

Commune d'Ecublens/VD

**Règlement sur les conditions
d'occupation et d'octroi de l'aide
communale pour les logements,
propriété de la Commune d'Ecublens/VD**



Edition 2019

Table des matières

Chapitre I – Dispositions générales	2
Art. 1 But	2
Art. 2 Champ d'application.....	2
Art. 3 Autorité compétente	2
Art. 4 Définition.....	2
Art. 5 Sous-location	2
Art. 6 Affectation des logements.....	2
Art. 7 Revenu déterminant.....	2
Chapitre II – Conditions d'occupation	3
Art. 8 Domicile et autorisation d'établissement	3
Art. 9 Limites de revenu.....	3
Art. 10 Limites de fortune	3
Art. 11 Degré d'occupation du logement.....	3
Art. 12 Dérogation aux conditions d'occupation	4
Chapitre III – Conditions d'octroi de l'aide communale	4
Art. 13 Fixation des loyers	4
Art. 14 Fixation du montant de l'aide communale	4
Chapitre IV – Procédure	4
Art. 15 Demande de location	4
Art. 16 Obligations du locataire.....	5
Art. 17 Contrôle des conditions d'occupation et des conditions d'octroi de l'aide communale.....	5
Art. 18 Non-respect des conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale et violation d'autres obligations ou interdictions prévues par le règlement	5
Art. 19 Règles et procédure applicables au contrat de bail à loyer	5
Chapitre V – Dispositions transitoire et finale	5
Art. 20 Disposition transitoire.....	5
Art. 21 Abrogation	5
Art. 22 Entrée en vigueur.....	6

Le Conseil communal de la Commune d'Ecublens/VD
vu l'article 94 de la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC)
vu le préavis de la Municipalité d'Ecublens
arrête

Chapitre I – Dispositions générales

Art. 1 But

¹ Le présent règlement a pour but de fixer les conditions d'occupation de certains logements dont la Commune d'Ecublens est propriétaire (ci-après: logements communaux), ainsi que les critères d'octroi de l'aide communale pour lesdits logements.

Art. 2 Champ d'application

¹ Le règlement s'applique aux logements communaux, à l'exception de ceux construits ou rénovés avec l'aide financière de l'Etat de Vaud et de la commune en application de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) et soumis au contrôle de l'Etat.

² La liste des logements communaux concernés est annexée au présent règlement. Sa mise à jour est assurée par l'autorité compétente au sens du présent règlement.

Art. 3 Autorité compétente

¹ La Municipalité est l'autorité compétente au sens du présent règlement. Elle délègue le contrôle des conditions d'occupation et la fixation du montant de l'aide communale à la Direction de l'office communal du logement.

Art. 4 Définition

¹ Par aide communale, au sens du présent règlement, on entend l'aide financière accordée au locataire en déduction du loyer net figurant sur le bail à loyer

Art. 5 Sous-location

¹ La sous-location des logements communaux pour lesquels le locataire bénéficie d'une aide communale n'est pas autorisée.

² La sous-location des autres logements communaux peut être exceptionnellement admise si elle est prévue pour une durée limitée, aux mêmes conditions que le bail principal et que le sous-locataire remplit lui-même les conditions prévues par le présent règlement. Elle doit être autorisée préalablement par l'autorité compétente.

³ Si une sous-location est autorisée, les obligations du locataire prévues par le présent règlement s'appliquent par analogie au sous-locataire.

Art. 6 Affectation des logements

¹ Les logements communaux sont prioritairement destinés à l'hébergement de familles ou de personnes seules dont les revenus sont limités.

² L'utilisation totale ou partielle du logement ou de ses annexes à des fins commerciales, ainsi que le transfert de bail à un tiers, parenté comprise, sont interdits.

Art. 7 Revenu déterminant

¹ Le revenu déterminant est égal à la somme des revenus nets de toutes les personnes qui habitent le logement (y compris, le cas échéant, des personnes qui ne sont pas des occupants

au sens de l'article 11, alinéa 1) selon chiffre 650 de leur dernière décision de taxation fiscale, laquelle ne doit pas remonter à plus d'une année.

² La Municipalité édite une directive applicable pour les cas particuliers où le revenu déterminant ne peut pas être établi sur la base de la dernière décision de taxation ou si cette décision remonte à plus d'une année.

³ Le revenu des enfants visés à l'article 11, alinéa 1 pour lesquels une allocation familiale ou de formation professionnelle est versée n'est pas compris dans le calcul du revenu du ménage.

Chapitre II – Conditions d'occupation

Art. 8 Domicile et autorisation d'établissement

¹ Les logements communaux sont loués prioritairement aux candidats qui sont domiciliés à Ecublens depuis 5 ans au moins et qui ont la nationalité suisse ou sont au bénéfice d'une autorisation d'établissement de type "C".

Art. 9 Limites de revenu

¹ La limite de revenu correspond au quintuple du loyer net figurant sur le bail à loyer, sans les frais accessoires. Le revenu déterminant calculé selon l'article 7 du présent règlement ne doit pas la dépasser.

² Les limites de revenu sont relevées de Fr. 3'000.- par enfant visé à l'article 11, alinéa 1 pour lequel une allocation familiale ou de formation est versée.

Art. 10 Limites de fortune

¹ La fortune totale nette de toutes les personnes qui habitent le logement (y compris, le cas échéant, des personnes qui ne sont pas des occupants au sens de l'article 11, alinéa 1), selon le chiffre 800 de la décision de taxation fiscale, doit être inférieure au seuil d'imposition.

Art. 11 Degré d'occupation du logement

¹ Les occupants pris en considération pour vérifier le respect du degré d'occupation sont uniquement le locataire, son conjoint, son partenaire enregistré ou le concubin avec lequel il fait durablement ménage commun, ainsi que leurs enfants mineurs ou à charge.

² Le nombre d'occupants minimum par logement est fixé comme suit:

Logement de:

1 et 2 pièces	1 personne
3 pièces	3 personnes
4 pièces	4 personnes
5 pièces	5 personnes

³ Pour les familles monoparentales, le degré d'occupation minimum est fixé comme suit:

Logement de:

3 pièces	2 personnes
4 pièces	3 personnes
5 pièces	4 personnes

⁴ La composition du ménage au moment de la signature du bail fait référence. Toute modification de ce ménage ainsi que toute installation d'autres personnes qui ne sont pas des occupants au sens de l'alinéa 1 doivent faire l'objet d'une annonce écrite immédiate à l'autorité

compétente, qui vérifiera si les conditions d'occupation mentionnées au chapitre II du présent règlement sont remplies.

⁵ Les enfants ne sont plus pris en considération dans le calcul du degré d'occupation du logement dans tous les cas dès 25 ans révolus.

⁶ Un logement communal répondant à un objectif social, le locataire doit l'occuper effectivement au moins 10 mois par an.

Art. 12 Dérogation aux conditions d'occupation

¹ Dans des cas exceptionnels et dûment motivés, l'autorité compétente peut accorder, pour une durée déterminée, une dérogation aux conditions prévues au présent chapitre.

² En cas de dérogation aux conditions d'occupation, l'autorité statue également sur le maintien éventuel de l'aide communale.

Chapitre III – Conditions d'octroi de l'aide communale

Art. 13 Fixation des loyers

¹ Les loyers nets et les frais accessoires des logements communaux sont fixés par l'autorité compétente en application des articles 253 et suivants du CO, de l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (ci-après: OBLF) du 9 mai 1990, des RULV et des Directives de chauffage et d'eau chaude en vigueur au moment de la signature du contrat de bail.

Art. 14 Fixation du montant de l'aide communale

¹ La Municipalité édite un barème fixant le taux d'effort demandé au locataire et le montant de l'aide communale accordée. Ces derniers sont calculés sur la base du revenu déterminant obtenu selon l'article 7.

² L'aide communale ne peut pas être supérieure à 30 % du loyer net figurant sur le bail à loyer.

³ L'aide communale est accordée lorsque le locataire respecte les conditions d'occupation prévues dans le présent règlement.

⁴ Le montant de l'aide communale peut être modifié dans le temps en fonction de l'évolution de la situation financière du locataire ou du respect des conditions d'occupation.

⁵ L'aide communale n'est attribuée que subsidiairement aux prestations cantonales (p. ex. RI) et fédérales (p. ex. PC).

⁶ Une révision de l'aide communale est effectuée chaque année.

⁷ La suppression de l'aide communale implique le paiement du loyer net, selon le bail à loyer, par le locataire.

Chapitre IV – Procédure

Art. 15 Demande de location

¹ La demande de location doit être présentée à l'autorité compétente accompagnée des pièces suivantes:

- a. Le formulaire d'inscription ad hoc ;
- b. Une copie des dernières décisions de taxation fiscale nécessaires ;
- c. La copie du dernier bail à loyer.

² Lorsque le demandeur respecte les conditions d'occupation, mais ne répond pas aux conditions fixées pour l'octroi de l'aide communale, l'autorité compétente peut accepter la candidature.

³ Si la situation du locataire change en cours de bail, l'autorité compétente statue sur l'octroi de l'aide communale dans les 30 jours dès que le changement a été porté à sa connaissance, accompagné des pièces justificatives.

Art. 16 Obligations du locataire

¹ Outre les obligations du locataire prévues notamment dans le CO et les RULV et celles qui découlent de l'article 11, alinéa 4, le locataire occupant un logement communal doit informer l'autorité compétente de toute modification durable de revenu, de fortune ou de degré d'occupation au plus tard dans les 30 jours qui suivent ladite modification. En tout temps il est tenu de fournir les pièces utiles pour déterminer le maintien de l'aide communale et celui du contrat de bail.

Art. 17 Contrôle des conditions d'occupation et des conditions d'octroi de l'aide communale

¹ L'autorité compétente peut contrôler en tout temps le respect des conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale.

Art. 18 Non-respect des conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale et violation d'autres obligations ou interdictions prévues par le règlement

¹ Lorsque le locataire ne respecte plus les conditions d'occupation, ou s'il viole d'autres obligations ou interdictions prévues par le présent règlement, l'aide communale est supprimée et le contrat de bail est résilié.

² Les décisions de la Direction de l'office communal du logement, en application du présent règlement, peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Municipalité, dans un délai de 30 jours dès leur notification. La loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative est applicable.

³ 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 un délai de 30 jours dès leur notification. La loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative est applicable.

Art. 19 Règles et procédure applicables au contrat de bail à loyer

¹ En ce qui concerne le contrat de bail à loyer, notamment sa résiliation, la hausse ou la baisse du loyer ainsi que la contestation du loyer initial, les règles matérielles et procédurales pertinentes du droit fédéral et du droit cantonal s'appliquent.

Chapitre V – Dispositions transitoire et finale

Art. 20 Disposition transitoire

¹ Le présent règlement est applicable aux demandes de location, aux contrats de bail à loyer en cours et à ceux signés ultérieurement à son entrée en vigueur.

Art. 21 Abrogation

¹ Le règlement approuvé le 22 août 2012 est abrogé dès l'entrée en vigueur du présent règlement.

Art. 22 Entrée en vigueur

¹ La Municipalité fixe la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Adopté par la Municipalité le 1^{er} octobre 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic		Le Secrétaire
 C. Maeder		 P. Besson

Adopté par le Conseil communal le 2 novembre 2018.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président		La Secrétaire
 N. Morel		 Ch. Junod Napoletano

Approuvé par la Cheffe du Département des institutions et de la sécurité en date du:

10 janvier 2019





Annexe: liste des logements concernés

ANNEXE

au Règlement sur les conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale pour les logements, propriété de la Commune d'Ecublens/VD

Liste des logements concernés

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| 1. Immeuble rte du Bois 2/4 | (26 logements) |
| 2. Immeuble ch. de Veilloud 5/7 | (24 logements) |
| 3. Immeuble rue du Villars 11 | (3 logements) |

Adopté par la Municipalité d'Ecublens/VD dans sa séance du 10 avril 2012.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Le Secrétaire

P. Kaelin

Ph. Poget