
PRETS AU LOGEMENT EN ZONES PERIPHERIQUES
Loi sur le logement du 9 septembre 1975

Présentation générale

1. BASES LEGALES

- Loi sur le logement du 9 septembre 1975, état au 1^{er} octobre 2006 (ci-après : la LL);
- Règlement du 17 janvier 2007 sur les prêts au logement (ci-après : le RPL).

2. BUT

Les prêts aux logements dans les zones périphériques sont des prêts sans intérêt, destinés à favoriser la transformation, l'agrandissement ou la création de logements dans des volumes existants sis sur les communes ou parties de communes situées hors zones urbaines.

3. CONDITIONS

3.1 Bénéficiaires

Les propriétaires (personnes physiques ou morales) peuvent bénéficier d'un prêt aux logements en zone périphérique. Cette aide est destinée uniquement au logement principal.

3.2 Conditions techniques et coût

Les projets doivent être économiques dans leurs réalisations (article 6 du RPL).

Les travaux susceptibles de faire l'objet d'un prêt doivent être conformes à la notice 2.1 *directives techniques et coûts de construction*.

3.3 Conditions d'octroi

Les prêts sont consentis exclusivement pour des travaux qui ne peuvent être financés par des crédits bancaires en premier rang et si les nouvelles charges résultant de l'investissement envisagé apparaissent supportables pour le propriétaire, compte tenu de l'ensemble des charges.

Le montant des fonds propres investis doit s'élever au moins à 10 % des travaux.

Le montant du prêt peut représenter jusqu'à 20 % de l'investissement liés aux travaux et au maximum CHF 100'000.00.

La demande de prêt doit être impérativement présentée avant le début des travaux.

L'autorité compétente peut autoriser, dans des cas justifiés et sur requête du propriétaire, le début anticipé des travaux.

4. CONTRAT, VERSEMENT ET GARANTIE

4.1 Contrat

Un contrat sera établi après présentation du permis de construire ou de l'autorisation municipale et l'annonce par le bénéficiaire du début effectif des travaux.

Les obligations découlant du prêt y sont mentionnées.

Ce contrat est signé par le bénéficiaire et l'autorité compétente.

4.2 Versement du prêt

Le prêt est versé après le début des travaux pour autant que toutes les conditions précitées soient remplies.

4.3 Garantie

Une hypothèque légale et des mentions de restrictions du droit de propriété en faveur de l'Etat de Vaud sont inscrites en principe en second rang au registre foncier sur la parcelle sur laquelle se trouve le logement concerné.

L'Etat de Vaud est au bénéfice d'un droit de préemption pendant toute la durée de remboursement du prêt.

5. REMBOURSEMENT

5.1 Délai

Le prêt doit être remboursé dans un délai maximum de 15 ans. Dans des cas exceptionnels, cette limite pourra toutefois être portée à 20 ans, sur requête motivée du propriétaire.

Le remboursement du prêt intervient deux fois l'an par annuité fixe. Les échéances sont les 30 juin et 31 décembre de chaque année. Le premier remboursement intervient entre douze et dix-huit mois après le début des travaux.

Le montant du remboursement ne peut être inférieur à CHF 500.-- par semestre.

5.2 Remboursement anticipé

Le propriétaire peut en tout temps et sans résiliation préalable rembourser tout ou partie du prêt.

5.3 Remboursement imposé

Le prêt peut être dénoncé moyennant un préavis de 30 jours pour les raisons suivantes :

- lorsque la maison d'habitation sise dans une zone périphérique dont le propriétaire a obtenu un prêt au sens du règlement est aliénée;
- lorsque l'entretien de l'immeuble est négligé;
- lorsque le propriétaire n'applique pas les loyers contrôlés par l'autorité compétente;
- lorsque le propriétaire ne respecte pas les échéances de remboursement, nonobstant un avertissement;
- lorsque le propriétaire ne respecte pas les conditions techniques et de coûts à la présentation du décompte final des travaux.

Le délai de remboursement du prêt est dès lors de six mois dès la date de dénonciation.

6. LOCATION

6.1 Demande de mise en location

Le propriétaire qui met en location un ou plusieurs logements de la maison d'habitation doit présenter une demande à l'autorité compétente avant la signature du bail, au moyen du formulaire ad hoc.

L'autorité compétente vérifie le coût final des travaux et le respect des conditions techniques.

6.2 Contrôle du loyer mensuel

Lors de l'entrée des locataires dans le logement, le propriétaire informe l'autorité compétente sur le montant du loyer fixé pour le logement concerné.

L'autorité compétente contrôle le loyer mensuel net, non compris les frais accessoires, sur la base du rendement de l'investissement effectué par le propriétaire.

6.3 Variation des loyers

Le loyer mensuel net ne peut pas être augmenté sans le consentement de l'autorité compétente tant et aussi longtemps que le prêt n'a pas été intégralement remboursé.

7. OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Les habitations doivent être entretenues de façon appropriée.

Le propriétaire est tenu de signaler immédiatement toute modification de la situation financière de l'immeuble.

8. CONTROLES ET SANCTIONS

Il peut être vérifié en tout temps que le propriétaire remplit les obligations qui lui sont imposées.

Les infractions au règlement sont passibles de sanctions (article 33 de la LL).

9. PROCEDURE

9.1 Généralité

En application de l'article 4 alinéa 2 du RPL, l'instruction du dossier a été délégué à l'Office de crédit agricole (Prométerre, association vaudoise de promotion des métiers de la terre).

9.2 Requête

La demande d'aide doit être présentée avant le début des travaux à l'Office de crédit agricole au moyen du formulaire disponible auprès de cet office et sur le site internet de l'Etat de Vaud (www.vd.ch/logement).

Le propriétaire est tenu de fournir les renseignements utiles à l'instruction du dossier, en particulier sur sa situation financière et personnelle (extrait de l'office des poursuites, comptabilité, etc.).

Le propriétaire présentera également tout document nécessaire à la compréhension des travaux projetés (par exemple : plans, devis, financement, etc.).

9.3 Décision

La décision d'octroi d'un prêt par la Division logement du Service des communes et du logement (Division logement) précise :

- le montant du prêt;
- la somme du remboursement semestriel;
- le délai de remboursement (en général : 15 ans);
- le montant des loyers si le logement est destiné à la location.

La décision est communiquée au propriétaire par écrit et précise les délais et voie de recours.

10. RECOURS

Les décisions de la Division logement peuvent faire l'objet d'un recours auprès du Conseil d'Etat (Château cantonal, 1014 Lausanne) dans les trente jours dès leur notification.

11. ADRESSES UTILES

Prométerre
Office de crédit agricole
Avenue des Jordils 3
Case postale 1080
1001 Lausanne

Tél. 021 614 24 33
Fax 021 614 25 01
oca@prometerre.ch
www.prometerre.ch

Service des communes et du logement
Division logement
Rue Caroline 11 bis
1014 Lausanne

Tél. 021 316 64 00
Fax 021 316 63 97
info.logement@vd.ch
www.vd.ch/logement