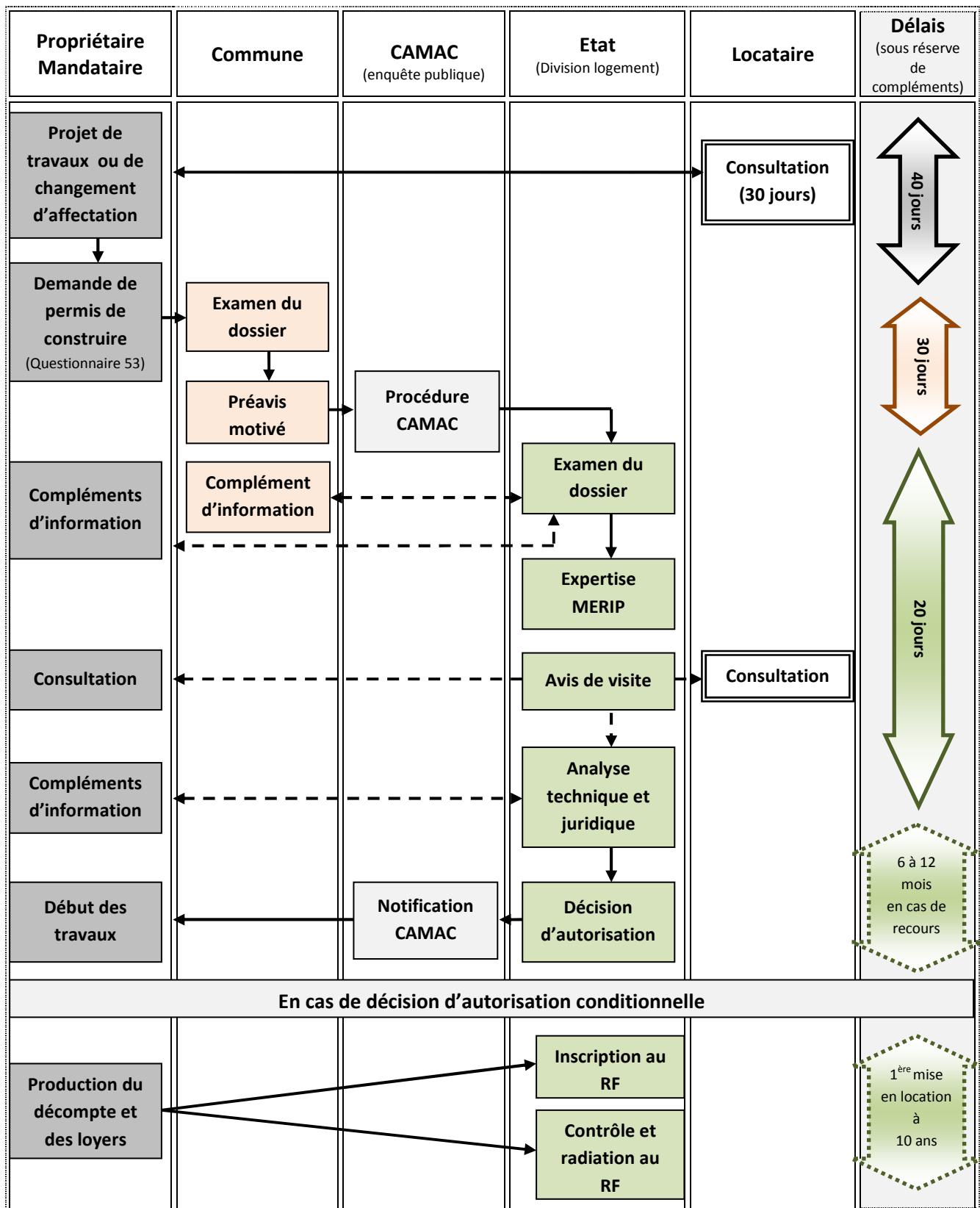


PROCEDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION POUR LES TRAVAUX DE démolition, transformation et rénovation de logements loués ou de changement d'affectation



PROCEDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION EN CAS DE TRAVAUX

démolition, transformation et rénovation de logements loués ou de changement d'affectation

Les opérations assujetties sont la démolition, la transformation et la rénovation - totale ou partielle - de maisons d'habitation et le changement de destination – total ou partiel - de logement même sans travaux.

❖ Information aux locataires

Au moins 40 jours avant le dépôt du dossier ou la mise à l'enquête des travaux prévus, le propriétaire ou son mandataire en informe par écrit les locataires. Il leur impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations.

❖ Demande d'autorisation

La demande d'autorisation est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble moyennant le questionnaire n°53 et doit contenir toutes les précisions utiles. Elle accompagne la demande de permis de construire pour les travaux soumis à enquête. Ces derniers font en principe l'objet d'une procédure CAMAC. Si les travaux sont des travaux d'entretien inférieurs au 20% de la valeur à neuf assurance incendie (ECA), une demande de dispense est possible (voir la procédure simplifiée "dispense"). Il en est de même en cas de rénovation de logements isolés (jusqu'à deux logements) (voir la procédure simplifiée « logements isolés »).

❖ Préavis motivé

La commune du lieu de situation de l'immeuble transmet la demande avec un préavis dûment motivé. Elle apporte toutes précisions utiles, notamment si les logements loués concernés correspondent quantitativement et qualitativement à un besoin de sa population. Elle motive son préavis lorsqu'elle se fonde sur l'intérêt général.

❖ Expertise MERIP

La Division logement décide si une expertise technique du bâtiment se justifie. Elle est effectuée conjointement avec la commune, si elle le désire. Elle est conduite en suivant la méthode MERIP ou une méthode dont les principes sont reconnus.

❖ Compléments auprès de la commune

La Commune s'exprime sur la notion de pénurie - si ce n'est déjà fait - et sur les circonstances qui commanderaient la délivrance d'une autorisation (motifs de sécurité, salubrité, intérêt général ou efficience énergétique).

❖ Compléments auprès du propriétaire ou de son mandataire

Le propriétaire apporte toute précision utile sur l'état de l'immeuble et/ou sur la justification de son projet (rapport technique, d'assurances, etc.).

❖ Décision de la Division logement

La décision de la Division logement est adressée au requérant, soit directement, soit par le biais de la procédure de permis de construire au travers de la CAMAC. Dans ce dernier cas, l'autorisation spéciale délivrée par la Division logement fait partie intégrante de la synthèse CAMAC et des conditions du permis de construire.

❖ Recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP)

Les décisions de la Division logement peuvent faire l'objet d'un recours à la CDAP dans les 30 jours suivant leur communication. Ce délai est prolongé lors des fêtes judiciaires au sens de l'art. 96 LPA (une semaine avant et après Pâques – du 15 juillet au 15 août et du 18 décembre au 2 janvier). L'arrêt de la CDAP est susceptible de recours au TF dans les 30 jours de l'arrêt.

❖ **Inscription au RF**

En cas de décision assortie de conditions, la Division logement inscrit une mention de contrôle des loyers lors de la première mise en location ou pour une durée maximale de cinq ans, voire de dix ans en cas de pénurie prononcée. Il inscrit également une mention de soumission à autorisation pour la vente de l'immeuble jusqu'à la fin des travaux.

❖ **Contrôle du décompte final et des loyers**

La Division logement contrôle le décompte final des travaux et l'état locatif après travaux. Le contrôle est « définitif » lorsqu'il est limité à la première mise en location après travaux et il se poursuit jusqu'à son échéance en cas de contrôle durable.

❖ **Radiation au RF**

Les mentions précitées ne sont radiées qu'une fois le contrôle des loyers effectué.