

PROJET DE RÈGLEMENT sur les prêts et les cautionnements pour les logements (RPCL)

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

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

vu le préavis du Département des institutions et de la sécurité

arrête

Titre I DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

¹ Le présent règlement fixe les conditions et modalités d'octroi de prêts ou cautionnements par l'Etat en vue de faciliter le financement de la construction ou de la rénovation de logements d'habitation, ainsi que de l'acquisition des biens-fonds nécessaires.

Art. 2 Type de projet pour lequel un prêt peut être accordé

¹ L'Etat peut accorder un prêt à une personne morale ou physique, pour les projets :

- a. de construction ou de rénovation de logements protégés destinés aux personnes âgées ou handicapées au bénéfice d'une rente AVS/AI (ci-après LP) ;
- b. de construction ou de rénovation de logements destinés aux étudiants (ci-après LE) ;
- c. de création, dans des volumes existants, de logements situés dans les zones périphériques (ci-après LZP).

Art. 3 Type de projet pour lequel un cautionnement peut être accordé

¹ L'Etat peut accorder un cautionnement à une personne morale ou physique, pour les projets d'acquisition de biens-fonds, de construction ou de rénovation en vue de la réalisation :

- a. de LP ;
- b. de LE ;
- c. de logements à loyers modérés au bénéfice d'une aide à la pierre (ci-après LLM) ;
- d. de logements à loyers abordables, au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après : LPPPL), détenus par des sociétés coopératives reconnues d'utilité publique par la Confédération et ayant adhéré à la charte vaudoise pour la promotion des logements coopératifs innovants et participatifs (ci-après LCIP).

Art. 4 Aides de l'Etat aux communes et à la SVL pour l'acquisition des biens-fonds

¹ L'Etat peut accorder un prêt aux communes vaudoises en vue de l'acquisition de biens-fonds pour la construction de logements d'utilité publique au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après : LPPPL).

² Il peut accorder un cautionnement à la Société vaudoise pour le logement (ci-après : SVL), en vue de lui permettre d'acquérir des biens-fonds qu'elle mettra à disposition de tiers pour qu'ils y réalisent des projets de LCIP, au sens de l'art. 3 let d.

³ Les aides prévues aux alinéas 1 et 2 ne sont pas soumises au titre II du règlement. Les décisions d'octroi ou les conventions signées avec l'Etat fixent les modalités.

Art. 5 Autorité compétente

¹ Le service cantonal en charge du logement (ci-après : le service) exerce les compétences dévolues par la loi sur le logement et les délégations de compétences.

Art. 6 Cumul des aides cantonales

¹ Le cumul de l'aide à la pierre et d'un cautionnement de l'Etat pour les mêmes logements est admis.

² Le cumul d'un prêt et d'un cautionnement de l'Etat pour les mêmes logements est exclu.

Titre II PRETS ET CAUTIONNEMENTS

Chapitre I Définitions et délégations de compétences

Art. 7 Délimitation des zones périphériques

¹ Le service délimite les zones périphériques dans une directive en tenant compte du Plan directeur cantonal.

Art. 8 Délégations de compétences

¹ Pour les prêts des LZP et le cautionnement des LCIP, le service peut déléguer l'instruction du dossier et le suivi du contrôle des conditions au sens du règlement à un établissement de droit privé ou de droit public cantonal doté de la personnalité juridique.

² La compétence décisionnelle appartient exclusivement au service.

³ Le service peut conclure une convention avec le délégataire. La convention fixe notamment les tâches du délégataire, sa rétribution et le contrôle par le service.

Chapitre II Conditions d'octroi

Section I Conditions financières et techniques

Art. 9 Financement de l'opération immobilière

¹ Lorsque l'Etat accorde un prêt ou un cautionnement, le montant des fonds propres doit s'élever au moins à 10 % du coût de l'opération immobilière et ne pas dépasser 30 % de celui-ci.

² Pour les LCIP, le montant des fonds propres doit s'élever au moins à 12 % du coût de l'opération immobilière. .

Art. 10 Coût de l'opération immobilière

¹ Le service établit le coût maximum déterminant pour le calcul du prêt ou du cautionnement.

² Lorsque le requérant bénéficie d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP), le coût du terrain n'entre pas en considération.

Art. 11 Conditions techniques

¹ Le prêt ou le cautionnement ne peut être accordé que si les logements respectent les directives techniques du service, notamment en matière de surfaces.

² Dans des cas exceptionnels et dûment documentés, le service peut accorder une dérogation à une condition technique prévue dans ses directives.

³ Pour les objets mixtes, le service peut conditionner son prêt ou son cautionnement à la constitution d'une PPE.

Section II Conditions spécifiques

Art. 12 Ampleur du projet

¹ Pour obtenir un prêt ou un cautionnement cantonal, tout projet de construction ou de rénovation de logement doit comprendre au minimum 4 logements d'utilité publique au sens de l'art. 27 LPPPL sis sur le même bien-fonds.

² La condition de l'alinéa 1 n'est pas applicable aux LZP.

Art. 13 Situation et destination du projet

¹ Le prêt ou le cautionnement peut être accordé exclusivement pour les logements situés dans le canton de Vaud et destinés à l'habitation principale. Cette dernière condition n'est pas applicable aux LE.

Art. 14 Conditions spécifiques aux LCIP

¹ La coopérative qui sollicite un cautionnement de l'Etat pour réaliser des LCIP produit les documents suivants :

- a. l'attestation de l'Office fédéral en charge du logement certifiant que les statuts de la coopérative respectent les critères d'utilité publique ;
- b. la preuve de son adhésion à la charte vaudoise pour la promotion des logements coopératifs innovants et participatifs.

Art. 15 Conditions d'occupation

¹ Les LP dont le financement est facilité par l'octroi d'un prêt ou d'un cautionnement de l'Etat doivent être occupés par des locataires dont la candidature a été admise par la commission d'attribution instituée par la convention d'exploitation que le service en charge de la cohésion sociale signe avec le maître de l'ouvrage.

² Les LE dont le financement est facilité par l'octroi d'un prêt ou d'un cautionnement de l'Etat doivent être occupés par des étudiants immatriculés à l'Université de Lausanne (Unil), à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), dans une haute école vaudoise de type HES ou à la Haute école pédagogique du Canton de Vaud. Si des logements demeurent libres, ils peuvent être occupés par des élèves majeurs immatriculés dans un établissement de formation professionnelle vaudois. Le service peut demander au bailleur en tout temps des attestations d'immatriculation.

³ Les conditions d'occupation des LLM sont soumises au règlement spécifique sur l'aide à la pierre.

⁴ Les LZP ne sont pas soumis à des conditions d'occupation.

⁵ Sous réserve de règles communales approuvées par le canton en vertu de l'art. 27 LPPPL, les LCIP ne sont pas soumis à des conditions d'occupation.

⁶ Le service ou le délégataire peut effectuer des contrôles sur les conditions d'occupation pendant la durée de l'aide cantonale. Il peut également accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et pour une durée limitée.

Art. 16 Modalités du prêt de l'Etat

¹ Le prêt de l'Etat ne peut pas dépasser, pour chaque construction ou rénovation, 20 % du coût déterminant des logements.

² Le prêt est octroyé sans intérêt.

³ Le remboursement du prêt est garanti par une hypothèque inscrite en 2e rang. Exceptionnellement, elle peut prendre un rang inférieur pour autant que la somme des fonds étrangers pour le financement, y compris le prêt sollicité au sens du présent règlement, n'excède pas 90% du coût déterminant.

⁴ Le prêt doit être remboursé en 20 ans, par demi-annuité, sauf pour les LZP pour lesquels le prêt doit être remboursé en 15 ans. L'échéance de la première demi annuité est fixée dans le contrat de prêt.

⁵ Lorsque le prêt est intégralement remboursé de manière anticipée, le revenu locatif demeure contrôlé pendant 20 ans, respectivement 15 ans pour les LZP, à compter de la décision d'octroi d'aide.

⁶ En cas de périodes conjoncturelles particulièrement défavorables et après analyse des comptes d'exploitation des logements concernés, le service peut prolonger la période de remboursement de 5 ans au maximum. Cette exception n'est pas applicable aux LZP.

Art. 17 Modalités du cautionnement de l'Etat

¹ Le cautionnement de l'Etat prend la forme d'un cautionnement solidaire et est accordé sans contrepartie. Il ne peut pas dépasser, pour chaque construction ou rénovation, 25 % du coût des substances locatives admises par le service.

² Le remboursement des montants payés au titre du cautionnement cantonal est garanti par une hypothèque inscrite en 2e rang. Exceptionnellement, elle peut être positionnée en rang inférieur pour autant que la somme des fonds étrangers pour le financement n'excède pas une part de 90 % du coût déterminant.

³ Le plan d'amortissement doit prévoir que l'Etat soit libéré du cautionnement après 20 ans dès la décision d'octroi. En cas de périodes conjoncturelles particulièrement défavorables et après analyse des comptes d'exploitation des logements concernés, le service peut prolonger la période de cautionnement de 5 ans supplémentaires. Le cautionnement de l'Etat ne peut pas être prolongé au-delà de 25 ans dès la décision d'octroi.

⁴ Pour les LLM, le cautionnement est en principe accordé à la condition que la commune ou l'association des communes territoriales participe au cautionnement de façon paritaire à l'engagement du canton. Dans ce cas, le cautionnement cantonal de l'alinéa 1 est limité au maximum à 12,5 % du coût global de l'opération immobilière admis par le service.

Chapitre III Procédure

Art. 18 Demande d'aide

¹ La demande de prêt ou de cautionnement doit être déposée au service au moyen d'un formulaire ad hoc.

² La demande est accompagnée :

- a. pour les LP, du préavis du service cantonal en charge de la cohésion sociale ;
- b. pour les LLM, du préavis de la municipalité du lieu de situation de l'immeuble ;
- c. pour les LZP et LCIP, de l'analyse technique et financière de l'entité délégataire.

Art. 19 Examen préalable

¹ Avant sa mise à l'enquête publique, le projet fait l'objet d'un examen préalable par le service, portant notamment sur la viabilité économique, le financement et le coût de l'opération immobilière.

² Le service peut autoriser le début anticipé des travaux sans préjuger de la décision de l'autorité compétente pour l'octroi du prêt ou du cautionnement.

Chapitre IV Modalités des aides et décision cantonale

Art. 20 Octroi du prêt ou cautionnement

¹ L'autorité statue sur l'octroi du prêt ou cautionnement une fois le permis de construire entré en force.

² En cas d'octroi du prêt ou cautionnement, l'autorité détermine les conditions auxquelles celui-ci est soumis. Le cas échéant, elle établit un contrat de prêt.

³ L'autorité peut requérir l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner au registre foncier.

Chapitre V Contrôle et obligations du bénéficiaire

Art. 21 Principe

¹ Les LP, LE et LZP pour lesquels un prêt ou un cautionnement de l'Etat est accordé au sens du présent règlement sont assujettis au plafonnement du revenu locatif au sens du règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après : RLPPPL).

Art. 22 Décompte final de l'opération immobilière

¹ Le décompte final de l'opération immobilière est transmis au service au plus tard 12 mois après la mise en location initiale accompagnée d'une copie de l'état locatif de l'ensemble de l'immeuble (logements et tierces parties).

Art. 23 Comptabilité

¹ Les propriétaires au bénéfice d'un prêt ou d'un cautionnement ont l'obligation de tenir le bilan avec des comptes d'exploitation spécifiques à l'immeuble comprenant les logements au bénéfice d'une aide. Une copie de ces pièces est transmise annuellement au service ou au délégataire au plus tard le 30 juin.

² Le rapport de révision mentionne l'existence d'un compte spécifique pour le fonds de régulation des loyers pour les LLM, d'entretien, d'amortissement, ainsi que le fonds destiné aux animations socio-culturelles pour les LCIP. Il mentionne l'état de ces fonds avant et après l'exercice annuel et comprend un chapitre démontrant le respect des amortissements exigés selon les conditions d'emprunts et des éventuels cautionnements. Les pièces justificatives peuvent être demandées par le service cantonal en charge du logement ou le délégataire.

³ Le service peut mandater un tiers pour l'examen des comptes des personnes morales.

⁴ Les personnes physiques propriétaires des logements au bénéfice d'une aide accordée en vertu du règlement fournissent au service ou au délégataire toutes les pièces et informations utiles à l'examen de leur situation financière, telles que la dernière décision de taxation fiscale, l'extrait du registre des poursuites, etc.

Art. 24 Obligation d'entretien

¹ Le service peut en tout temps vérifier l'entretien des logements au bénéfice d'une aide et imposer au bénéficiaire les réfections ou les mesures d'entretien nécessaires.

Art. 25 Obligation d'information

¹ Le bénéficiaire du prêt ou du cautionnement est tenu de signaler sans délai au service ou à l'entité délégataire toute modification significative de sa situation financière. Pour les logements en location, le propriétaire transmet annuellement l'état locatif au service.

Chapitre VI Fin du prêt ou du cautionnement

Art. 26 Remboursement anticipé du prêt

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

- a. que le permis de construire est devenu caduc sans avoir été utilisé ou que le permis d'habiter n'est pas délivré ;
- b. que le bénéficiaire n'a pas signé une convention d'exploitation avec le service cantonal en charge de la cohésion sociale 60 jours avant l'entrée des locataires ;
- c. lors de l'examen du décompte final des travaux, que les conditions techniques et de coûts des LP, LE, LZP, et LCIP ne sont pas respectées ;
- d. que l'affectation de tout ou partie des logements ne correspond pas ou plus au but inscrit dans la décision ;
- e. que l'immeuble est aliéné et que le nouveau propriétaire ne reprend pas les engagements du bénéficiaire du prêt ;
- f. que l'entretien de l'immeuble est négligé et que le bénéficiaire refuse de procéder aux réfections nécessaires ;
- g. que le bénéficiaire du prêt, nonobstant un avertissement, ne s'acquitte pas de l'annuité de remboursement dans l'ultime délai qui lui a été fixé ;
- h. que le bénéficiaire du prêt ne respecte pas les limites des loyers fixées par le RLPPPL ou s'écarte des revenus locatifs fixés par le service.

Art. 27 Dénonciation du cautionnement

¹ L'Etat peut se libérer de ses engagements découlant du cautionnement conformément aux art. 509 ss CO.

² Si les travaux ne débutent pas dans les deux ans dès la décision d'octroi, l'Etat dénonce son cautionnement.

Art. 28 Obligations découlant de la reconnaissance d'utilité publique

¹ Lorsque les LP, LE ou les LCIP sont réalisés dans le cadre d'une mesure de quota prévue par un plan d'aménagement communal ou avec un bonus de surface brute de plancher, le remboursement du prêt ou la fin du cautionnement ne libère pas le propriétaire des obligations découlant de la reconnaissance d'utilité publique au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Titre III DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 29 Abrogation

¹ Sont abrogés dès l'entrée en vigueur du présent règlement :

- a. le règlement du 17 janvier 2007 sur les prêts au logement (RPL),
- b. le règlement du 9 décembre 2009 sur les prêts pour la création de logements pour étudiants (RPCLE),
- c. la directive du département en charge du logement sur les cautionnements de l'Etat.

Art. 30 Disposition transitoire

¹ Les prêts et cautionnements accordés avant l'entrée en vigueur du règlement restent soumis aux dispositions en vigueur le jour de l'octroi de l'aide.

Art. 31 Exécution et entrée en vigueur

¹ Le Département des institutions et de la sécurité est chargé de l'exécution du présent règlement qui entre en vigueur le