accueil pour 10 étudiants au moins.

Art. 6 Clause du besoin

¹ Toute demande de prêt doit être accompagnée d'un préavis du département en charge de la formation ^A attestant le besoin de ce type de logements au lieu de situation projeté.

Art. 7 Conditions financières

¹ Le montant des fonds propres investis doit s'élever à au moins 10 % du coût de l'opération immobilière.

Art. 8 Conditions techniques et de coût

¹ Les logements sont construits conformément aux directives techniques adoptées par le service en charge du logement (ci-après : le service) ^A. Tous les travaux sont mis en soumission.

² Les coûts de construction relatifs à la partie consacrée aux logements pour les étudiants restent dans les limites fixées par le service.

Art. 9 Conditions d'occupation des logements

¹ Les logements créés grâce à un prêt sont destinés aux étudiants des Hautes écoles suivantes :

- a. l'Université de Lausanne ;
- b. l'École polytechnique fédérale de Lausanne ;
- c. les Hautes écoles spécialisées vaudoises ;
- d. la Haute école pédagogique vaudoise.

² Pendant la durée du prêt, le service peut vérifier en tout temps que les logements sont occupés conformément à l'alinéa 1.

Art. 10 Dérogation aux conditions d'occupation

¹ Pour des raisons exceptionnelles et dûment motivées, le service peut octroyer une dérogation quant à l'occupation de logements, ceci pour une durée déterminée.

Chapitre III Procédure**Art. 11 Demande de prêt**

¹ La demande de prêt doit être présentée au service avant la demande d'autorisation de construire au moyen du formulaire ad hoc auquel est annexé le préavis au sens de l'article 6 du règlement. Le service peut autoriser le début anticipé des travaux sans préjuger de la décision de l'autorité compétente pour l'octroi du prêt.

² A la demande du service, le requérant fournit tous documents et renseignements nécessaires à l'examen de sa demande.

³ Le moment déterminant pour apprécier le bien-fondé de la demande est celui de son dépôt auprès du service.

Art. 12 Limites et condition financières

¹ Le capital prêté pour la totalité des prêts aux logements pour les étudiants ne peut être supérieur à 15 millions de francs, ni dépasser, pour chaque construction ou transformation, 20 % du coût de l'opération immobilière admis par le service.

² Le prêt est octroyé au taux d'intérêt de 0,5 %.

Art. 13 Décision

¹ Le département rend une décision sur la demande de prêt.

² La décision fixe le montant du prêt, sa durée, les modalités de son versement, le taux d'intérêt, les montants des annuités, son délai de remboursement ainsi que les conditions et les charges.

Chapitre IV Revenu locatif et loyers**Art. 14 Contrôle avant la mise en location**

¹ Le bénéficiaire du prêt soumet au service le décompte intermédiaire de l'opération immobilière au plus tard 4 mois avant la mise en location, accompagné d'un état locatif.

² Le service fixe, avant la première mise en location, le revenu locatif admissible propre aux logements pour les étudiants.

Art. 15 Revenu locatif initial

¹ Le revenu locatif initial des logements pour étudiants au bénéfice d'un prêt au sens du présent règlement est constitué des éléments cumulés suivants :

- a. la rémunération des fonds propres, calculée au moyen d'un intérêt fixé par le service en fonction de son appréciation du marché, lequel ne peut toutefois excéder le taux hypothécaire de référence majoré de 1 % ;
- b. l'intérêt du capital emprunté calculé au moyen du taux hypothécaire de référence ;
- c. un amortissement de 1 % sur le capital emprunté ;
- d. un amortissement de 10 % de l'investissement mobilier des logements ;
- e. l'intérêt et l'amortissement du prêt consenti au sens du règlement ;
- f. un forfait de 2,2 % du coût de l'opération immobilière relatif aux logements destinés aux étudiants pour couvrir les frais d'entretien et d'exploitation.

Art. 16 Décompte final des travaux et variation du revenu locatif

¹ Le décompte final de l'opération immobilière est soumis à l'approbation du service au plus tard 12 mois après la mise en location des logements.

² Toute modification du revenu locatif est préalablement soumise à l'approbation du service. Les nouveaux loyers entrent en vigueur dès l'échéance du bail.

Art. 17 Contrôle de la variation du revenu locatif

¹ Le revenu locatif des logements concernés par le présent règlement peut varier, une fois par année au plus, sur la base des critères suivants :

- a. indexation du coût de l'opération immobilière à l'indice des prix à la consommation en vue du calcul du forfait de 2,2 % mentionné à l'article 15, alinéa 1, lettre f ;
- b. variation du taux hypothécaire de référence.

² La variation du revenu locatif prévue à l'alinéa 1 est soumise à l'approbation du service.

³ La variation des frais accessoires et des autres prestations aux étudiants n'est pas soumise à l'approbation du service.

Chapitre V Remboursement du prêt

Art. 18 Mode de remboursement

¹ Le remboursement du prêt intervient par annuités fixes.

Art. 19 Délai de remboursement

¹ Le prêt est intégralement remboursé dans un délai de 20 ans dès la première annuité.

Art. 20 Remboursement anticipé volontaire

¹ Le prêt peut être remboursé en tout temps, partiellement ou dans son intégralité.

Art. 21 Remboursement anticipé imposé

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

- a. le service constate, lors de l'examen du décompte final des travaux, que les conditions techniques et de coûts des logements pour les étudiants ne sont pas respectées ;
- b. l'affectation de tout ou partie des logements ne correspond pas ou plus au but inscrit dans la décision d'octroi du prêt ;
- c. l'immeuble est aliéné et que le nouveau propriétaire ne reprend pas les engagements du bénéficiaire du prêt ;
- d. l'entretien de l'immeuble est négligé et que le bénéficiaire refuse de procéder aux réfections nécessaires ;
- e. le bénéficiaire du prêt, nonobstant deux avertissements, ne s'acquitte pas de l'annuité de remboursement dans le délai d'un mois ;
- f. le bénéficiaire du prêt n'applique pas les loyers nets admis par le service.

Chapitre VI Obligations du bénéficiaire du prêt

Art. 22 Obligation d'entretien

¹ Les logements créés moyennant un prêt au sens du présent règlement doivent être entretenus de façon appropriée.

² Le service peut en tout temps vérifier l'entretien de l'immeuble et imposer au bénéficiaire les réfections nécessaires ou les mesures d'entretien nécessaires.

Art. 23 Obligations d'information

¹ Le bénéficiaire du prêt ou son mandataire est tenu de signaler sans délai au service toute modification relative à la situation financière de l'immeuble.

Chapitre VII Disposition finale

Art. 24 Entrée en vigueur

¹ Le Département de l'économie est chargé de l'exécution du présent règlement qui entre en vigueur le 1er janvier 2010.