



Préavis No 12 - 2011

relatif à la mise en place d'une aide individuelle au logement et répondant au postulat n° PO6-2008 de Monsieur le Conseiller Jean-Pierre Rosset & Consorts «Pour étudier et faire un rapport sur les effets et les moyens nécessaires pour créer et développer l'aide au logement dans notre Commune».

DATE PROPOSÉE POUR LA SÉANCE DE LA COMMISSION

**Jeudi 26 mai 2011, à 18h00
Salle 2, Castelmont, Prilly**

Délégué de la Municipalité : Monsieur Pierre-Alain Luy

PREAVIS MUNICIPAL N° 12-2011

relatif à la mise en place d'une aide individuelle au logement et répondant au postulat
« Créer et développer l'aide au logement dans notre Commune »

Au Conseil communal
de et à
1008 Prilly

Prilly, le 5 mai 2011

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis propose la mise en place d'une aide individuelle au logement selon le règlement cantonal du 5 septembre 2007 (RAIL) permettant d'offrir à une tranche de la population prillérane la possibilité de bénéficier d'une aide financière directe pour le paiement du loyer.

Cette aide s'adresse aux familles intégrés socio-professionnellement et favorise la mixité sociale puisque elle est allouée directement aux bénéficiaire, ce qui leur permet de conserver leur logement et leur réseau social actuels (voisinage, écoles, etc.). Cette aide financière directe est destinée à certains ménages qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins, mais qui doivent supporter une charge locative importante par rapport à leur revenu. Cette mesure permet d'accorder un soutien financier direct aux ménages avec enfants, dont le revenu ne permet pas de financer un logement adéquat et qui ne bénéficient pas de prestations sociales (AVS/AI)

2. Environnement politique

Le 28 mars 2006, le Grand Conseil vaudois a accepté le rapport du Conseil d'Etat sur la politique du logement et l'exposé des motifs et projet de loi modifiant la loi sur le logement.

Le dit rapport précise que les villes ou grandes communes ont relevé l'importance de l'introduction d'une aide individuelle au logement, complémentaire à l'aide à la construction de logements dite « aide à la pierre ». Il convient aussi de rappeler que l'aide individuelle au logement trouve sa valeur juridique au sein de l'article 67, alinéa 2, de la nouvelle Constitution vaudoise.

Une étude a alors été confiée à un groupe interdépartemental, réunissant le Département de l'économie et celui de la santé et de l'action sociale. Ce rapport a été approuvé en mars 2007 par une délégation du Conseil d'Etat qui a demandé qu'un règlement cantonal soit mis sur pied afin que cette aide individuelle puisse entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2008.

En date du 5 novembre 2007, le Conseil d'Etat a adopté le nouveau règlement et l'arrêté sur l'aide individuelle au logement, qui vient compléter « l'aide à la pierre » sous la forme d'un soutien financier direct destiné aux ménages avec enfants et à revenus modestes – qui travaillent mais dont le revenu ne permet pas de financer un logement adéquat – et ne bénéficient pas de prestations sociales (revenu d'insertion ou prestations complémentaires de l'AVS/AI).

Dans le cadre des travaux qui ont abouti à la mise en place de l'AIL au niveau cantonal, les diverses études et analyses ont permis de faire émerger la nécessité d'introduire une aide individuelle au logement en parallèle à « l'aide à la pierre ». En effet :

- La rareté des logements vacants, qui provoque une augmentation des prix et le maintien de loyers élevés, pénalise les ménages à revenus modestes, consacrant une part trop importante de leur budget au loyer.
- L'offre de logements sur le marché libre ne répondant plus à la demande croissante de la population, la pénurie s'est installée durablement.
- Le rythme de la construction n'arrive pas à suivre la forte croissance démographique.
- L'augmentation du nombre de ménages due à l'accroissement de la population et à la diminution de la taille des ménages, composés de plus en plus de familles monoparentales, accentue la demande en logements à loyers modérés.
- Les familles en situation financière momentanément péjorée en raison d'événements tels que, divorce, séparation, décès d'un membre du ménage etc. peuvent avoir recours à l'AIL et éviter de subir un déménagement ou une crise financière du ménage. Ces familles peuvent maintenir un pouvoir d'achat acceptable.

3. Aide au logement communal actuel

Société immobilière « Sous le Collège SA » propriété Commune de Prilly

3.1. Préambule

La Société immobilière « Sous le Collège SA », dont la Commune est unique actionnaire, est propriétaire des bâtiments locatifs suivants :

Grand-Vigne 11

Construit en 1956 pour la somme de CHF 350'000.-- ; il est composé de :

- a. 4 appartements de 2 pièces ;
- b. 4 appartements de 3 pièces
- c. 4 appartements de 4 pièces.

Combette 26-28

Construit en 1963 pour la somme de CHF 900'000.-- ; il est composé de :

- 15 appartements de 2 pièces ;

- 6 appartements de 3 pièces ;
- 5 appartements de 4 pièces.

Confrérie 23

Construit en 1966 pour la somme de CHF 1'400'000.-- ; il est composé de :

- 24 appartements de 1 pièce ;
- 5 appartements de 1.5 pièces ;
- 6 appartements de 2 pièces ;
- 1 appartement de 5 pièces.

Chasseur 24

Construit en 1971 pour la somme de CHF 800'000.-- ; il est composé de :

- 3 appartements de 2 pièces ;
- 3 appartements de 3 pièces ;
- 3 appartements de 4 pièces.

Confrérie 36

Construit en 1975-1976 pour la somme de CHF 3'000'000 ; il est composé de :

- 16 appartements de 1 pièce ;
- 16 appartements de 2 pièces ;
- 6 appartements de 3 pièces.

Le parc immobilier de la Société Sous le Collège SA est ainsi constitué de 121 logements.

3.2. Etat locatif

Tous les appartements « communaux » disponibles sont occupés à ce jour.

3.3. Entretien des bâtiments

Les travaux courant d'entretien d'immeuble sont gérés par la gérance Gerim SA et financés par le compte courant de la gérance.

Force est aussi d'admettre que plus le parc immobilier vieillit, plus il demande de soins et d'interventions. Bien que la situation de quatre des cinq immeubles précités ne soit pas dramatique, il est impératif de pouvoir réaliser à moyen et long termes des travaux d'importance (voir annexe 1) de manière à garantir le maintien de ce parc immobilier. A noter que des rénovations complètes d'appartements ont été réalisées, entièrement financées par les « revenus » des sociétés immobilières, revenus locatifs plus que modeste puisque le rendement brut se situe entre 2.76% et 4.16%.

Il faut noter également que le non respect des lieux par certains locataires, en particulier placés par les services sociaux, engendre des frais importants de remise en état des lieux.

Quand au 5^{ème} bâtiment (Grande-Vigne 11) une réfection complète extérieure et intérieure, du bâtiment doit être réalisée à court terme.

4. Aide au logement

Actuellement le parc immobilier de la SI Sous le Collège SA représente 6356,15m² loués. Le prix moyen de location est à ce jour de ~CHF 132.-- m², soit un revenu locatif de ~ CHF 839'000.--.

Le prix de location pratiqué actuellement à Prilly est d'environ CHF 220.--/m² ce qui représenterait un revenu locatif de CHF 1'398'000.--.

Revenu locatif réel	CHF 1'398'000.00
Revenu locatif « subsidié »	CHF 839'000.00
Différence ou « subside »	CHF 559'000.00
Déduction pour vétusté des appartements 20%	CHF 111'800.00
Aide annuelle réelle au logement	CHF 447'200.00

Ce montant représente une aide non négligeable déjà consentie par la ville de Prilly.

5. Aide individuelle au logement

Les manières de calculer et d'octroyer l'aide individuelle au logement sont de plusieurs natures et tiennent compte de différents paramètres. Après avoir pris en compte les systèmes déjà mis en place sur le Canton de Genève et à Lausanne, et dans le but d'éviter des disparités entre différentes régions, le Canton s'est décidé pour une solution ne prenant pas uniquement comme critère le prix des loyers, mais a choisi de retenir comme critère principal le taux d'effort (part des revenus à consacrer au paiement du logement) consenti par les ménages avec enfants pour le paiement de leur loyer et en prenant en compte les revenus du ménage concerné.

Le règlement sur l'aide individuelle au logement date du 5 septembre 2007. Celui-ci a pour but de mettre en œuvre une aide financière directe destinée à certains ménages qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins (ne touchant donc pas l'aide sociale), mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leurs revenus. Pour atteindre ce but, le Canton et la commune du lieu de domicile du demandeur octroient une aide individuelle au logement selon le système institué dans le règlement sur l'AIL.

Plusieurs critères cumulatifs entre en ligne de compte pour obtenir l'AIL. Ils sont définis par le Canton :

- le premier permet l'allocation de cette aide uniquement aux ménages avec enfants (parents en couple ou familles monoparentales) ;
- le deuxième définit les limites minimales et maximales du revenu déterminant par type de ménage ainsi que la limite de fortune arrêté à CHF 70'000.-- ;
- le troisième définit le loyer maximum par catégorie de logement.

Les personnes au bénéfice de l'aide sociale n'auront pas accès à cette aide individuelle au logement, sauf si celle-ci permet de sortir de ce régime. En effet, le calcul du montant de l'aide octroyée tient compte du loyer du bénéficiaire. Dans une telle situation, le

versement d'une aide au logement consisterait à un cumul de soutiens financiers, ce que la Municipalité ne peut pas accepter.

Cette aide est allouée aux habitants des communes ayant souscrit à l'application de ce règlement sur l'aide individuelle au logement. Ce sont les personnes concernées qui devront présenter une demande à la personne responsable (services sociaux, ou autre personne déléguée du service des domaines et bâtiments). L'aide individuelle est versée mensuellement aux bénéficiaires.

6. Règlement communal

Conformément à l'article 5 dudit règlement cantonal, des règles seront édictées au niveau communal.

Une fois le préavis et le règlement adoptés par le Conseil communal, ils seront transmis au Département de l'économie, aux fins de leur validation et publication dans la FAO. Le délai référendaire court dès cet acte-ci.

L'AIL, décrite ci-devant, est pour sa part entièrement vouée à un objectif de politique sociale.

L'AIL présente l'avantage majeur d'être indépendant de la situation du marché en termes de quantité de logements disponibles. Elle dépend par contre du taux d'effort consenti par les ménages avec enfants, à savoir de la part du revenu qu'ils doivent consacrer au paiement de leur loyer.

7. Aspect financier

Sur le plan financier, l'AIL sera calculée et octroyée en totalité par la commune pendant l'année d'exercice : le canton versera 50% du montant octroyé, sur la base d'un décompte annuel, la participation financière cantonal étant subordonné à celle de la commune.

Pour établir une projection financière des coûts que cette aide va engendrer, la Commune de Prilly s'est basée sur l'estimation du nombre de bénéficiaires évalués par le service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT).

Partant de ces données transmises par le SELT, il apparaît que 267 ménages pourraient potentiellement bénéficier de l'AIL à Prilly. Il est usuel, au niveau de la mise en place des nouveaux régimes d'aide, de partir du principe que seulement 60% des ayants droit déposeront une demande formelle.

Cela impliquerait que 160 ménages toucheraient cette AIL.

Au niveau financier, l'aide apportée à ces 160 ménages s'élèverait à environ CHF 200'000.--, dont la moitié serait à la charge de la ville de Prilly, l'autre moitié étant remboursée à la commune en fin d'exercice comptable par le Canton. Ces chiffres se basent sur des estimations. Si ce montant devait être dépassé en cours d'exercice, le Conseil communal en serait avisé par la Municipalité.

8. Mise en œuvre

Le travail de mise en œuvre de l'AIL devra être effectué soit par les services sociaux soit par une personne responsable du Service des Bâtiments et Domaines.

Ce travail se présente comme suit :

- saisie des données sur formulaire

- calcul et contrôle des situations
- émission de décisions
- contrôle annuel des revenus des locataires
- tenus des statistiques
- réponse aux demandes de renseignement
- production des ordres de paiement au service des finances
- préavis sur les propositions de locations soumises par les régies
- travail en étroite collaboration avec les gérances
- contrôle mensuel des données (fin de bail, hausse et baisse des loyers, situation familiale, paiement, changement de domicile, contentieux, etc.)

Ce travail impliquerait un taux d'activité évalué à environ 0.3 EPT.

Cette liste n'est cependant pas exhaustive.

Pour mettre en œuvre l'AIL il est nécessaire de recourir à une base de données informatique qui permet un calcul de l'aide automatique, génère les décisions et facilite la gestion et le suivi de l'octroi de l'aide. Un tel logiciel a été développé par l'office du logement de Lausanne, outil informatique dont le coût est d'environ CHF 12'500.-- y compris l'installation du logiciel et de la formation du personnel.

9. Coût de la mise en œuvre

Financement

Le financement de ce préavis sera assuré par la trésorerie courante.

Amortissement

L'achat du logiciel n'est pas considéré comme un investissement et sera traité comme une charge d'exploitation.

Ce préavis, s'il est adopté par le Conseil communal sera intégré au budget annuel.

Charges	1 ^{ère} année	Année suivante
- Coût de l'aide		CHF 200'000.--
- Personnel administratif, charge sociale		CHF 30'000.--
- Frais administratifs (Maintenance informatique, papier, envoi, etc.)		CHF 5'000.--
- Achat logiciel	CHF 10'000.--	
- Installation logiciel + formation	CHF 2'500.--	
Total des charges	CHF 12'500.--	CHF 235'000.--
Recettes		
- Participation du Canton au coût de l'aide (50%)		CHF 100'000.--
Total à charge de la Commune	CHF 12'500.--	CHF 135'000.--

10. Conclusion

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

- ayant eu connaissance du préavis municipal n°12-2011 concernant la mise en place d'une aide individuelle au logement et répondant au Postulat de Monsieur le Conseiller Jean-Pierre Rosset et consort : « créer et développer l'aide au logement dans notre commune ».
- après avoir entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet.

décide

1. d'autoriser la Municipalité à mettre en place une aide individuelle au logement à Prilly conformément au règlement cantonal sur l'aide individuelle et ce dès le 1^{er} janvier 2012.
2. d'adopter le règlement communal fixant les conditions d'octroi de l'aide individuelle au logement.
3. de créer un poste à 30% pour permettre la mise en œuvre de l'AIL dès le 1^{er} janvier 2012.
4. de porter aux budgets 2012 et suivants les montants nécessaires à cet effet.
5. de voter sur l'exercice 2011 un crédit complémentaire de CHF 12'500.-- pour l'acquisition d'un logiciel informatique.
6. de prendre acte que le présent rapport-préavis répond au postulat de Monsieur Jean-Pierre Rosset et consort : « créer et développer l'aider au logement dans notre Commune ».

Ainsi adopté par la Municipalité le 2 mai 2011.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillièron

J. Mojonnet

- Annexes :
- Règlement communal sur l'aide individuelle au logement
 - Règlement sur l'aide individuelle au logement du 5 septembre 2007 (RAIL)
 - Arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL)
 - Texte du postulat en copie

Délégué de la Municipalité à convoquer : Monsieur Pierre-Alain Luy

Annexe

RÈGLEMENT COMMUNAL SUR L'AIDE INDIVIDUELLE AU LOGEMENT

REGLEMENT COMMUNAL SUR LES CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE INDIVIDUELLE AU LOGEMENT

Le présent règlement communal a pour but de mettre en œuvre une aide individuelle au logement en conformité avec le règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement (RAIL) du 5 septembre 2007.

En conformité avec l'Art. 5 **Détermination communale** du « Règlement sur l'aide individuelle au logement (RAIL) du canton de Vaud du 5 septembre 2007 : L'autorité communal détermine, sur la base du modèle cantonal au sens de l'article 3, lettre a) les types de ménages auxquels elle octroie l'aide individuelle. »

Elle peut édicter des règles communales spéciales concernant le demandeur de l'aide, notamment dans les domaines suivants :

- a. types d'autorisation de séjour en Suisse ;
- b. durée minimale, sans interruption de domicile sur le territoire communal ;
- c. durée minimale dans le logement concerné, sans interruption, avant la demande de l'aide.

Les règles communales doivent être soumises à l'approbation du département en charge du logement (ci-après : département).

Article 1 But

Une aide individuelle au logement est accordée par la Municipalité en vertu des dispositions cantonales prévues à cet effet. Le présent règlement a pour but de fixer les modalités d'application, conformément à la loi et au règlement cantonal y relatif.

Article 2 Ayants droits

L'accès à l'aide individuelle au logement (AIL) à Prilly est ouvert aux ressortissants suisses et aux étrangers, au bénéfice d'établissement C ou B, domiciliés à Prilly depuis 3 ans de manière continue.

Article 3 Durée minimale dans le logement concerné, sans interruption, avant la demande de l'aide

La durée minimale dans le logement concerné, sans interruption, avant la demande l'aide est d'une année au moins.

Article 4 Démarche et pièces justificatives

Les requérants déposent leur demande auprès de la personne responsable déléguée par la Ville de Prilly à l'aide du formulaire prévu.

Ils fournissent tout document permettant de vérifier la réalisation des conditions d'octroi de l'aide, notamment le bail à loyer dont ils sont titulaires.

Article 5 Octroi de l'aide

L'AIL est liée au contrat de bail, elle prend fin le jour de la restitution du logement au bailleur.

L'AIL est octroyée pour une année et versée mensuellement. Sur demande du locataire, l'aide peut être renouvelée.

L'aide octroyée débute le 1^{er} jour du mois où la demande a été déposée.

Article 6 Modification de la situation du locataire

Lorsque la situation du locataire se modifie pendant la période d'octroi de l'aide (résiliation du bail, changement de domicile, modification du revenu ou de degré d'occupation du logement, etc.) le locataire est tenu d'en informer la personne responsable déléguée par la Ville de Prilly dans un délai de 30 jours suivant la modification.

Article 7 Modification de loyer

Le locataire au bénéfice de l'aide individuelle au logement doit informer sans délai, la personne responsable déléguée par la Ville de Prilly de toute hausse ou baisse de loyer mensuel net et produit toutes les pièces utiles afin que la personne responsable puisse procéder à l'adaptation du montant de l'aide.

Lorsque le loyer mensuel net dépasse, après l'augmentation, le loyer maximum par nombre de pièces selon la réglementation cantonale, l'aide est supprimée dès l'entrée en vigueur de la hausse de loyer et conformément à l'article 4 alinéa 2 de l'arrêté du 5 septembre 2007 fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL).

Lorsque le loyer mensuel net ne dépasse pas, après l'augmentation, le loyer maximum par nombre de pièces, l'office peut demander au locataire d'agir auprès des autorités administratives ou judiciaires compétentes afin de vérifier la conformité de la hausse de loyer aux dispositions légales applicables. Il tient compte de l'issue de la procédure dans son examen sur l'adaptation du montant de l'aide. L'inaction du locataire implique le maintien de l'aide calculée sur la base du loyer mensuel net avant l'augmentation du loyer.

Article 8 Sanction

L'aide perçue en violation des dispositions en vigueur doit être intégralement remboursée.

Sur préavis de la personne responsable de l'AIL la Municipalité rend une décision sur le remboursement de l'aide perçue indûment. L'aide doit être intégralement remboursée dans un délai de 30 jours suivant la notification de la décision.

Article 9 Recours

Les décisions de 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 suivant la notification de la décision.

Article 10 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès la publication de son approbation par le département de l'économie du Canton de Vaud, délai référendaire échu.

Adopté par la Municipalité le.....

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillièron

J. Mojonnet

Adopté par le Conseil Communal le

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La Présidente

La Secrétaire.

Approuvé par le Chef du département de l'économie du Canton de Vaud le

Le chef du département

Annexe

RÈGLEMENT SUR L'AIDE
INDIVIDUELLE AU LOGEMENT DU
5 SEPTEMBRE 2007 (RAIL)

RÈGLEMENT

sur l'aide individuelle au logement

(RAIL)

840.11.3

du 5 septembre 2007

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu l'article 67 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 ^A

vu la loi sur le logement du 9 septembre 1975 ^B

vu le préavis du Département de l'économie

arrête

Chapitre I Disposition générales

Art. 1 But et objet

¹ Le présent règlement a pour but de mettre en œuvre une aide financière directe destinée à certains ménages qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leurs revenus.

² Pour atteindre ce but, le canton et la commune du lieu de domicile du demandeur octroient une aide individuelle au logement selon le système institué dans le présent règlement.

Art. 2 Champ d'application

¹ Le règlement est applicable aux locataires du marché libre et des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics.

Art. 3 Modèle cantonal

¹ Le Conseil d'Etat détermine, par arrêté, le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement qui comprend :

- a. les types de ménages ;
- b. les limites minimale et maximale du revenu déterminant par type de ménage ;
- c. le taux d'effort supportable par catégorie de logements ;
- d. le loyer maximum par catégorie de logement.

Art. 4 Principe de la subsidiarité

¹ L'aide individuelle au logement peut être octroyée pour autant que la commune du lieu de domicile participe, selon le modèle cantonal, à raison de la moitié du montant de l'aide.

Art. 5 Détermination communale

¹ L'autorité communale détermine, sur la base du modèle cantonal au sens de l'article 3, lettre a), les types de ménages auxquels elle octroie l'aide individuelle.

² Elle peut édicter des règles communales spéciales concernant le demandeur de l'aide, notamment dans les domaines suivants :

- a. types d'autorisations de séjour en Suisse ;
- b. durée minimale, sans interruption, de domicile sur le territoire communal ;
- c. durée minimale dans le logement concerné, sans interruption, avant la demande de l'aide.

³ Les règles communales doivent être soumises à l'approbation du département en charge du logement (ci-après : département).

Art. 6 Autorité compétente

¹ La commune du lieu de domicile du demandeur est l'autorité compétente au sens du présent règlement.

Chapitre II Dispositions concernant le locataire

Art. 7 Condition préalable - principe

¹ Le locataire qui souhaite bénéficier de l'aide individuelle au logement ne doit pas être au bénéfice de l'aide sociale au sens de la loi sur l'action sociale vaudoise ^A ou des prestations complémentaires au sens de la loi sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité ^B.

Art. 8 Dérogations

¹ L'autorité compétente, en coordination avec le département en charge de l'action sociale, peut accorder une dérogation à la limite inférieure de revenu au sens de l'article 3, lettre b) exclusivement dans les deux cas ci-après :

- a. lorsque l'octroi de l'aide individuelle au logement permet au locataire de ne plus requérir les prestations de l'aide sociale au sens de la loi sur l'action sociale vaudoise ^A ou
- b. lorsque le locataire renonce volontairement, par une déclaration écrite, à requérir les prestations de l'aide sociale au sens de la loi sur l'action sociale vaudoise.

Art. 9 Obligation de renseigner

¹ Le locataire doit fournir à l'autorité compétente, en tout temps, le contrat de bail à loyer et toutes les informations et pièces justificatives permettant à cette dernière de fixer le revenu déterminant et la fortune du ménage, ainsi que le degré d'occupation du logement.

² L'autorité compétente édicte des directives fixant les pièces justificatives à présenter par le locataire.

Chapitre III Dispositions concernant le revenu et la fortune

Art. 10 Revenu déterminant

¹ Le revenu déterminant au sens du règlement est égal au revenu total net selon le chiffre 650 de la déclaration d'impôt et correspond à la somme des revenus déterminants de chaque personne qui occupe le logement.

² Le département édicte, en collaboration avec le département en charge des finances, une directive applicable pour les cas particuliers.

Art. 11 Limites minimale et maximale du revenu déterminant

¹ La limite minimale du revenu déterminant au sens de l'article 3, lettre b) correspond à la limite supérieure du revenu d'insertion au sens de la loi sur l'action sociale vaudoise ^A. Les dérogations de l'article 8 sont réservées.

² La limite maximale du revenu déterminant au sens de l'article 3, lettre b) correspond au revenu d'insertion multiplié par 155%.

Art. 12 Fortune déterminante

¹ La fortune totale de toutes les personnes qui occupent le logement, selon le chiffre 700 de la déclaration d'impôt, ne doit pas dépasser la limite de CHF 70'000.-. Lorsque la fortune dépasse cette limite, l'aide n'est pas octroyée.

Chapitre IV Calcul de l'aide individuelle au logement

Art. 13 Loyer déterminant

¹ Le loyer déterminant pour le calcul de l'aide individuelle au logement est le loyer net, sans les frais accessoires.

² Le département édicte une directive pour les cas particuliers où le loyer net ne peut pas être déterminé sur la base du contrat de bail à loyer.

³ Le loyer déterminant est calculé sur la base du contrat de bail en cours.

Art. 14 Loyer maximum

¹ Le loyer maximum au sens de l'article 3, lettre d) est fixé en fonction du nombre de pièces du logement selon les critères des logements à loyers modérés construits avec l'aide à la pierre linéaire.

² Lorsque le loyer déterminant dépasse le loyer maximum, l'aide n'est pas octroyée.

³ Si le loyer pratiqué sur le marché communal du logement est sensiblement supérieur à celui fixé selon l'article 3, lettre d) pour un ou plusieurs types de logements, la Municipalité peut demander au Conseil d'Etat de relever le loyer maximum pour les catégories de logements concernés.

Art. 15 Taux d'effort supportable

¹ Le taux d'effort supportable au sens de l'article 3, lettre c) indique la part du revenu qu'un ménage peut consacrer aux dépenses de loyer.

² Il varie, en fonction du niveau de revenu du ménage, entre les limites minimale et maximale prévues à l'article 11.

Art. 16 Loyer théorique

¹ Le loyer théorique est celui que le locataire devrait payer en fonction du revenu déterminant et du taux d'effort supportable, par type de ménage.

Art. 17 Degré d'occupation

¹ Lorsque le nombre d'occupants du logement est égal ou supérieur au nombre de pièces du logement, le montant de l'aide individuelle calculée selon le présent règlement est versé intégralement.

² Lorsque le nombre d'occupants est inférieur de un par rapport au nombre de pièces du logement, le montant de l'aide individuelle calculée selon le présent règlement est divisé par le nombre de pièces du logement et multiplié par le nombre d'occupants.

³ Pour les familles monoparentales, le montant de l'aide calculée selon le présent règlement est versé intégralement lorsque le nombre d'occupants est inférieur de un par rapport au nombre de pièces du logement.

⁴ Si le nombre d'occupants est inférieur de deux par rapport au nombre de pièces du logement, l'aide individuelle n'est pas octroyée.

Art. 18 Détermination du montant de l'aide

¹ L'aide individuelle au logement couvre la différence entre le loyer déterminant et le loyer théorique, sous réserve de la limite maximale fixée à l'article 19.

Art. 19 Limites maximale et minimale du montant de l'aide

¹ L'aide individuelle au logement, calculée selon le présent règlement, ne peut pas dépasser CHF 1'000.- par pièce et par année.

² Elle n'est pas octroyée si le montant, arrondi au franc supérieur, est inférieur à CHF 120.- par pièce et par année.

Art. 20 Octroi de l'aide

¹ L'autorité compétente octroie l'aide pour une année. Sur demande du locataire titulaire du bail, l'aide peut être renouvelée.

² L'aide individuelle au logement est liée à un contrat de bail et prend fin le jour de la restitution du logement au bailleur.

Art. 21 Cas particulier

¹ Lorsque le loyer déterminant est supérieur au loyer maximum fixé selon l'article 3, lettre d) et que le taux de logements vacants sur le territoire communal est inférieur à 1%, la Municipalité peut demander au Conseil d'Etat une dérogation au loyer maximum, afin de pouvoir octroyer l'aide individuelle au logement, pour la catégorie de logements concernée. Cette aide peut être octroyée au maximum pendant une année.

Art. 22 Modification du loyer déterminant en cours de bail

¹ Le locataire doit informer l'autorité compétente au plus tard dans les 30 jours dès l'entrée en vigueur de la hausse ou de la baisse du loyer net, afin qu'elle puisse examiner s'il y a lieu de procéder à l'adaptation du montant de l'aide ou à sa suppression.

Chapitre V Procédure

Art. 23 Demande de l'aide

¹ L'aide individuelle au logement est octroyée sur demande du titulaire de bail ou d'un tiers mandaté par le titulaire de bail.

² La demande est déposée auprès de l'autorité compétente, accompagnée des pièces justificatives selon l'article 9.

³ L'autorité compétente décide, dans les 30 jours dès le dépôt de la demande et de toutes les pièces justificatives, du principe de l'octroi et du montant de l'aide ou de son refus. La décision de refus est motivée.

Art. 24 Paiement

¹ L'aide individuelle est versée, en principe mensuellement, au titulaire de bail, par l'autorité compétente.

Art. 25 Modification de la situation du locataire

¹ Lorsque la situation du locataire se modifie en cours de bail et pendant la période d'octroi de l'aide, notamment en ce qui concerne le revenu déterminant ou le degré d'occupation du logement, le locataire est tenu d'en informer l'autorité compétente dans les 30 jours qui suivent la modification, afin qu'elle puisse examiner s'il y a lieu d'adapter le montant de l'aide individuelle ou de la supprimer.

Art. 26 Changement de domicile

¹ Le locataire au bénéfice d'une aide individuelle au logement doit informer l'autorité compétente de son changement de domicile au plus tard 30 jours avant la restitution du logement.

Art. 27 Participation cantonale

¹ L'autorité communale indique annuellement au département le montant total de l'aide individuelle octroyée.

² Le département, par son service en charge du logement ^A, verse annuellement à l'autorité communale, la moitié du montant total de l'aide octroyée.

Art. 28 Rapport annuel

¹ L'autorité communale transmet annuellement au département un rapport sur l'aide individuelle au logement. Le département édicte une directive sur les données qui doivent figurer dans le rapport annuel.

Art. 29 Sanction

¹ L'aide perçue en violation des dispositions du présent règlement, doit être intégralement remboursée.

² La période de calcul du montant à rembourser part depuis l'événement constitutif d'une violation de la disposition concernée.

³ L'autorité compétente rend une décision sur le remboursement de l'aide perçue indûment. L'aide doit être intégralement remboursée dans les 30 jours dès la décision de l'autorité compétente.

Art. 30 Recours

¹ Les décisions des autorités communales en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public dans les 20 jours dès la communication de la décision attaquée. La loi sur la juridiction et la procédure administratives ^A est applicable.

Art. 31 Disposition transitoire et abrogatoire

¹ Le règlement du 18 mars 1988 sur les conditions de l'octroi de l'aide individuelle en matière de logement est abrogé.

² Les aides individuelles accordées avant l'entrée en vigueur du présent règlement demeurent régies par la législation en vigueur au moment de leur octroi.

³ Le Département de l'économie est chargé de l'exécution du présent règlement qui entre en vigueur le 1er janvier 2008.

Annexe

ARRÊTÉ FIXANT LE MODÈLE
CANTONAL POUR L'OCTROI DE L'AIDE
INDIVIDUELLE AU LOGEMENT
(AMCAIL)

**ARRÊTÉ****840.11.3.1****fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL)**

du 5 septembre 2007

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUDvu l'article 67 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 ^Avu l'article 29 de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 ^Bvu l'article 3 du règlement sur l'aide individuelle au logement du 5 septembre 2007 ^C

vu le préavis du Département de l'économie

*arrête***Art. 1 But**

¹ Le présent arrêté détermine le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement, conformément aux articles 29 de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 ^A et 3 du règlement sur l'aide individuelle au logement (ci-après : RAIL) ^B.

Art. 2 Types de ménages

¹ Les types de ménages selon l'article 3, lettre a) RAIL ^A sont les suivants :

- a. 2 personnes majeures avec 1 enfant ;
- b. 2 personnes majeures avec 2 enfants ;
- c. 2 personnes majeures avec 3 enfants ;
- d. 2 personnes majeures avec 4 enfants ;
- e. 2 personnes majeures avec 5 enfants ou plus ;
- f. famille monoparentale avec 1 enfant ;
- g. famille monoparentale avec 2 enfants ;
- h. famille monoparentale avec 3 enfants ;
- i. famille monoparentale avec 4 enfants ;
- j. famille monoparentale avec 5 enfants ou plus.

Art. 3 Limites supérieures et inférieures du revenu déterminant et taux d'effort supportable

¹ Le taux d'effort supportable au sens de l'article 3, lettre c) RAIL ^A varie entre 26,5 % et 29,3%, dans les limites de revenus minimale et maximale (art. 3, litt. b), pour tous les types de ménages, selon le barème annexé.

Art. 4 Loyer maximum en fonction du nombre de pièces

¹ Le loyer maximum au sens des articles 3, lettre d) et 14 RAIL ^A est le suivant :

Type	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer maximum (CHF)	1'000.-	1'200.-	1'500.-	1'800.-	2'000.-

² Le Département de l'économie est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur le 1er janvier 2008.

Donné, sous le sceau du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 5 septembre 2007.

Le président :

(L.S.)

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean

Annexes:

Barème.pdf

Annexe

TEXTE DU POSTULAT EN COPIE

Jean-Pierre Rosset et consorts