



Directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne

La présente directive s'applique également pour les logements de la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL).

Chapitre I) Dispositions générales

Art. 1. Champ d'application

¹ La présente directive s'applique à tous les logements du patrimoine financier de la Ville de Lausanne.

² La Municipalité peut exclure certains logements, notamment les logements de fonction et ceux situés dans un immeuble destiné à être démoli ou cédé.

Art. 2. Définition

¹ Un logement à loyer libre est un logement dont le loyer est fixé selon les règles du Code des obligations, y inclus les logements dont le loyer est contrôlé par convention par la Ville de Lausanne au sens de sa conformité au droit du bail.

² Un logement subventionné est un logement construit ou rénové avec l'aide des pouvoirs publics. Ces logements sont soumis aux dispositions réglementaires communales et cantonales sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics.

³ La liste des logements à loyer libre ainsi que des logements subventionnés et à loyers contrôlés¹ est adoptée par la Municipalité et rendue publique.

Art. 3. Principes généraux

¹ Les procédures d'attribution sont conduites de manière transparente, dans les limites des dispositions légales relatives à la protection de la sphère privée.

Art. 4. Compétence

¹ La direction en charge du Service du logement et des gérances gère l'ensemble des logements soumis au présent règlement.

Chapitre II) Attribution des logements

Art. 5. Publication

¹ Les annonces de logements disponibles sont publiées sur le site internet de la Ville de Lausanne durant au moins 2 jours ouvrables.

Art. 6. Demande de location

¹ Les demandes de logements ne sont formellement enregistrées que lorsqu'elles comportent les documents suivants :

- a) formulaire d'inscription dûment rempli (photocopie d'une pièce d'identité, le cas échéant du permis d'établissement ou d'un permis de séjour valable (permis B, C ou F);

¹ Logements ayant bénéficié de l'aide à la pierre soumis à la LL 1975

- b) extrait du registre des poursuites récent (max. 3 mois);
- c) taxation fiscale et attestations de revenus.

Art. 7. Conditions d'octroi des logements à loyer libre

¹ Pour obtenir en location un logement à loyer libre, le-la candidat-e doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- a) le logement sollicité doit être le lieu de résidence principal du-de la candidat-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle;
- b) le-la candidat-e et les personnes faisant ménage commun avec lui-elle, doivent avoir ou établir leur domicile fiscal à Lausanne;
- c) le-la candidat-e doit disposer de ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30 % des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers, etc.).

Art. 8. Conditions d'octroi des logements subventionnés

¹ Pour obtenir en location un logement subventionné, le-la candidat-e doit respecter les conditions de location fixées dans les dispositions règlementaires communales et cantonales sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics.

Art. 9. Commission d'attribution

¹ Les logements sont attribués par la commission d'attribution.

Art. 10. Critères d'attribution des logements à loyer libre

¹ L'unité location du Service du logement et des gérances s'assure du respect des conditions d'inscription prévues aux articles 6 et 7 de la présente directive puis il soumet les dossiers de candidature conformes à la commission d'attribution.

² L'attribution d'un logement à loyer libre s'effectue en prenant notamment en compte les critères suivants :

- a) les attaches avec Lausanne: le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne, ou réside à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années), peut s'y ajouter un intérêt pour le quartier (réseau familial/scolaire/services dans le quartier);
- b) un taux d'occupation suffisant (personne seule : 1 ou 2 pièces - couple : 2-3 pièces - couple avec un enfant : 3-4 pièces - couple avec 2 ou 3 enfants : 4-5 pièces. Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couples avec enfants);
- c) situation prioritaire : (sans logement, bail résilié, notamment en cas de transformation ou rénovation, logement inadapté pour des raisons personnelles, familiales ou économiques, logement insalubre, raison médicale, etc.);
- d) la possibilité, par la conclusion d'un contrat de bail portant sur un logement à loyer libre, de libérer un logement construit ou rénové avec l'aide des pouvoirs publics au sens de la loi sur le logement ou un logement loué par le Service social;
- e) l'assiduité dans la recherche d'un logement durant les 3 derniers mois (tenue d'un registre) est prise en compte lorsqu'il s'agit de départager des dossiers équivalents.

Art. 11. Critères d'attribution des logements subventionnés

¹ L'unité location du Service du logement et des gérances s'assure, auprès du service en charge de l'office communal du logement, du respect des conditions d'inscription prévues par l'article 8 de la présente directive puis il soumet les dossiers de candidature conformes à la commission d'attribution.

² L'attribution d'un logement subventionné s'effectue dans le respect des dispositions règlementaires communales et cantonales sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics en prenant notamment en compte les critères suivants :

- a) l'appui de la cellule logement de la Ville de Lausanne;
- b) situation prioritaire : (sans logement, bail résilié, notamment en cas de transformation ou rénovation, logement inadapté pour des raisons personnelles, familiales ou économiques, logement insalubre, raison médicale, etc.);
- c) la possibilité, par la conclusion d'un contrat de bail, de libérer un autre logement construit ou rénové avec l'aide des pouvoirs publics n'entrant plus dans les critères de taux d'occupation ou de revenu du locataire ou de libérer un logement loué par le service social;
- d) la durée d'inscription et l'assiduité pour la recherche d'un logement subventionné auprès du service en charge de l'office du logement.

Art. 12. Exceptions

¹ La Municipalité peut autoriser, dans certains cas et pour des motifs précis, la location de certains appartements à des personnes morales ou des services communaux (fondation de logements étudiants, logement de secours du service social, logements protégés par exemple), charge à eux de les relouer à des conditions définies.

² Dans le cas de transformations LDTR et d'autorisation de construire entrée en force ou de destruction d'immeubles, la Municipalité de Lausanne peut également autoriser le Service du logement et des gérances à faciliter la relocation des locataires concernés dans le respect des conditions et critères fixés aux articles 6 à 11 de la présente directive.

³ D'autres exceptions ne peuvent être autorisées que sur décision municipale motivée.

Chapitre III) Commission d'attribution

Art. 13. Compétence, composition et contrôle

¹ L'attribution des logements incombe à une commission d'attribution interne à l'administration. La commission d'attribution statue également sur toutes les demandes de sous-location. Pour chaque attribution, la commission hiérarchise au moins trois dossiers de candidature, sauf si le nombre de candidatures est inférieur à trois.

² Elle est composée de cinq membres désignés par la Municipalité. Sa composition est revue au moins tous les deux ans.

³ Les membres de la Municipalité, de même que le-la chef-fe du service du logement et des gérances, ne peuvent siéger dans la commission d'attribution.

⁴ La commission ne peut valablement siéger qu'en présence de trois membres.

⁵ La Municipalité règle le fonctionnement de la commission d'attribution.⁶ L'unité de contrôle interne du Service du logement et des gérances contrôle régulièrement l'application des critères d'attribution.

Art. 14. Absence de recours

¹ L'attribution ou le refus d'attribution d'un logement à loyer libre ou d'un logement subventionné ou à loyer contrôlé n'est pas une décision administrative susceptible de recours.

Art. 15. Conclusion du bail

¹ Le service conclut le contrat de bail avec le/la candidat/e retenu/e par la commission d'attribution dès qu'il a été informé de ce choix. Dans le cas où ce/cette candidat/e renonce (refuse la conclusion du contrat), le service conclut (le contrat de bail) avec le/la deuxième candidat/e retenu/e ou le/la troisième si le/la deuxième candidat/e renonce également.

Chapitre IV) Sous-location

Art. 16. Sous-location

¹ La sous-location totale ou partielle des logements à loyer libre comme des logements subventionnés et la cession à titre gratuit ne sont en principe pas autorisées.

² A titre exceptionnel, une sous-location ou une cession à titre gratuit peut être autorisée, notamment si elle est de courte durée.

³ Pour les logements subventionnés, les dispositions réglementaires sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics demeurent également réservées.

⁴ Les sous-locations en vertu de l'art. 12 ne sont pas soumises au présent article.

Chapitre V) Fixation du loyer

Art. 17. Fixation du loyer

¹ Les loyers sont fixés par le Service du logement et des gérances dans le cadre des dispositions légales.

² Par loyer, on entend le loyer net à l'exclusion des frais accessoires (chauffage, eau chaude, taxe d'élimination des déchets, etc.).

Chapitre VI) Résiliation du bail

Art. 18. Résiliation du bail

¹ Dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement à loyer libre peut être résilié par la Commune de Lausanne, de manière anticipée après une mise en demeure préalable ou pour l'échéance contractuelle :

- a) si le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement au sens de l'article 7;
- b) si le locataire sous-loue ou cède gratuitement son logement, sans autorisation au sens de l'article 16, al. 1 et 2.

² Pour les logements subventionnés, les dispositions réglementaires cantonales et communales sur les conditions de location des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics s'appliquent.

³ Demeurent réservés les autres cas de résiliation du bail prévus par le Code des obligations.

Chapitre VII) Dispositions transitoires et finales

Art. 19. Droit applicable

¹ Le Code des obligations régit pour le surplus les relations contractuelles entre la Ville, la SILL et les locataires.

Art. 20. Entrée en vigueur et abrogation

¹ La présente directive entre en vigueur le 14 juillet 2014.

² Elle abroge dès cette date toutes les normes antérieures relatives aux conditions d'attribution et de location des logements de la Commune de Lausanne.

Art. 21. Dispositions transitoires

¹ La présente directive s'applique à toutes les relations contractuelles conclues après sa date d'entrée en vigueur ou lors du renouvellement des contrats conclus antérieurement.

Adopté en Municipalité le 10 juillet 2014

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz



Le secrétaire :

Sylvain Jaquenoud

