



Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton

Du : 03.03.2015

Entré en vigueur le : 01.08.2015

Etat au : 01.08.2015

Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton

PREAMBULE

Le Conseil communal

vu l'art. 67 de la Constitution du Canton de Vaud

vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) et son règlement d'application du 17 janvier (RLL)

vu l'art. 12 du règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics et son barème (RCOL)

vu l'art 13 du règlement cantonal du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés et son barème (RCOLLM)

adopte :

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 – Champ d'application

¹ Le présent règlement régit les conditions d'occupation des différentes catégories de logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne selon les lois et les règlements d'application suivants :

- loi du 9 septembre 1975 sur le logement et loi du 22 novembre 1965 sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement à la construction de logements à loyers modérés ;
- règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (ci-après RCOLLM) et règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (ci-après RCOL).

² Le présent règlement s'applique également aux logements construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures, en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont les loyers sont contrôlés par la Commune.

Art. 2 – Locataires

Les locataires des logements visés à l'article 1 doivent respecter les conditions d'occupation du présent règlement dans la mesure où elles dérogent à la réglementation cantonale applicable.

Art. 3 – Rapport avec le droit cantonal et fédéral

¹ Pour le surplus, les conditions d'occupation sont régies par le droit cantonal, en particulier par le RCOLLM et par le RCOL.

² Sous réserve de l'art. 253b al. 3 CO, les dispositions du Code des obligations relatives au bail à loyer demeurent applicables aux relations entre les bailleurs et les locataires.

Art. 4 –Durée des contrôles

Le contrôle de la Commune sur les logements et les conditions d'occupation est d'une durée fixée par les conventions et leurs addendas passés entre les parties, selon la législation sur le logement en vigueur lors de la construction ou la rénovation de l'immeuble. A défaut de convention entre les parties, le contrôle est maintenu tant que la Commune assure une mesure d'encouragement directe ou indirecte permettant de modérer les loyers.

CHAPITRE II – CONDITIONS DE LOCATION

Art. 5 – Location

- ¹ Un logement à loyer modéré peut être loué à une ou plusieurs personnes physiques majeures ou à un ménage (couple avec ou sans enfant ou famille monoparentale) comprenant au moins une personne physique majeure de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B, C ou F) et satisfaisant au moins à l'une des conditions suivantes :
- a. exercer son activité professionnelle principalement sur le territoire de la Commune de Lausanne depuis trois ans au moins ;
 - b. être domiciliée depuis trois ans sur le territoire de la Commune de Lausanne ;
 - c. suivre des études ou un apprentissage à Lausanne ou dans sa région. Dans ce cas, le candidat doit être au bénéfice d'une bourse d'étude ou d'apprentissage ou exercer une activité professionnelle accessoire.
- ² Demeurent réservées les dispositions de la réglementation cantonale concernant la location à des personnes morales.
- ³ Le logement doit constituer le lieu de résidence effectif et principal au sens de la législation sur le contrôle des habitants pour le locataire ainsi que pour toutes les personnes faisant ménage commun avec lui.

Art. 6 – Revenu déterminant, limites de revenu et degré d'occupation

Le revenu déterminant, les limites de revenu et le degré d'occupation applicables sont respectivement fixés par :

- a. le RCOLLM pour :
 - les logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire au sens de l'art. 1 RCOLLM.
- b. le RCOL pour :
 - les logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive au sens de l'art. 1 RCOL ;
 - les logements construits ou rénovés en vertu de la loi du 22 novembre 1965 sur le logement ainsi que pour les autres immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures, en faveur desquels des mesures d'encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune.

Art. 7 – Dérogations

La Municipalité peut fixer dans des directives les conditions auxquelles une dérogation aux règles prévues par les dispositions communales et cantonales (art. 11 RCOL et art. 12 RCOLLM) peut être accordée par le service communal en charge du logement.

Art. 8 – Devoir d'information et révision

- ¹ Conformément aux articles 20 RCOL et 20 RCOLLM et aux délégations de compétences conférées par le Canton, le service communal en charge du logement doit être informé de toute modification de la situation du locataire dans les meilleurs délais (modification relative notamment au(x) revenu(s), à la fortune, au degré d'occupation), mais au plus tard à la fin du mois qui suit celui au cours duquel la modification est intervenue.

- ² Le non-respect de l'obligation d'information mentionnée à l'alinéa 1 peut entraîner la résiliation du bail et la suppression immédiate de l'aide des pouvoirs publics.
- ³ En principe une fois par année, mais en tout cas tous les trois ans, le service communal en charge du logement vérifie la situation des locataires, contrôle et met à jour les conditions de location.

CHAPITRE III – PROCÉDURE

Art. 9 – Autorité compétente

- ¹ Le service communal en charge du logement est l'autorité compétente, selon la délégation de compétence reçue et d'après les conventions et leurs addendas, pour contrôler notamment les conditions d'occupation, la révision de la comptabilité, la surveillance de l'administration et la gérance des immeubles construits ou rénovés avec l'appui financier du Canton et de la Commune.
- ² Il s'assure que les locataires satisfont aux exigences de la réglementation cantonale ainsi qu'à celle du présent règlement et statue sur les candidatures qui lui sont soumises par les propriétaires ou leurs gérants.
- ³ Les propriétaires ou les gérants d'immeubles ont l'obligation d'annoncer au service communal en charge du logement, les appartements disponibles sans délai et en tout cas au plus tard un mois avant toute mise en location initiale ou remise en location.

Art. 10 – Mixité sociale et stabilité

- ¹ Le choix des locataires incombe au service communal en charge du logement pour 15% du nombre total de logements ou de pièces de chaque immeuble.
- ² Le bailleur peut, en contrepartie et dans la même proportion de 15%, conserver des locataires ne répondant plus aux conditions d'occupation. Dans ces cas, les aides sont supprimées si le logement est construit ou rénové selon la loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Si le logement est construit selon les législations de 1965, 1953 et antérieures, un supplément peut être perçu selon l'art. 17 ci-dessous. Toute demande de dérogation du bailleur doit être adressée par écrit au service communal en charge du logement.
- ³ Le bailleur qui refuse sans justes motifs le locataire choisi peut, après un rappel, être actionné par la direction en charge du logement. L'article 292 du Code pénal suisse (CPS) est expressément réservé.

Art. 11 – Cellule logement

- ¹ Une cellule logement est mise en place pour venir en aide aux locataires rencontrant des difficultés particulières.
- ² Après analyse de leur situation, ces locataires peuvent être pris en charge par la cellule logement qui peut être appelée à intervenir, tant sur le plan social que sur les aspects financiers du bail.
- ³ L'organisation de la cellule logement est réglée par voie de directive adoptée par la Municipalité.

Art. 12 – Information du public

- ¹ Le service communal en charge du logement informe le public sur les conditions à respecter pour obtenir un logement à loyer modéré et sur les documents à fournir. À la demande du requérant, il calcule son droit à obtenir un logement soumis au présent règlement.
- ² Il tient également à disposition du public la liste des logements disponibles.

CHAPITRE IV – CONTRÔLE DES CONDITIONS D'OCCUPATION – MODIFICATION DE LA SITUATION DES LOCATAIRES ET CONSÉQUENCES – BARÈMES

SECTION I – IMMEUBLES SOUMIS À LA LOI DU 9 SEPTEMBRE 1975 SUR LE LOGEMENT ET AU RCOL

Art. 13 – Conséquence de la modification pour les locataires

¹ Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées par le RCOL (revenu déterminant et degré d'occupation), le bail doit, en dérogation de l'art. 21 RCOL, être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé si :

- a. le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème d'un pourcentage fixé par la Municipalité ;
- b. la sous-occupation est notoire, soit lorsque le nombre de pièces dépasse de plus d'une pièce le nombre de personnes occupant à demeure le logement. Les demi-pièces ne sont pas prises en compte.

² Dans tous les autres cas, l'aide des pouvoirs publics est réduite ou supprimée selon le RCOL, y compris en cas de prolongation du bail.

SECTION II – IMMEUBLES SOUMIS À LA LOI DU 9 SEPTEMBRE 1975 SUR LE LOGEMENT ET AU RCOLLM

Art. 14 – Conséquence de la modification pour les locataires

Lorsqu'un locataire d'un logement construit ou rénové après le 17 janvier 2007 ne remplit plus les conditions d'occupation, les articles 19 à 25 RCOLLM s'appliquent.

SECTION III – IMMEUBLES SOUMIS À LA LOI DU 22 NOVEMBRE 1965 SUR LE LOGEMENT ET AU RCOL AINSI QUE POUR LES IMMEUBLES CONSTRUITS SUIVANT LES LÉGISLATIONS SUR LE LOGEMENT DU 8 DÉCEMBRE 1953 ET ANTÉRIEURES EN FAVEUR DESQUELS DES MESURES D'ENCOURAGEMENT DIRECTES OU INDIRECTES ONT ÉTÉ PRISES PAR LA COMMUNE

Art. 15 – Conséquence de la modification pour les locataires

¹ Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées par le RCOL (revenu déterminant et degré d'occupation), les articles 22 à 28 RCOL s'appliquent et le bail doit être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé si :

- a. le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème d'un pourcentage fixé par la Municipalité ;
- b. la sous-occupation est notoire, soit lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus d'une pièce le nombre de personnes occupant à demeure le logement. Les demi-pièces ne sont pas prises en compte.

² Dans tous les autres cas, un supplément de loyer est perçu selon les dispositions du RCOL.

SECTION IV – BARÈMES

Art. 16 – Barèmes cantonal et communal

- ¹ Le Canton établit le barème applicable aux locataires des immeubles soumis à la loi du 9 septembre 1975 sur le logement.
- ² La Commune peut établir un barème spécifique applicable aux locataires des logements soumis à la loi du 22 novembre 1965 sur le logement et aux locataires des immeubles construits suivant les législations sur le logement du 8 décembre 1953 et antérieures en faveur desquels des mesures d'encouragement directes ou indirectes ont été prises par la Commune. Ce barème doit être approuvé par le Canton.

SECTION V – SUPPLÉMENTS ET RÉSILIATION

Art. 17 – Suppléments de loyers

- ¹ En cas de revenus trop élevés, si un supplément de loyer est perçu en application de l'article 15, son montant représente la différence entre le loyer donné par le barème applicable et le loyer existant net. En cas de sous-occupation, un supplément de 20% du loyer net est appliqué. Ces suppléments sont cumulatifs.
- ² La Municipalité peut limiter dans une directive le montant des suppléments de loyer.

Art. 18 – Résiliation

En cas de décision de résiliation du bail, le service communal en charge du logement informe par écrit le bailleur de sa décision. Dans les 30 jours, le bailleur doit notifier au locataire la formule officielle de résiliation de bail agréée par le Canton.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINALES

Art. 19 – Directives d'exécution et voies de recours

- ¹ La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent règlement. Elles sont soumises à l'approbation du Canton.
- ² Les décisions prises par le service communal en charge du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les trente jours dès leur notification.

Art. 20 – Abrogation

Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales actuellement en vigueur.

Art. 21 – Entrée en vigueur

La Municipalité fixe la date d'entrée en vigueur du présent règlement après adoption par le Conseil communal et approbation par le département en charge du logement. L'article 94 al. 2 in fine de la loi sur les communes est réservé.

Adopté par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du 3 mars 2015.

Le président :
J. Permet

Le secrétaire :
F. Tétaz

Approuvé par la cheffe du Département des institutions et de la sécurité, le 3 juillet 2015.