

Règlement du 6 mai 1988 appliquant la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation

Autor(en): **Le Conseil d'Etat du canton de Vaud**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **61 (1988)**

Heft 11-12

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128934>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

**Versement
de l'aide**

Art. 9. — Sauf cas exceptionnel, l'AIL est versée directement au locataire par la municipalité. Les versements sont opérés mensuellement, par mois échu.

**Exception
au principe
de l'octroi
de l'AIL**

Art. 10. — La participation cantonale à l'AIL est versée, sans intérêt, à la fin de chaque trimestre à la municipalité.

Art. 11. — Si les circonstances le justifient, le département peut, sur demande de la municipalité, refuser d'accorder l'AIL et proposer au requérant, dans la même commune, un autre logement construit ou rénové avec l'appui financier des pouvoirs publics.

**Modification
de la situation
des locataires**

Art. 12. — Lorsque la situation financière du locataire se modifie au point que la charge locative nette (indépendamment de l'AIL) ne représente plus le pourcentage des revenus bruts défini à l'article premier, lettre d) du présent règlement, la municipalité doit en être informée par le locataire dans les meilleurs délais, mais au plus tard à la fin du mois suivant celui au cours duquel la modification est intervenue.

Il en va de même lorsque les conditions de fortune, de degré d'occupation ou les autres conditions fixées dans le RCO 1 ou dans la réglementation communale ne sont plus remplies.

Le locataire avise également dans les mêmes délais la municipalité de la résiliation de son bail.

Art. 13. — En règle générale, l'AIL n'est plus versée dès la fin du mois suivant celui au cours duquel les conditions ne sont plus remplies.

**Modification
temporaire
de la situation
des locataires**

Art. 14. — Lorsqu'un locataire ne remplit temporairement plus les conditions d'octroi de l'AIL, il en informe sans retard la municipalité, mais au plus tard dans les délais fixés à l'article 12 du présent règlement. L'aide est alors suspendue dès la fin du mois suivant celui au cours duquel la modification est intervenue, ce pour toute la durée où les conditions ne sont pas remplies.

L'AIL est à nouveau versée, sur requête de l'intéressé, lorsque les conditions sont à nouveau remplies.

La dégressivité stipulée à l'article 2, alinéa 2, du présent règlement court pendant l'interruption.

**Vérification
de la situation
des locataires**

Art. 15. — L'autorité compétente au sens du RCO 1 peut vérifier en tout temps que les locataires satisfont aux exigences du présent règlement.

Sanctions

Art. 16. — En règle générale, le locataire doit rembourser, avec intérêt, les montants dont il a bénéficié alors qu'il n'avait pas droit à l'AIL.

Les infractions au règlement sont en outre passibles des sanctions prévues dans la loi sur le logement¹.

¹ Du 9.9.1975 (RSV 6.2).

Recours

Art. 17. — Les décisions prises en vertu du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat.

L'arrêté fixant la procédure pour les recours administratifs¹ est applicable.

¹ Du 15.9.1952 (RSV 1.3, APRA).

Législation

**Disposition
transitoire**

Art. 18. — Les locataires bénéficiant de l'AIL sur la base du règlement provisoire¹ continuent à être soumis aux conditions posées par le règlement provisoire.

¹ Règlement provisoire du 16.12.1977 sur les conditions de l'octroi de l'aide individuelle en matière de logement (R 1977, p. 555).

Abrogation

Art. 19. — Le règlement provisoire du 16 décembre 1977 sur les conditions de l'octroi de l'aide individuelle en matière de logement est abrogé.

Art. 20. — Le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce est chargé de l'exécution du présent règlement qui entre immédiatement en vigueur.

Donné, sous le sceau du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 18 mars 1988.

Le président:

M. Blanc

(L.S.)

Le chancelier:

F. Payot

RÈGLEMENT

(RSV 6.2)

du 6 mai 1988

**appliquant la loi du 4 mars 1985
concernant la démolition,
la transformation et la rénovation
de maisons d'habitation,
ainsi que l'utilisation de logements
à d'autres fins que l'habitation**

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (ci-après: la loi)

vu le préavis du Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce

arrête

A. DÉFINITIONS

**Travaux de
rénovation
(art. 1^{er}
de la loi)**

Article premier. — En règle générale, les travaux de rénovation qui ne s'inscrivent pas dans le cadre de l'entretien courant du bâtiment sont soumis à autorisation.

Le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce (ci-après: le département) peut toutefois dispenser le propriétaire de présenter une demande lorsque les travaux envisagés représentent un coût inférieur aux 20% de la valeur à neuf de l'assurance incendie de l'immeuble¹. Si le bâtiment n'est pas taxé en valeur à neuf, la valeur de référence est déterminée par le volume du bâtiment retenu

¹ Loi du 17 novembre 1952 concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels (RSV 9.9).

par l'ECA, multiplié par un prix au m³ de Fr. 480.–, correspondant à 770 points de l'indice ECA (100,0 en juin 1939).

Lorsque les travaux ne concernent qu'une partie du bâtiment, le calcul de la valeur de référence est établi selon les directives du département.

Logements occupés par le propriétaire (art. 1^{er} de la loi)

Art. 2. – Sont assimilés aux logements occupés par le propriétaire, et par là même ne sont pas soumis à la loi, les logements vacants occupés en dernier lieu par leur propriétaire.

Communes soumises à la loi (art. 2 de la loi)

Art. 3. – La loi est applicable dans l'ensemble des communes du canton.

Sur proposition de la Municipalité, le Conseil d'Etat peut soustraire une commune à l'application de la loi.

Catégories de logements touchées par la pénurie (art. 3 de la loi)

Art. 4. – Seuls les logements correspondant par le prix, le nombre de pièces et, de manière générale, les caractéristiques, à un besoin de la population peuvent entrer dans une catégorie touchée par la pénurie.

B. PROCÉDURE (art. 10 de la loi)

Principe de l'assujettissement

Art. 5. – Lorsqu'il existe un doute sur le principe de l'assujettissement des travaux ou du changement d'affectation à la loi, le propriétaire peut demander au département de prendre une décision formelle sur ce point. Cette décision peut faire l'objet d'un recours à la Commission cantonale de recours en matière de démolition et de transformation de maisons d'habitation¹.

¹ (cf. art. 17 du présent règlement.)

Présentation de la demande

Art. 6. – Lorsqu'une autorisation est nécessaire, la demande est présentée par le propriétaire au moyen de la formule ad hoc établie par le département.

La demande d'autorisation est adressée:

- à la Municipalité, jointe au questionnaire général pour demande de permis de construire, lorsque l'opération envisagée nécessite l'octroi d'un tel permis¹;
- à l'Office communal du logement ou à la Municipalité dans les autres cas.

Lorsque les travaux ou le changement d'affectation portent sur des logements n'appartenant pas à une catégorie où sévit la pénurie, le propriétaire peut se borner à indiquer ce motif dans sa demande d'autorisation, sous la rubrique «observations» de la formule officielle. En cas de doute sur l'appartenance des logements à une catégorie où sévit la pénurie, le propriétaire s'informe sur ce point auprès de la commune du lieu de situation de l'immeuble (ci-après: la commune).

¹ LATC, art. 122 (RSV 6.6).

Examen du dossier par l'autorité communale 1. Examen préliminaire

Art. 7. – A réception de la demande, la commune s'assure que le questionnaire de demande d'autorisation est dûment rempli, signé, et accompagné de toutes les pièces requises.

Les envois incomplets peuvent être refusés et retournés au requérant.

2. Emission du préavis

Art. 8. – La commune examine le dossier et donne son préavis. Elle apporte toutes précisions utiles au département, notamment en ce qui concerne les catégories de logements touchées par la pénurie; ou encore, lorsque son appréciation dé-

coule du critère de l'intérêt général, au sens de l'article 4, alinéa 1, de la loi.

3. Transmission du dossier au canton

Art. 9. – Le dossier est adressé par la commune:

- au département ou au voyer, conformément à la procédure de transmission des dossiers définie en matière de permis de construire¹, lorsque l'opération envisagée est subordonnée à l'octroi d'un tel permis;
- au département dans les autres cas.

¹ RATC, art. 73 (RSV 6.6).

Examen du dossier par le département 1. Mesures d'instruction a) Expertise du bâtiment

Art. 10. – Le département décide si une expertise technique du bâtiment se justifie. Celle-ci est effectuée par le département, conjointement avec la commune si elle le désire.

L'expertise est conduite suivant la Méthode d'évaluation rapide («méthode MER»), complétée de manière à tenir compte de l'évolution de l'habitat.

b) Consultation d'un représentant des locataires et du propriétaire

Art. 11. – Une consultation d'un représentant des locataires et du propriétaire est effectuée lorsqu'une expertise du bâtiment, au sens de l'article 10 du présent règlement, est nécessaire; les représentants sont entendus à cette occasion.

Lorsqu'une expertise ne paraît pas indispensable, le département décide de cas en cas si une consultation se justifie.

Tant les locataires que le propriétaire peuvent se faire représenter par la personne de leur choix.

Le département communique par écrit la date de la consultation au propriétaire. Il joint à sa correspondance un avis destiné aux locataires. Lorsque l'immeuble est inoccupé, le département adresse l'avis à une association de locataires.

2. Principe régissant l'octroi d'une autorisation (art. 4 al. 1 de la loi)

Art. 12. – L'autorisation de démolir, transformer, rénover, ou changer l'affectation d'un logement est notamment accordée lorsque l'opération envisagée apparaît indispensable ou opportune sur le plan technique.

L'analyse financière d'un dossier de démolition-reconstruction, transformation ou rénovation, peut toutefois amener le département à fixer certaines limites concernant la répercussion des coûts de l'opération sur les loyers. Ce sera le cas, notamment, lorsqu'un immeuble aura été acquis à un prix manifestement surfait.

3. Autorisations subordonnées à certaines conditions (art. 4 al. 2 de la loi) a) Principe

Art. 13. – Lorsque la situation du marché apparaît particulièrement tendue dans une commune pour la ou les catégories de logements concernées, notamment, le département peut subordonner l'octroi de l'autorisation aux conditions définies à l'article 4 de la loi.

b) Soumission à autorisation pour la vente par appartement (art. 4 al. 3 de la loi)

Art. 14. – Le propriétaire d'un immeuble dont la vente par appartement ou toute autre opération permettant d'atteindre un but économique analogue a été soumise à autorisation doit présenter sa demande au département, via la commune, autorité de préavis.

Le département refuse l'autorisation lorsqu'aucune circonstance propre au requérant ne prévaut sur l'intérêt général consistant dans le maintien sur le marché de logements entrant dans des catégories touchées par la pénurie.

c) Contrôle des loyers (art. 4 al. 3 de la loi)

Art. 15. – Le contrôle des loyers est, en règle générale, limité à la première mise en location après travaux. Il peut toutefois porter sur dix ans lorsque les dispositions de la législation fédérale instituant

des mesures contre les abus dans le secteur locatif¹ ne peuvent empêcher des hausses de loyer contraires aux buts poursuivis par la loi.

¹ Arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) (RS 221.213.1).

d) Soumission à autorisation pour la vente de l'immeuble en cours de travaux (art. 4 al 5 de la loi)

Art. 16. – La vente de l'immeuble en cours de travaux est autorisée, pour autant que l'acquéreur reprenne les obligations du vendeur découlant de l'application de la loi.

4. Communication de la décision et recours

Art. 17. – Les modalités de la communication des décisions et les voies de recours sont précisées dans un règlement ad hoc du Conseil d'Etat¹.

¹ Règlement du 14 août 1985 fixant la procédure de recours devant le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce et la Commission cantonale de recours en matière de démolition et de transformation de maisons d'habitation (RSV 6.2).

Modifications de projet et imprévus

Art. 18. – Toute modification apportée à un projet agréé par le département, tout imprévu rencontré en cours de travaux, susceptible de modifier sensiblement les coûts de constructions, doit être annoncé au département avant exécution. Les interventions urgentes sont toutefois réservées; leur réalisation sera communiquée au département dans les meilleurs délais.

Seuls les modifications de projet et les imprévus justifiés sont pris en considération.

Les dispositions de la LATC applicables aux modifications apportées à un projet ayant fait l'objet d'un permis de construire sont en outre expressément réservées¹.

¹ LATC, art. 103 (RSV 6.6).

C. RÔLE DES COMMUNES

En général

Art. 19. – Outre leurs attributions découlant de leur rôle d'autorité de préavis, les communes veillent, en collaboration avec le canton, à ce que les buts poursuivis par la loi soient atteints. Elles signalent notamment au département les interventions entreprises sans autorisation, se prononcent sur l'opportunité d'exiger la suspension des travaux, et contrôlent l'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation.

Rôle spécifique lié à l'application de l'art. 8 de la loi

Art. 20. – L'application de l'article 8 de la loi incombe en priorité à la commune. Elle définit, après avoir entendu le propriétaire, la liste des travaux à exécuter.

La commune a également la faculté de signaler les cas d'application au département lorsqu'elle ne s'estime pas en mesure d'agir.

D. DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 21. – Dans les communes nouvellement assujetties à la loi, les interventions engagées sur des immeubles avant l'assujettissement desdites communes et qui se prolongent après ne sont pas soumises à autorisation, pour autant qu'elles soient réalisées de façon régulière.

Les critères applicables à la révocation des permis de construire sont applicables par analogie¹.

¹ LATC, art. 118, al. 2 (RSV 6.6).

Art. 22. – Le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce est chargé de l'exécution du présent règlement qui entre immédiatement en vigueur.

Donné, sous le sceau du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 6 mai 1988.

Le président:
M. Blanc

(L.S.)

Le vice-chancelier:
E. Chesaux

Habitat et besoins de logements

Le modèle de Salzbourg concernant un autre développement urbain est connu loin à la ronde et, pourtant, ce fut récemment tout à fait impressionnant d'entendre parler à Berne l'ancien municipal Johannes Voggenhuber, qui n'a été réélu à sa charge, mais qui, en quatre ans seulement, a notablement modifié le visage de Salzbourg. On lui doit, en effet, non seulement des constructions importantes, mais encore un combat très courageux contre l'architecture médiocre ou franchement mauvaise qui sévit, hélas, à Salzbourg également. Dans son combat, ce magistrat courageux a fait appel à des architectes-conseils étrangers et à divers auteurs de projets, même pour des constructions de petites dimensions. Une telle chose serait-elle possible chez nous? Nous osons l'espérer, tout comme nous espérons que l'exemple de Voggenhuber fera école dans les pays voisins de l'Autriche.

Ce qui précède reste valable, même lorsqu'on prend connaissance d'une enquête représentative dont les résultats montrent qu'en Suisse alémanique 81% des personnes logées sont satisfaites de leur situation et ne désirent pas déménager (voir la *Neue Zürcher Zeitung* N° 105 du 6 mai 1988, p. 67, et *NZZ-Immo-Barometer* 1/88, p. 3). «Si l'on transpose les dix-neuf personnes désirant

déménager à l'échelle de l'ensemble de la population suisse... on obtient alors un chiffre de plus de 600 000 personnes désireuses de déménager pour la seule Suisse alémanique.» (*NZZ Immo-Barometer* 1/88, p. 15.) Bon nombre de ces personnes souhaitent un logement plus grand, mais – et cela semble contradictoire – seul un cinquième d'entre elles seraient prêtes à payer un loyer supérieur de plus de 20% à leur loyer actuel, qui est généralement encore avantageux. Parmi les critères concernant la recherche d'un logement ou d'une maison familiale, ce sont le loyer et/ou le taux hypothécaire qui jouent le plus grand rôle; il y a ensuite «la place, l'espace en général», «la lumière du jour et le soleil» ainsi que «moins de bruit». Ont en revanche moins d'importance qu'on aurait pu le penser la proximité des transports publics et celle du lieu de travail. A cet égard, l'importance de ces critères diffère sensiblement selon les catégories d'âge. Les familles avec des enfants préfèrent, dans trois cas sur quatre, un logement ou une maison à la périphérie de la ville ou dans une commune de l'agglomération. En revanche, 30% des ménages sans enfant souhaiteraient avoir leur domicile en ville même.

ASPAN