



**Règlement communal relatif aux conditions
d'occupation des logements bénéficiant d'une
aide à la pierre et
des logements à loyers abordables**



PREAMBULE

Le Conseil communal

vu l'art. 67 de la Constitution du Canton de Vaud,

vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL, BLV 840.11) et son règlement d'application du 17 janvier (RLL, BLV 840.11.1),

vu l'art. 12 du règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics et son barème (RCOL, BLV 840.11.2),

vu l'art 13 du règlement cantonal du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés et son barème (RCOLLM, BLV 840.11.2.5),

vu la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL, BLV 840.15)

adopte :

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 - Champ d'application

¹ Le présent règlement détermine les conditions personnelles, d'occupation et de revenus applicables aux locataires de logements :

- a) construits ou rénovés avec une aide à la pierre du canton et de la Commune de Bussigny (art. 28 LL) dits « *logements à loyers modérés* » (ci-après LLM) ;
- b) à loyers abordables reconnus d'utilité publique (ci-après LLA, art. 27 al. 1 let. d LPPPL) dont les contrats de baux débutent après l'approbation du présent règlement.

² L'office communal en charge du logement, ci-après l'Office, est en charge de l'application du présent règlement.

Art. 2 - Conditions personnelles

¹ Un logement défini à l'article 1 peut être loué à une personne physique majeure satisfaisant cumulativement les conditions personnelles suivantes :

- a. être domicilié depuis trois ans au moins sur le territoire de la commune de Bussigny ou y avoir été domiciliée pendant trois ans au cours des cinq années précédant la demande ;
- b. être de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour ou d'établissement B, C ou F.

² Lorsque la condition de domicile de l'alinéa 1^{er} n'est pas respectée, l'Office peut retenir la candidature de celui qui exerce lui-même ou son conjoint (ou partenaire enregistré ou



concubin) une activité professionnelle principale et stable sur le territoire de la commune de Bussigny depuis cinq ans au moins.

³ Le logement doit constituer la résidence principale du locataire ainsi que de tous les autres occupants faisant ménage commun avec lui.

Art. 3 - Clause du besoin

L'entrée dans un logement construit ou rénové avec l'aide à la pierre (art. 1 let a) peut être refusée aux personnes qui disposent déjà d'un appartement à Bussigny et qui n'ont pas de raisons impérieuses de quitter cet appartement.

Art. 4 - Conditions d'attribution des LLM et LLA

¹ Le candidat doit disposer des 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).

² Par ordre de priorité, les logements de 2 pièces sont attribués prioritairement aux personnes seules seniors de plus de 65 ans déménageant d'un logement plus grand dans la Commune (c'est-à-dire de 3 pièces et plus), puis aux autres personnes seules.

³ Par ordre de priorité, les logements de 3 pièces sont attribués prioritairement aux couples seniors de plus de 65 ans déménageant d'un logement plus grand (c'est-à-dire supérieur à 4 pièces et plus). Ensuite, ces logements sont attribués soit aux couples seniors, soit aux familles monoparentales, soit aux petites familles avec un enfant et aux jeunes couples.

⁴ Les logements de 4 pièces et 5 pièces sont attribués prioritairement à des ménages familiaux avec des enfants mineurs.

⁵ Lorsque plusieurs candidatures respectent les conditions d'attribution, la priorité sera donnée aux ménages sans logement ou avec un logement insalubre, avec un bail résilié par le bailleur (notamment en cas de transformation/rénovation), aux ménages libérant un autre logement construit ou rénové avec l'aide des pouvoirs publics ou un logement abordable n'entrant plus dans les critères de taux d'occupation. Si aucun ménage ne se trouve dans cette situation, la priorité sera donnée à celui dont le taux d'effort est le plus élevé.

Art. 5 - Degré d'occupation

¹ Le nombre d'occupants minimal par logement est fixé comme suit :

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| a. logement de 1 ou 2 pièces : | 1 personne |
| b. logement de 3 pièces : | 2 personnes |
| c. logement de 4 pièces : | 4 personnes |
| d. logement de 5 pièces : | 5 personnes |



² S'agissant des familles monoparentales, le nombre d'occupants minimal admis est de 3 personnes dans un logement de 4 pièces et 4 personnes dans un logement de 5 pièces.

³ Lorsque la garde d'un enfant est partagée, ce dernier est pris en considération dans chaque logement pour déterminer le taux d'occupation. Dans ce cas, une copie du jugement de divorce, de la décision de mesures protectrices de l'union conjugale ou de la convention sera demandée.

⁴ En cas d'exercice d'un droit de visite illimité, un logement comportant une pièce de plus que le nombre de personne peut être attribué.

Art. 6 - Dérogations

¹ La Municipalité peut déterminer, par directives, des conditions auxquelles une dérogation aux conditions personnelles et d'occupation prévues par le présent règlement peut être accordée.

² Les personnes âgées de 65 ans et plus sont autorisées à rester dans leur logement même en cas de non-respect des conditions du règlement.

CHAPITRE II - LOCATAIRES DES LLM

Art. 7 - Limites des revenus

La location d'un LLM est réservée aux personnes respectant les conditions personnelles (art. 2), la clause du besoin (art. 3), les conditions d'attribution (art. 4), le degré d'occupation (art. 5) et les limites de revenus déterminées conformément à la législation cantonale en matière d'aide à la pierre.

Art. 8 - Résiliation

¹ Le bail d'un logement construit ou rénové avec l'aide à la pierre dégressive du canton et de la commune peut être résilié pour sa prochaine échéance et par une décision communale lorsque le service cantonal en charge du logement informe la commune que le locataire ne respecte plus les conditions d'occupation (dépassement de la limite de revenu ou sous-occupation).

² Le bail d'un logement construit ou rénové avec l'aide à la pierre linéaire du canton et de la commune peut être résilié en application des dispositions cantonales.

³ En cas de décision de résiliation du bail, l'Office informe par écrit le bailleur de sa décision. Dans les 30 jours, ledit bailleur doit notifier au locataire concerné la formule officielle de résiliation de bail agréée par le Canton.



Art. 9 - Demandes de location

Les demandes de location doivent être adressées à l'Office communal du logement, qui préavise les candidatures concernant le respect des règles communales spéciales. L'Office transmet ses préavis au bailleur, à charge pour ce dernier de transmettre le dossier complet au service cantonal en charge du logement pour le contrôle du respect des règles cantonales.

CHAPITRE III - LOCATAIRES DES LLA

Art. 10 - Conditions d'attribution

¹ L'attribution d'un LLA est réservée aux candidats respectant les conditions personnelles (art. 2), les conditions d'attribution (art. 4), le degré d'occupation (art. 5) et dont le taux d'effort est compris entre 20% à 25% du code 650 de la décision de taxation fiscale en fonction du nombre de pièces du LLA, selon le tableau de l'annexe du présent règlement.

² Le taux d'effort est le rapport entre, d'une part, le montant du loyer et de tous les frais accessoires, à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets et, d'autre part, le revenu net (code 650 de la décision de taxation fiscale) du candidat ou la somme des revenus nets de tous les occupants en cas de plusieurs taxations fiscales distinctes dans le même logement.

³ Les alinéas 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ménages des personnes à l'AVS.

³ Lorsque plusieurs candidats respectent les conditions de l'alinéa 1, la priorité est donnée à celui dont le taux d'effort est le plus élevé. Si plusieurs candidats répondent également à cette dernière condition, l'office prend notamment en considération les critères suivants pour les départager :

- a. La situation d'urgence (résiliation de bail, séparation, divorce, problème de santé/accessibilité, sur-occupation du logement actuel, etc.) ;
- b. Le fait qu'un candidat occupe un logement dont le loyer est trop élevé par rapport à son revenu.

Art. 11 - Examen par l'Office

¹ L'Office examine le respect des conditions personnelles d'occupation et de revenu préalablement à l'attribution du LLA. Il notifie sa décision au bailleur sur le candidat présenté.

² Le locataire doit maintenir sa résidence principale dans le logement pour toute la durée du bail, conformément à l'article 2 alinéa 2. A défaut, le bail peut être résilié par le bailleur.

³ Pour le surplus, l'évolution de la situation en cours de bail ne donne pas lieu à réexamen.



CHAPITRE IV - VOIES DE DROIT

Art. 12 - Réclamation ou recours

Les décisions prises par l'Office sur les LLM en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'une réclamation (art. 12 al. 5 LL et 66 LPA). Ses décisions prises sur les LLA sont sujettes à recours (art. 73 ss LPA). La loi du 28 octobre 2010 sur la procédure administrative (LPA-VD ; BLV 173.36) est applicable.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS FINALES

Art. 13 - Abrogation

Les règles communales spéciales relatives aux conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics, adoptées par le Conseil communal dans sa séance du 4 novembre 2016 et approuvée par le Canton le 29 novembre 2016 sont abrogées.

Art. 14 - Entrée en vigueur

Le présent Règlement entre en vigueur dès son approbation par le chef/la cheffe du Département concerné.

Approuvé par la Municipalité de Bussigny dans sa séance du 27 octobre 2025.

Au nom de la Municipalité :

La syndique


Patricia Spack Isenrich



Le secrétaire municipal


Pierre-François Charmillot

Approuvé par le Conseil communal de Bussigny dans sa séance du 27 novembre 2025.

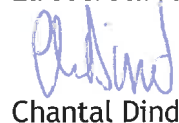
Au nom du Conseil communal

Le Président

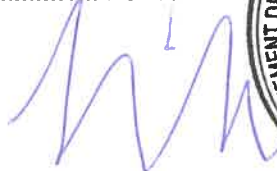

Roberto di Capua



La secrétaire


Chantal Dind

Approuvé par la Cheffe du Département des Finances, du territoire et du sport le
06.03.2026..... 2026.







Annexe à l'art. 10 du règlement : Tableau des limites des revenus et taux d'effort

Nb de pièces	Selon le règlement d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)				Revenu annuel maximum autorisé (selon chiffre 650 de la décision de taxation)	Taux d'effort
	CHF/m2 maximum	m2 au maximum	Loyer annuel	Loyer brut mensuel		
1 pièce	CHF 266.00	40 m2	CHF 10'640.00	CHF 886.65	CHF 53'200.00	20%
2 pièces	CHF 258.00	55 m2	CHF 14'190.00	CHF 1'182.50	CHF 70'950.00	20%
3 pièces	CHF 255.00	77 m2	CHF 19'635.00	CHF 1'636.25	CHF 93'500.00	21%
4 pièces	CHF 252.00	99 m2	CHF 24'948.00	CHF 2'079.00	CHF 113'400.00	22%
5 pièces	CHF 249.00	121 m2	CHF 30'129.00	CHF 2'510.75	CHF 125'537.50	24%

Dans ce tableau, seules les deux colonnes relatives au nombre de pièces et aux taux d'effort restent inchangées. Les autres colonnes sont évolutives (art. 29 RLPPPL) et différentes selon le type de projet (p. ex. la colonne des surfaces en m2 dépend du projet, art. 27 RLPPPL), notamment les montants des limites initiales de loyers qui sont adaptés annuellement par le Département en charge du logement, au 1^{er} septembre de chaque année, en tenant compte de 80% de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ici, chiffres selon RLPPPL art. 27 et 28, IPC août 2025 - 108.6 (base 100 = décembre 2015)).