

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

Préavis N° 2014/69

Lausanne, le 23 octobre 2014

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter un nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton ainsi qu'un règlement sur l'aide individuelle au logement.

Il s'agit pour le premier, notamment en raison des modifications de la législation cantonale sur le logement¹ intervenues ces dernières années, de remplacer l'ancien règlement communal de 2004. Cette révision est aussi l'occasion d'un toilettage plus général de la réglementation lausannoise pour laquelle la Municipalité propose plusieurs modifications.

Pour l'aide individuelle au logement (AIL), il s'agit également de se conformer aux dispositions cantonales en vigueur et de consacrer, dans la réglementation lausannoise, le transfert de la gestion et de l'octroi de l'AIL du Service du logement et des gérances au Service des assurances sociales. Cette décision a été prise en mai 2012 de manière à créer un guichet unique pour les subsides LAMal, l'AIL ainsi que les PC-Familles et la rente pont.

¹ Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) RSV 840.11 ; Règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) RSV 840.11.2 ; Règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers abordables (RCOLLM) RSV 840.11.2.5.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	2
3. Contexte historique et légal	2
4. Projet de nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton	3
4.1 Evolution du cadre légal cantonal	3
4.1.1. Le règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM)	3
4.1.2 La loi cantonale sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement vaudoise (LHPS) et son règlement d'application (RLHPS)	3
4.1.3 Le revenu déterminant unifié (RDU) et la législation sur le logement	4
4.2 Un règlement communal unique pour tous les régimes applicables	4
4.3 Les principales modifications du nouveau règlement communal par rapport à celui de 2004	5
4.4 Explications et commentaires article par article du projet de règlement communal	5
5. Projet de nouveau règlement communal sur l'aide individuelle au logement	11
5.1 Explications et commentaires article par article du nouveau règlement communal sur l'AIL	12
6. Conclusions	14

3. Contexte historique et légal

Pionnière en matière de politique du logement depuis le début du siècle passé, la Commune de Lausanne a participé à toutes les actions fédérales, cantonales et communales portant sur la construction de logements avec l'aide des pouvoirs publics. De ce fait, la Commune peut disposer aujourd'hui d'un parc composé d'environ 7'660 appartements, dont 3'760 sont subventionnés² et 3'900 sont contrôlés³.

Le projet de nouveau règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton remplace les anciennes dispositions édictées dans le cadre du préavis N° 2003/43 sur la nouvelle politique du logement⁴, dans le but d'harmoniser la location de tous les logements en fonction des diverses législations qui ont présidé à leur édification et à leur subventionnement. Il est en outre fondé sur l'article 67 de la Constitution du 14 avril 2003 du Canton de Vaud⁵, sur la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement⁶, son règlement d'application et sur le règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL)⁷.

Quant à l'aide individuelle au logement, elle a été introduite à Lausanne en 2004. La Commune a fait œuvre de pionnière avant qu'une base légale cantonale n'entre en vigueur en 2008 avec l'introduction du règlement sur l'aide individuelle au logement. Le Canton a alors établi un barème cantonal et participé à la moitié des

² Les appartements subventionnés bénéficient d'une aide financière directe, versée annuellement par la Commune, l'Etat et, cas échéant, la Confédération, selon les législations en vigueur et qui permettent d'abaisser directement les loyers.

³ Les appartements contrôlés ont soit reçu une seule subvention totale (de la Commune et/ou de l'Etat et de la Confédération) à la construction, équivalant de 30 à 40 % du coût des travaux, soit ont bénéficié pendant 15 à 20 ans d'aides publiques annuelles directes et n'en bénéficient plus mais jouissent aujourd'hui d'aides indirectes comme la mise à disposition de terrains à titre gratuit (quelquefois don) ou sous forme de DDP à redevances très favorables, de prêts (chirographaires), de prêts sans intérêts, de cautionnements, etc.

⁴ BCC 2004-2005 T.1 (n° 2), pp 127,168 et 175ss.

⁵ Art. 67 et 108 Cst.VD.

⁶ RSV 840.11.

⁷ RSV 840.11.2.

coûts. En mai 2012, la Municipalité, dans le but de créer un guichet unique en matière d'assurances sociales (AIL, subsides LAMal, PC familles et rente pont), a transféré la gestion et l'octroi de l'aide individuelle au logement au Service des assurances sociales.

4. Projet de nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton

4.1 Evolution du cadre légal cantonal

Au sens de la loi cantonale, la Commune se doit d'assurer le contrôle des conditions d'occupation et la surveillance de tout le parc ayant bénéficié des aides publiques cantonales et communales. En l'espèce, il s'agit d'adapter ce document aux nouvelles dispositions juridiques en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013, notamment, de reporter dans la réglementation lausannoise, par le biais de la législation cantonale, les normes issues de la loi cantonale du 9 novembre 2010 sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement vaudoise (LHPS) et de son règlement d'application du 30 mai 2012 (RLHPS) entrés en application le 1^{er} janvier 2013.

4.1.1. Le règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM)

Le nouveau règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM) se caractérise notamment par l'apparition d'une aide à la pierre linéaire, en lieu et place de l'aide à la pierre dégressive du RCOL (toujours en vigueur pour les immeubles subventionnés concernés). Le RCOLLM a été appliqué pour la première fois à Lausanne le 1^{er} juin 2011⁸.

L'aide linéaire est composée d'une subvention d'un montant identique durant quinze ans au moins, qui permet d'abaisser d'une manière constante les loyers de 20 % à 30 % et dont la charge incombe pour moitié à l'Etat et pour moitié à la Commune.

Par rapport au RCOL, le nouveau RCOLLM instaure, en outre, un nouveau barème fixant des limites spécifiques de revenus, une modification des taux d'occupation, la résiliation du bail en cas de dépassement des limites réglementaires et l'abolition de la suppression partielle des subventions. Le RCOLLM intègre également les normes de la LHPS et du RLHPS applicables au logement.

4.1.2 La loi cantonale sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement vaudoise (LHPS) et son règlement d'application (RLHPS)

La loi cantonale du 9 novembre 2010 sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement vaudoise (LHPS) et son règlement d'application du 30 mai 2012 (RLHPS) visent, pour l'essentiel, l'introduction d'un revenu déterminant unifié (RDU).

Ce dernier a pour but de renforcer l'efficacité des administrations cantonales et communales dans le traitement des demandes de subsides cantonaux. En particulier, cette législation permet d'unifier et d'harmoniser les éléments financiers déterminant le droit à une subvention des pouvoirs publics et de hiérarchiser l'ordre d'octroi des différentes prestations sociales cantonales et communales (prestations catégorielles⁹ et prestations circonstanciées¹⁰).

⁸ Immeubles rue de la Borde 34 à 44 (Fondation Pro Habitat Lausanne) ; immeuble Sauges 37 (SC l'Habitation féminine) ; immeubles Entre-Bois 42 à 50 (CPCL) ; immeubles Entre-Bois 46-56 (SC La Maison Ouvrière).

⁹ Prestations sociales catégorielles : subsides à l'assurance maladie, aide individuelle au logement (aide personnalisée), avance sur pensions alimentaires, bourses d'études.

¹⁰ Prestations sociales circonstanciées : logements subventionnés (aides à la pierre dégressives et linéaires), aide au maintien à domicile, allocations pour mineurs handicapés, allocations maternité cantonales, aide individuelle à l'hébergement de personnes handicapées, offre d'accueil de jour pour enfants, etc.

4.1.3 *Le revenu déterminant unifié (RDU) et la législation sur le logement*

Le RDU et les modalités pour le calculer ont été inclus dans les législations sur le logement (LL ; RCOL et RCOLLM)¹¹ à partir du 1^{er} janvier 2013.

En bref, le RDU instaure un mode de calcul unique et identique d'un revenu déterminant, définissant le droit de louer ou de conserver un logement subventionné ou contrôlé du parc lausannois.

Il convient de préciser brièvement que le RDU servant de base pour obtenir une prestation (en l'espèce, un logement subventionné ou contrôlé) est uniformément et essentiellement¹² constitué du revenu net, au sens de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI) (soit le chiffre 650 de la déclaration), et de 1/15 de la fortune imposable au sens de la LI ainsi que d'autres montants imposables¹³ et déductions de forfaits.

Les collaborateurs concernés du Service du logement et des gérances ont reçu une formation adéquate pour maîtriser toutes les particularités liées à l'établissement du RDU et peuvent accéder directement, depuis leur ordinateur, à la nouvelle base de données mise au point et à disposition par l'Etat de Vaud (DSAS), le SI RDU (système d'information RDU) qui facilite la récolte des données financières et personnelles utiles à l'octroi des prestations subventionnées par l'Etat et les communes (prestations catégorielles et circonstancielles).

4.2 *Un règlement communal unique pour tous les régimes applicables*

La législation cantonale sur le logement est particulièrement complexe s'agissant des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Selon la date de la construction ou de la rénovation de l'immeuble, la base légale et les conditions d'occupation qui s'appliquent aux requérants ou locataires d'un logement social ne sont pas les mêmes :

- pour les immeubles récents, soit construits après le 17 janvier 2007, c'est le règlement cantonal du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM - aide linéaire) qui s'applique ;
- pour les logements construits avant 2007, c'est le règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL - aide dégressive) qui s'applique ;
- si les bases de calcul du revenu déterminant pour obtenir un logement sont aujourd'hui uniformisées (RDU), les montants de revenus limitant l'accès à un logement ne sont pas identiques selon l'époque de sa construction. Pour ne rien simplifier, le RCOL et les conditions qu'il impose s'appliquent aussi bien aux logements construits au sens de la loi de 1975 qu'aux logements construits au sens de la loi de 1965 et ceux construits antérieurement avec des règles différentes.

Par ailleurs, le RCOL aussi bien que le RCOLLM autorisent sur certains points les communes à déroger aux dispositions cantonales¹³.

Le but des modifications proposées consiste à inscrire dans le présent règlement l'ensemble des dispositions applicables, dans la Commune de Lausanne, aux logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics. Pour l'essentiel, et dans le respect de la législation cantonale, il s'agit d'avoir des règles communes à l'ensemble du parc lausannois. La multiplication des régimes applicables compliquent en effet le travail de l'administration et ne facilitent pas la compréhension du système par la population.

¹¹ Les règlements sur le logement et les conditions d'occupation des logements subventionnés. Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) RSV 840.11 ; règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) RSV 840.11.2 ; règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers abordables (RCOLLM) RSV 840.11.2.5.

¹² Le RDU est également composé selon l'art. 6 LHPS des montants affectés aux formes reconnues de prévoyance individuelle liée (3^{ème} pilier A) et du montant net dépassant les déductions forfaitaires pour frais d'entretien d'immeubles et investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

¹³ Art. 12 RCOL et 13 RCOLLM.

4.3 Les principales modifications du nouveau règlement communal par rapport à celui de 2004

Devant permettre d'assurer la gestion de l'ensemble des logements subventionnés ou contrôlés¹⁴, selon les diverses législations ayant présidé à leur construction ou à leur rénovation, les principales modifications du présent règlement communal, outre la clarification des dispositions, sont notamment :

- la prise en compte de fait, par renvoi aux nouvelles dispositions cantonales (LHPS et RLHPS), de tous les éléments permettant de fixer le revenu déterminant donnant droit à la location d'un logement subventionné, le RDU ;
- la prise en compte du RCOLLM (introduction de l'aide linéaire) ;
- la possibilité d'appliquer un barème communal établissant d'autres limites de revenus que celles prévues par l'Etat, en fonction des spécificités du parc subventionné (ancien) lausannois ;
- la modification de délais d'exercice d'une activité professionnelle de résidence à Lausanne pour se porter candidat à la location d'un logement subventionnés ou contrôlé.

4.4 Explications et commentaires article par article du projet de règlement communal

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.

De portée générale, les alinéas 1 et 2 énumèrent tous les logements du parc subventionné ou contrôlé lausannois auxquels s'applique le règlement communal en fonction des législations qui ont présidé à leur construction.

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.

Conformément aux articles 12 RCOL et 13 RCOLLM, la Commune peut édicter ses propres dispositions applicables sur l'ensemble du territoire communal, qui peuvent compléter les dispositions cantonales et se substituer à celles-ci après approbation par le département en charge du logement.

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.

¹⁴ Voir chapitre 6 ci-dessous et l'art. 1 du projet de règlement communal qui décrit les cinq types de logements concernés.

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.*

Pour des motifs de lisibilité et de cohérence du règlement communal, les alinéas 1 et 2 rappellent que les dispositions d'occupation obéissent également au droit cantonal et, cas échéant, fédéral. En particulier le droit cantonal inclut les dispositions de la LHPS et du RLHPS et du calcul du RDU applicables à tous les logements communaux.

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.

Cette disposition instaure le champ d'application temporel des dispositions communales.

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.*

Cet article vise à assurer des conditions de location communales uniformes pour l'ensemble des catégories de logements construits ou rénovés avec l'appui de la Commune de Lausanne.

L'alinéa 1 ajoute des conditions supplémentaires au droit cantonal (art. 3 RCOL et art. 4 RCOLLM). La durée d'exercice d'une activité lucrative et de domicile est portée à trois ans pour se caler sur la pratique de la plupart des communes vaudoises et favoriser les personnes établies à Lausanne ou y travaillant depuis un certain temps.

L'alinéa 2 réserve la possibilité à la Commune d'autoriser la location, conformément aux dispositions cantonales¹⁵, de grands logements à des personnes morales, à charge pour elles de les réattribuer comme habitat groupé, à plusieurs personnes âgées, à des étudiants ou des personnes en formation.

L'alinéa 3 stipule que le logement doit constituer le lieu de résidence principal. Il permet notamment d'éviter que certains habitants, ayant également une adresse ou un domicile civil (parfois hors canton), habitent ou cohabitent dans un logement subventionné à Lausanne sans s'annoncer aux services concernés.

¹⁵ Art. 3 al.1 litt c) RCOL et art. 4 al. 1 litt b) RCOLLM.

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.*

La plupart des immeubles subventionnés ou contrôlés n'étant pas propriété de la Commune, cette règle de portée générale rappelle aux sociétés bailleuses et aux locataires (et, en cas de recours, à la Préfecture et au Tribunal des Baux) que le règlement communal renvoie (et par conséquent fait siennes) aux dispositions du droit public cantonal (RCOL et RCOLLM) définissant les limites de revenus et les degrés d'occupation pour la location de tous les logements subventionnés ou contrôlés sis sur le territoire communal.

Cette disposition permet aussi de confirmer indirectement la prise en compte de l'introduction de la LHPS, du RLHPS et, par conséquent, du RDU dans le règlement communal. En effet, l'art. 6 intègre les normes du RCOL et du RCOLLM modifiées par le Conseil d'Etat et qui sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2013¹⁶.

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.

Lors de sa création en 2004, le règlement communal prévoyait¹⁷ la possibilité d'établir dans des cas justifiés des directives pour préciser le contenu de certains articles. Celles-ci ont été adaptées aux nouveaux règlements et font l'objet de l'aval de la Municipalité. Ces directives concernent les conditions particulières de logement des étudiants, des concierges, des personnes âgées ainsi que des adaptations du degré d'occupation et des règles de fonctionnement de la cellule logement. D'autres mesures d'assouplissement favorisant la mixité sociale ont été précisées. La présente disposition constitue la base réglementaire des directives du présent règlement communal.

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.*

¹⁶ Les modifications des règlements RCOL et RCOLLM sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2013. La teneur de ces dispositions est la suivante : « ..., les dispositions de la LHPS et du RLHPS sont applicables. Le revenu déterminant au sens du présent règlement (RCOL ou RCOLLM) est constitué comme suit : la somme des revenus déterminants unifiés au sens RLHPS de chaque personne qui occupe le logement, etc. Le revenu déterminant calculé selon l'alinéa (ci-dessus) ne doit pas dépasser les limites fixées par le département en charge du logement dans un barème (barème RCOL et barème RCOLLM) établi en fonction du loyer net du logement ».

¹⁷ Art. 13.

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.*

Pour habiter leur logement subventionné, les locataires doivent remplir des conditions d'occupation et les pouvoirs publics vérifier qu'elles sont respectées au fil du temps. L'introduction de l'article 8 rappelle de manière claire les devoirs et obligations de chacun et les sanctions applicables en cas d'abus.

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.*

L'alinéa 3 de cet article fait obligation aux gérances, en application du principe d'égalité de traitement, de signaler, dès qu'elles en ont connaissance, les appartements disponibles ou qui vont se libérer.

Cette norme complète le droit cantonal. Elle se justifie en raison du fait que certaines gérances, lors de la libération d'un logement ou la résiliation d'un bail, n'en informent pas immédiatement le service communal en charge du logement, cas échéant pour des motifs inhérents à leur gestion interne.

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.*

Les alinéas 1 et 2 sont identiques à ceux du règlement communal de 2004 qui a fait l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral ATF 131 I 333.

L'alinéa 3 reprend avec quelques modifications de forme la disposition adoptée par le Conseil communal dans le cadre du préavis N° 2010/31 « Mesures urgentes pour favoriser le logement des personnes ou familles à revenus modestes ou moyens ».

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.*

Cet article ne diffère pas des dispositions du règlement communal de 2004.

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. A 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.*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Chapitre IV Contrôle des conditions d'occupation - Modification de la situation des locataires et conséquences - Barèmes

Section I Immeubles soumis à 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 deux unités le nombre de personnes occupant à demeure le logement.*

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.*

Cette norme communale, dérogeant aux dispositions de l'Etat, a pour but d'unifier et d'harmoniser la situation de tous les locataires ne répondant plus aux conditions légales d'occupation.

Pour des motifs d'égalité de traitement, le droit communal introduit la résiliation en cas de revenus trop élevés ou en cas sous-occupation notoire.

L'un des motifs de la création de ces normes réside dans la composition particulière du parc lausannois qui dispose d'anciens logements subventionnés à la construction et qui ont également été rénovés avec les aides publiques et dont les loyers, pour ces motifs, sont particulièrement avantageux.

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.

Pour les immeubles soumis au RCOLLM, quelques adaptations sont souhaitées par le biais des directives, notamment le maintien des personnes âgées seules dans un trois pièces suite au décès ou au départ en EMS de leur conjoint, la possibilité pour un couple d'occuper un logement de trois pièces ainsi que permettre la résiliation pour les familles monoparentales se trouvant à deux dans un quatre pièces ou à trois dans un cinq pièces.

La directive concernant les personnes âgées vise à les préserver d'un déménagement lorsqu'elles se retrouvent seules dans un trois pièces.

La pression sur les deux pièces étant si forte, plus de la moitié des demandes, l'ouverture des logements de trois pièces aux couples souhaitant fonder une famille semble opportune.

La demande des grandes familles pour les quatre et cinq pièces étant également très forte, il n'est pas opportun d'autoriser des sous-occupations importantes, même s'agissant de familles monoparentales. De plus, cette pratique s'aligne sur le RCOL.

Sinon, le RCOLLM prévoit pour l'essentiel la résiliation du bail si les revenus dépassent de 20 % les limites posées par le barème (art. 21 RCOLLM). Il en va de même pour les cas de sous-occupation notoire (art. 22 RCOLLM). Dans ces deux situations, les subventions sont immédiatement supprimées.

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 deux unités le nombre de personnes occupant à demeure le logement.*

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

Cette disposition, conforme au droit cantonal, a également pour but d'étendre son application à tous les anciens logements contrôlés, construits avec les aides publiques avant 1965.

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.*

Cette nouvelle disposition résulte de l'entrée en vigueur du RDU en 2013 et de ses conséquences sur les barèmes des revenus imposés par l'Etat. En pratique, le service cantonal en charge du logement, lors de l'introduction du RDU, a conservé sans aucune modification les barèmes donnant accès aux logements sociaux. Or, ces barèmes, et en particulier celui issu du RCOL, sont fondés sur des paramètres comptabilisant des éléments du revenu de manière totalement différente de ceux du RDU.

Concrètement, cette transposition sans modification a eu pour conséquence un élargissement très important des limites de revenus peu compatibles avec des objectifs de politique sociale, particulièrement en situation de pénurie. L'Etat de Vaud a donc autorisé la Commune de Lausanne à établir un barème propre pour les immeubles anciens construits avant et selon la loi de 1965 sur le logement. Ce nouveau barème est beaucoup plus équilibré pour ces immeubles anciens aux loyers souvent très modestes. Le second alinéa confère à la Commune de Lausanne la compétence légale d'établir un barème particulier, sous réserve de son approbation par le Canton.

Il se peut toutefois que cet alinéa ne soit pas nécessaire ou ne le soit que pour une période transitoire dans la mesure où l'Etat de Vaud réfléchit à une harmonisation des barèmes applicables pour les différents régimes en vigueur. Dans un tel cas, ce barème cantonal pourrait être appliqué à tous les logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton. Concrètement, une étude est actuellement menée conjointement par l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne.

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.

L'alinéa 1 précise le principe de la perception et la méthode pour calculer les suppléments de loyers qui sont inscrits dans le RCOL et sont pratiqués sous cette forme depuis 1965. La perception des suppléments de loyers répond à la volonté de mixité voulue par la Commune. Elle est proportionnée et permet aux locataires bien intégrés de rester dans leur immeuble, même si leurs conditions financières ou familiales évoluent.

L'alinéa 2 précise que le supplément de loyer calculé ne peut dépasser 50 % du loyer net au maximum. Il convient de relever que les suppléments s'appliquent souvent aux logements les moins onéreux du parc¹⁸.

Art. 18 Résiliation

¹ 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 IV 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.

Les articles 19, 20 et 21 sont des dispositions de procédure ou d'exécution et n'appellent pas d'explications ou de commentaires particuliers.

5. Projet de nouveau règlement communal sur l'aide individuelle au logement

L'aide individuelle au logement (AIL) est un soutien personnalisé au logement instauré par la Commune de Lausanne en application de l'article 67 de la Constitution vaudoise et renforcé par le règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement (RAIL) du 5 septembre 2007. Son but est de rendre abordable le loyer des familles lausannoises qui sont financièrement indépendantes mais dont le loyer représente une charge trop importante. Initialement rattachée au Service du logement et des gérances, depuis le 1^{er} août 2012, l'AIL est gérée administrativement par le Service des assurances sociales, pour sa partie applicative. Depuis l'introduction du revenu déterminant unifié (RDU), les bases de calcul de plusieurs prestations sociales proposées par le Service des assurances sociales sont ainsi harmonisées. Il en va notamment ainsi de l'AIL et des subsides à l'assurance maladie. Ce système offre dès lors un guichet unique aux bénéficiaires de ces diverses prestations sociales, dont les démarches sont grandement facilitées.

¹⁸ 2/3 des logements de une pièce ont un loyer inférieur à CHF 400; de 2 pièces, à CHF 650; de 3 pièces, à CHF 900; de 4 pièces, à CHF 1'260 et de 5 pièces, à CHF 1'700 (valeurs 2012).

Pour rappel, en 2013, 794 personnes ont bénéficié de l'AIL, pour un montant total de 727'954.50 francs à charge de la Commune.

Fondé sur le RAIL, le projet de règlement lausannois n'apporte aucun changement par rapport à la pratique actuelle. Il précise les règles communales applicables au sens du droit cantonal et confirme que le Service des assurances sociales devient l'autorité compétente en matière d'AIL.

5.1 Explications et commentaires article par article du nouveau règlement communal sur l'AIL

Art. 1 But

Le présent règlement a pour but de compléter les dispositions cantonales en matière d'aide individuelle au logement.

Cet alinéa applique l'article 5 du règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement.

Art. 2 Autorité compétente

Les décisions en matière d'aide individuelle au logement sont rendues par le service communal en charge des assurances sociales.

Le présent article précise que l'AIL est administrée par le Service des assurances sociales, chargé également de rendre toute décision en la matière.

Art. 3 Bénéficiaires

¹ *Pour bénéficier de l'aide individuelle au logement, le locataire doit remplir les conditions cantonales ainsi que les conditions communales cumulatives suivantes :*

- a) former un ménage composé au moins d'une personne majeure avec un ou plusieurs enfants ;*
- b) être de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B, C ou F) ;*
- c) habiter le logement depuis une année au moins et répondre à l'un des deux critères alternatifs suivants :*
 - être domicilié à Lausanne depuis deux ans sans interruption ;*
 - ou*
 - avoir résidé à Lausanne pendant trois ans au moins au cours des cinq dernières années.*

² *En cas de déménagement du bénéficiaire de l'aide individuelle au logement durant la période d'octroi, le service communal en charge des assurances sociales peut, exceptionnellement, lui accorder une dérogation à la condition d'habiter le logement depuis une année au moins prescrite à l'alinéa 1 lettre c qui précède. Une telle dérogation tend à garantir la continuité du droit lorsque toutes les autres conditions d'octroi sont remplies.*

L'alinéa 2 répond à un besoin concret, à savoir lorsqu'un locataire déménage en cours d'octroi de l'AIL, il n'a plus l'année de résidence voulu par le règlement communal. Cet alinéa règle cet inconvénient.

Art. 4 Modification de la situation

Lorsque la situation du bénéficiaire de l'aide individuelle au logement se modifie pendant la période d'octroi de l'aide (résiliation du bail, changement de domicile, modification du revenu ou du degré d'occupation du logement, etc.), il est tenu d'en informer le service communal en charge des assurances sociales, au plus tard dans les 30 jours suivant l'entrée en vigueur de la modification.

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Art. 5 Recours

¹ *Les décisions prises par le service communal en charge des assurances sociales sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les trente jours dès leur notification.*

² *Les décisions et les décisions sur recours rendues par la Municipalité peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, dans les 30 jours dès leur notification.*

³ *La loi sur la procédure administrative est applicable.*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Art. 6 Disposition abrogatoire

Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales actuellement en vigueur en matière d'aide individuelle au logement, singulièrement le règlement du 30 mars 2004 sur l'allocation communale au logement.

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Art. 7 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.

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

6. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,
vu le préavis N° 2014/69 de la Municipalité, du 23 octobre 2014 ;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
décide :

1. d'adopter le règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton ;
2. d'adopter le règlement communal sur l'aide individuelle au logement.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin

Annexes :

- Projet de nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton
- Projet de nouveau règlement communal sur l'aide individuelle au logement

I. Projet de nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton

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)

décète :

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. A 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 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 deux unités le nombre de personnes occupant à demeure le logement.

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 deux unités le nombre de personnes occupant à demeure le logement.

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

¹ 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.

Approuvé par la Municipalité de Lausanne dans sa séance du

Adopté par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du

Approuvé par le Département en charge du logement, le

La cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS)
Béatrice Métraux

II. Projet de nouveau règlement communal sur l'aide individuelle au logement

Le Conseil communal de Lausanne

Vu l'art. 67 de la Constitution du 14 avril 2003 du Canton de Vaud

Vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)

Vu l'art. 5 du règlement du 5 septembre 2007 sur l'aide individuelle au logement (RAIL) et son arrêté du 5 septembre 2007 fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL)

adopte :

Art. 1 - But

Le présent règlement a pour but de compléter les dispositions cantonales en matière d'aide individuelle au logement.

Art. 2 - Autorité compétente

Les décisions en matière d'aide individuelle au logement sont rendues par le service communal en charge des assurances sociales.

Art. 3 - Bénéficiaires

¹ Pour bénéficier de l'aide individuelle au logement, le locataire doit remplir les conditions cantonales, ainsi que les conditions communales cumulatives suivantes :

- a) former un ménage composé au moins d'une personne majeure avec un ou plusieurs enfants ;
- b) être de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B, C ou F) ;
- c) habiter le logement depuis une année au moins et répondre à l'un des deux critères alternatifs suivants :
 - être domicilié à Lausanne depuis deux ans sans interruption ;
 - ou
 - avoir résidé à Lausanne pendant trois ans au moins au cours des cinq dernières années.

² En cas de déménagement du bénéficiaire de l'aide individuelle au logement durant la période d'octroi, le service communal en charge des assurances sociales peut, exceptionnellement, lui accorder une dérogation à la condition d'habiter le logement depuis une année au moins prescrite à l'alinéa 1 lettre c qui précède. Une telle dérogation tend à garantir la continuité du droit lorsque toutes les autres conditions d'octroi sont remplies.

Art. 4 - Modification de la situation

Lorsque la situation du bénéficiaire de l'aide individuelle au logement se modifie pendant la période d'octroi de l'aide (résiliation du bail, changement de domicile, modification du revenu ou du degré d'occupation du logement, etc.), il est tenu d'en informer le service communal en charge des assurances sociales, au plus tard dans les 30 jours suivant l'entrée en vigueur de la modification.

Art. 5 - Recours

¹ Les décisions prises par le service communal en charge des assurances sociales sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les trente jours dès leur notification.

² Les décisions et les décisions sur recours rendues par la Municipalité peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, dans les 30 jours dès leur notification.

³ La loi sur la procédure administrative est applicable.

Art. 6 - Disposition abrogatoire

Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales actuellement en vigueur en matière d'aide individuelle au logement, singulièrement le règlement du 30 mars 2004 sur l'allocation communale au logement.

Art. 7 - 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 Canton.

Approuvé par la Municipalité de Lausanne dans sa séance du

Adopté par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du

Approuvé par le Département en charge du logement, le

La cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS)
Béatrice Métraux