



Directive communale relative aux conditions d'occupation des logements propriété de la Ville de Vevey non soumis au Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordables

Article 1 : Objet

¹La présente directive a pour but de fixer les conditions d'occupation des logements destinés à être loués à des particuliers dont la Ville de Vevey est propriétaire, non reconnus LUP.

²La présente directive a pour but de fixer les conditions d'occupation des logements non reconnus LUP construits sur les terrains de la Ville de Vevey par la Ville ou à la suite de la cession d'un droit de superficie par la Commune.

Article 2 : Autorité compétente

¹ La Municipalité est l'autorité compétente au sens de la présente directive. Elle délègue le contrôle des conditions d'occupation au service Bâtiments, Gérance et Energie.

Article 3 : Conditions personnelles

¹ Un logement défini à l'art. 1 peut être loué à une personne physique majeure satisfaisant cumulativement les conditions personnelles suivantes par ordre de priorités :

- a. Être domiciliée depuis deux ans au moins sur le territoire de la Ville de Vevey ou y avoir été précédemment domiciliée durant trois années consécutives au moins pendant les 15 dernières années.

- b. Être de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour ou d'établissement B, C ou F.
- c. Lorsque la condition de domicile 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 Ville de Vevey depuis deux ans au moins.
- d. Lorsque la condition de domicile n'est pas respectée, l'office peut retenir la candidature de celui qui possède un intérêt social ou professionnel significatif en lien avec la Ville de Vevey.
- e. Le candidat ou la candidate de moins 25 ans ne peut être retenu·e que s'il ou elle a exercé la majorité de ses études obligatoires dans la commune.

² Le logement doit constituer la résidence principale du ou de la locataire ainsi que des autres occupant·e·s faisant ménage commun avec lui.

³ 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).

⁴ Par ordre de priorité, les logements de 2 pièces sont attribués prioritairement aux solos seniors de plus de 65 ans déménageant d'un logement plus grand de la Commune (c'est-à-dire de 4 pièces et plus), puis aux solos seniors de plus de 65 ans déménageant de tous types de logement, puis aux solos jeunes et ou d'âge moyen (< 65 ans) qui respecteraient les taux d'effort ci-dessous.

⁵ 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), puis aux couples seniors déménageant de tout autre type de logement, puis aux familles monoparentales et en dernier lieu aux petites familles avec un enfant et aux jeunes couples qui respecteraient le critère de taux d'effort.

⁶ Les logements de 4 pièces et 5 pièces sont attribués prioritairement à des ménages familiaux avec des enfants mineurs.

Article 4 : Degré d'occupation

¹ Le nombre d'occupant·e·s minimal par logement est fixé comme suit :

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

² S'agissant de familles monoparentales, l'occupation minimale admise est de 3 personnes dans un logement 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.

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

Article 5 : Taux d'effort

Le taux d'effort est le rapport entre, d'une part, le montant du loyer tous frais accessoires compris, 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) ou la somme des revenus nets de tous les occupants en cas de taxations distinctes.

L'attribution d'un logement de la Ville est réservée aux candidats dont le taux d'effort se situe entre 17-22% et 30% en fonction du nombre de pièces, selon l'annexe du présent règlement.

Cet article ne s'applique pas pour les ménages des personnes à l'AVS.

Article 6 : Conditions d'attribution

¹ L'attribution d'un logement est réservé aux candidats respectant les conditions personnelles (article 3), le degré d'occupation (article 4) et le taux d'effort (article 5).

² Lorsque plusieurs candidats 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.

³ Lorsque plusieurs candidats respectent les conditions d'attribution, la priorité sera donnée à celui qui respecte les objectifs cibles généraux annuels de public-cibles par catégorie de logements fixés dans le cadre de la politique du logement communal.

Si aucun candidat ne répond aux critères cumulatifs des articles 3, 4 et 5, le logement sera attribué au ménage qui répond aux plus grands nombres de critères.

⁴ Afin de traiter de situations particulières, une commission d'attribution interservices (Gérance et Cohésion sociale) peut être réunie. Elle est composée de trois membres désignés par la Municipalité.

Article 7 : Dérogations

¹ La Municipalité peut déterminer, par directives, des conditions auxquelles une dérogation aux conditions personnelles et d'occupation prévues par la présente directive peut être accordée.

² Les personnes âgées de plus 70 ans sont autorisées à rester dans leur logement même en cas de non-respect des conditions du règlement.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 janvier 2025

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire

  

Yvan Luccarini Grégoire Halter

Annexe : Taux d'effort/nombre de pièces pour les logements propriété de la Ville de Vevey

Exemple 1 :

Nombre de pièces	Surface	CHF/m2	Charges/m2	Loyer annuel charges comprises	Loyer charges comprises	Revenu annuel maximum autorisé	Salaire 13 mois	Taux d'effort min
1 pièces	30	259	25	8520	710	50118	3855	17%
2 pièces	48	251	25	13250	1100	60227	4633	22%
3 pièces	77	248	25	21020	1750	95545	7350	22%
4 pièces	99	245	25	26730	2230	121500	9346	22%
5 pièces	110	242	25	29370	2450	133500	10269	22%

Exemple 2 :

Nombre de pièces	Surface	CHF/m2	Charges/m2	Loyer annuel charges comprises	Loyer charges comprises	Revenu annuel maximum autorisé	Salaire 13 mois	Taux d'effort min
1 pièces	30	180	25	6150	510	36176	2783	17%
2 pièces	48	180	25	9840	820	44727	3441	22%
3 pièces	77	180	25	15785	1320	71750	5519	22%
4 pièces	99	180	25	20295	1690	92250	7096	22%
5 pièces	110	180	25	22550	1880	102500	7885	22%

Dans ce tableau, seules les deux colonnes relatives au nombre de pièces et aux taux d'effort (en gris) restent inchangées. Les autres colonnes sont évolutives et différentes selon le type de projet, notamment les montants des limites de loyers qui sont fixés par le Service représentant du propriétaire.