

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 2012

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 Transfert de bail et affectation du logement	2
Art. 7 Revenu déterminant.....	3
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.....	5
Art. 19 Règles et procédure applicables au contrat de bail à loyer	5
Chapitre V – Dispositions transitoire et finale.....	6
Art. 20 Disposition transitoire.....	6
Art. 21 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 est soumise à l'autorisation de l'autorité compétente. Les articles 15 à 18 sont applicables pour la demande de sous-location.

² En cas de sous-location complète, l'autorisation peut être refusée lorsque le sous-locataire ne respecte pas les conditions d'occupation du présent règlement.

³ En cas de sous-location partielle, le loyer versé par le sous-locataire est additionné au revenu du locataire.

⁴ Les articles 262 du Code des obligations (ci-après CO) et 22 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du Canton de Vaud (ci-après RULV) sont applicables.

Art. 6 Transfert de bail et affectation du logement

¹ Le transfert du bail à un tiers et l'utilisation du logement, totalement ou partiellement, à des fins commerciales sont interdits.

Art. 7 Revenu déterminant

¹ Le revenu déterminant est égal au revenu total net selon chiffre 650 de la décision de taxation fiscale et correspond

- a. au revenu déterminant de la personne seule;
- b. à la somme des revenus déterminants de chaque personne formant le ménage.

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 déclaration d'impôt selon l'alinéa 1.

³ Le revenu des enfants pour lesquels une allocation familiale ou de formation professionnelle est versée n'est pas compris dans le calcul du revenu du ménage; en revanche, le revenu des enfants qui ont terminé leur scolarité obligatoire et ne sont pas en apprentissage ou aux études est pris en considération.

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 pour lequel une allocation est versée et par personne à charge, à l'exception du conjoint, du partenaire enregistré ou de l'autre personne du couple.

Art. 10 Limites de fortune

¹ La fortune totale nette de la personne seule ou du ménage qui occupe le logement, selon le chiffre 800 de la décision de taxation fiscale, soit après l'application du seuil d'imposition, doit être nulle.

Art. 11 Degré d'occupation du logement

¹ Le nombre de personnes minimum par logement est fixé comme suit:

Logement de:

1 et 2 pièces	1 ou 2 personne(s)
3 pièces	3 personnes
4 pièces	4 personnes
5 pièces	5 personnes

² 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

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.

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

⁶ 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. La dernière taxation fiscale reçue.
- 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 ou du sous-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, le locataire ou le sous-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. Il est tenu de fournir les pièces utiles pour déterminer le maintien de l'aide communale et celui du contrat de bail.

² En cas de violation des obligations prévues à l'alinéa 1 l'aide communale est supprimée.

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

¹ Lorsque le locataire ne respecte plus les conditions d'occupation, 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 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 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 et contrats de bail à loyer signés ultérieurement à son entrée en vigueur.

Art. 21 Entrée en vigueur

¹ Le présent règlement entre en vigueur lorsque le délai de recours auprès de la Cour constitutionnelle du Tribunal cantonal et le délai référendaire de 20 jours, commençant à courir dès la date de publication de son approbation cantonale, sont échus.

Adopté par la Municipalité le 10 avril 2012.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

P. Kaelin

Ph. Poget

Adopté par le Conseil communal le 10 mai 2012.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président

Le Secrétaire

J. Birbaum

M. Häusermann

Approuvé par la Cheffe du Département en charge des relations avec les communes en date du:

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