RÈGLEMENT 840.11.2
sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL)

du 24 juillet 1991

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu la loi du 22 novembre 1965 sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement à la construction de logements à loyers modérés

vu l'article 18 de son arrêté d'application du 30 décembre 1966

vu l'article 22 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement [A]

vu l'article 26 de son règlement d'application du 24 juillet 1991 [B]

vu le préavis du Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce [C]

arrête

[A] Loi du 09.09.1975 sur le logement (BLV 840.11)

[B] Règlement du 24.07.1991 d'application de la loi du 09.09.1975 sur le logement (BLV 840.11.1)

[C] Voir l'organigramme de l'Etat de Vaud

Chapitre I Conditions

Section I Champ d'application

Art. 1 Champ d'application [1, 2]

[1] Le présent règlement régit les conditions d'occupation que doivent respecter les locataires des logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive au sens du règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975[B] .

[2] Sauf disposition contraire du présent règlement, la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises [D] et son règlement d'application [E] sont applicables.

---

1 Modifié par le règlement du 17.01.2007 entré en vigueur le 01.03.2007
2 Modifié par le règlement du 12.12.2012 entré en vigueur le 01.01.2013

[B] *Règlement du 24.07.1991 d'application de la loi du 09.09.1975 sur le logement (BLV 840.11.1)*
[D] *Loi du 09.11.2010 sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises (BLV 850.03)*
[E] *Règlement du 30.05.2012 d'application de la loi du 9 novembre 2010 sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises (BLV 850.03.1)*

Art. 2 Exception

1 Les conditions d'occupation définies dans le présent règlement ne sont pas applicables aux locataires de logements construits ou rénovés avec le concours de prêts à la création et à l'amélioration de logements en milieu rural .

Section II Conditions

Art. 3 Location

1 Un appartement peut être loué:

a. à une personne majeure;

b. à un ménage, lequel peut se composer, au sens du présent règlement:

1. d'un couple de personnes avec ou sans enfants ou, éventuellement, d'autres personnes à charge,

2. d'une personne seule avec un ou des enfants ou d'autres personnes à charge;

c. à titre exceptionnel, à une personne morale selon les articles 52 ss du Code civil suisse [F] , à charge pour celle-ci d'attribuer le logement:

1. à une personne ou à un groupe de personnes âgées, au sens de la législation fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants [G] ,

2. à un ou plusieurs étudiants ou apprentis majeurs,

2 pour autant que ces personnes ou ces groupes de personnes remplissent les conditions fixées dans le présent règlement.

[F] *Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210*
[G] *Loi fédérale du 20.12.1946 sur l'assurance-vieillesse et survivants (RS 831.10)*

Art. 4 Sous-location [1, 2]

1 La sous-location, complète ou partielle, d'appartements est soumise à autorisation.

2 L'autorisation est refusée :

1 Modifié par le règlement du 17.01.2007 entré en vigueur le 01.03.2007
2 Modifié par le règlement du 12.12.2012 entré en vigueur le 01.01.2013

a. en cas de sous-location complète, lorsque le sous-locataire ne remplit pas les conditions d'occupation fixées dans le présent règlement ;

b. en cas de sous-location partielle, lorsque le revenu du sous-locataire, pris seul en considération ou ajouté à celui du locataire, excède les limites des articles6et suivants ou que l'occupation de l'appartement dépasse les normesde l'article 9 du présent règlement ;

c. lorsque le locataire, du fait du loyer perçu dans le cadre de la sous-location, dépasse les limites de revenu au sens de l'article 6 du présent règlement règlement.

3 L'autorité compétente fixe le loyer net de l'appartement ou des chambres sous-loués. Celui-ci ne peut être modifié sans le consentement de dite autorité.

4 Les dispositions de l'article 262 du Code des obligations [H] sont expressément réservées.

[H] Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220

Art. 5 … [1, 2]

Art. 6 Revenu déterminant et limites de revenu [1, 2]

1 Le revenu déterminant au sens du présent règlement est constitué comme suit :

a. la somme des revenus déterminants unifiés au sens du règlement d'application de la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises [D] de chaque personne qui occupe le logement, y compris les prestations catégorielles octroyées au sens de cette loi ;

b. les prestations octroyées en application de la loi sur les prestations cantonales pour les familles et les prestations cantonales de la rente-pont [I] sont déduites du montant obtenu selon la lettre a.

2 Le revenu déterminant des personnes ayant droit à une rente de vieillesse, selon la législation fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants [G] correspond à 90 % du revenu déterminant obtenu selon le calcul prévu à l'alinéa 1. Cette réduction est applicable également au revenu déterminant du conjoint, du concubin ou du partenaire enregistré même si celui-ci n'est pas au bénéfice d'une telle rente.

3 Le revenu déterminant calculé selon les alinéa 1 et 2 ne doit pas dépasser les limites fixées par le département en charge du logement (ci-après : le département) dans un barème établi en fonction du loyer net du logement (sans les frais de chauffage et d'eau chaude).

4 Dans les cas de sous-location complète, les alinéas précédents sont applicables pour le calcul du revenu déterminant du sous-locataire.

5 Dans les cas de sous-location partielle, le loyer payé par le sous-locataire s'ajoute au revenu déterminant du locataire.

---

1 Modifié par le règlement du 17.01.2007 entré en vigueur le 01.03.2007
2 Modifié par le règlement du 12.12.2012 entré en vigueur le 01.01.2013

[D] *Loi du 09.11.2010 sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises (BLV 850.03)*
[G] *Loi fédérale du 20.12.1946 sur l'assurance-vieillesse et survivants (RS 831.10)*
[I] *Loi du 23.11.2010 sur les prestations complémentaires cantonales pour familles et les prestations cantonales de la rente-pont (BLV 850.053)*

Art. 7 **…** [1, 2]

Art. 8 **…** [1, 2]

Art. 9 **Degré d'occupation** [2]

[1] Le nombre de personnes par logement est fixé comme il suit:

Appartement de:

1 pièce	1 ou 2 personnes
2 pièces	1 à 3 personnes
3 pièces	2 à 4 personnes
4 pièces	4 à 6 personnes
5 pièces	5 à 8 personnes

[2] L'admission de 3 personnes dans un 4 pièces et de 4 personnes dans un 5 pièces est toutefois tolérée s'agissant de familles monoparentales.

[3] Lorsque les père et mère ont la garde partagée d'un enfant mineur, ce dernier est pris en considération dans les deux logements.

Art. 10 **Autres conditions**

[1] Le transfert de bail à un tiers ainsi que l'utilisation à des fins commerciales d'une ou plusieurs pièces de l'appartement, sont interdits.

[2] L'application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation [J] est en outre expressément réservée.

[J] *Loi du 04.03.1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (BLV 840.15)*

1 Modifié par le règlement du 17.01.2007 entré en vigueur le 01.03.2007
2 Modifié par le règlement du 12.12.2012 entré en vigueur le 01.01.2013

Art. 11 Dérogations

[1] Dans des cas justifiés, des dérogations pourront être accordées exceptionnellement aux règles qui précèdent.

Art. 12 Règles communales spéciales [1]

a) principe

[1] Si la situation locale justifie des mesures différentes de celles prévues dans le présent règlement, la commune peut édicter des prescriptions spéciales applicables sur l'ensemble du territoire communal, pour autant qu'elle participe pour les immeubles en cause à l'abaissement des loyers.

[2] Les prescriptions communales peuvent compléter les règles cantonales ou se substituer à celles-ci, après avoir été approuvées par le département en charge du logement .

[3] Le service en charge du logement (ci-après : le service) veille à l'harmonisation des mesures prises par les communes d'une même agglomération ou d'une même région.

Art. 13 … [1]

Chapitre II Procédure

Art. 14 Autorité compétente [1, 2, 3]

[1] Le service est l'autorité compétente pour statuer sur les candidatures des locataires ou les demandes d'autorisation de sous-louer et prendre les mesures qu'impose la modification de la situation des locataires et sous-locataires. Il peut déléguer ces compétences aux offices communaux du logement.

[1bis] Les communes sans délégation de compétences qui ont édicté des règles communales spéciales approuvées par le canton en application de l'art. 12 sont compétentes pour statuer sur les candidatures des locataires pour les logements avec aide à la pierre dégressive cantonale et communale. Leur décision favorable est une condition préalable à l'examen de la candidature par le service.

[2] ...

[3] ...

Art. 15 Présentation de la requête [1]

[1] La proposition de location est présentée par le bailleur. Celui-ci se charge également de transmettre la demande d'autorisation de sous-louer formulée par le locataire, lequel est tenu de présenter, par l'intermédiaire du bailleur, une nouvelle demande à chaque changement de sous-locataire.

[2] La proposition de location ou la demande d'autorisation de sous-louer est soumise à l'autorité désignée à l'article 14 avant la signature du bail principal ou du bail de sous-location.

---

1 Modifié par le règlement du 17.01.2007 entré en vigueur le 01.03.2007
2 Modifié par le règlement du 12.12.2012 entré en vigueur le 01.01.2013
3 Modifié par le règlement du 19.03.2025 entré en vigueur le 19.03.2025

[3] Quand le logement se trouve dans une commune qui participe à l'abaissement des loyers, mais n'est pas au bénéfice d'une délégation de compétence selon l'article 14 du présent règlement, le bailleur doit adresser la proposition ou la demande à la commune qui la fera parvenir au service avec son préavis.

Art. 16 Examen de la requête

[1] L'autorité compétente s'assure que le futur locataire ou le projet de sous-location satisfait aux exigences du présent règlement.

Art. 17 Situation déterminante

[1] La situation déterminante est celle du moment de la présentation de la requête.

Art. 18 Décision [3]

[1] La décision est communiquée par l'autorité compétente :

a. sous pli simple, au bailleur seul lorsque le candidat locataire remplit les conditions définies dans le présent règlement ou au bailleur et au locataire lorsque la sous-location est autorisée. La notification au locataire peut également intervenir par l'intermédiaire du bailleur;

b. sous pli recommandé, au bailleur et au candidat locataire lorsque les conditions ne sont pas réunies ou au bailleur, au locataire et au candidat sous-locataire lorsque la sous-location n'est pas autorisée.

Art. 19 Conclusion du bail

[1] Après que l'autorité compétente a approuvé la candidature du locataire ou le projet de sous-location, le contrat de bail principal ou le contrat de bail de sous-location peuvent être passés. Ces derniers seront conclus pour une durée maximale d'une année, reconductibles. Ils devront donner toutes les précisions utiles au locataire ou au sous-locataire concernant les modalités de l'aide apportée par les pouvoirs publics.

Chapitre III Modification de la situation des locataires ou des sous-locataires

Art. 20 Obligation des locataires et des sous-locataires

[1] Si, en cours de bail, la situation du locataire ou du sous-locataire se modifie de façon sensible et durable, au point que les conditions d'occupation définies dans le présent règlement ne sont plus respectées, l'autorité compétente doit en être informée dans les meilleurs délais, mais au plus tard à la fin du mois suivant celui au cours duquel la modification est intervenue.

[3] Modifié par le règlement du 19.03.2025 entré en vigueur le 19.03.2025

Art. 21 Conséquence de la modification pour les locataires [1, 2, 4]

a) Loi du 9 septembre 1975 sur le logement [A]

[1] Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées dans le règlement, l'aide des pouvoirs publics est :

a. supprimée en cas de sous-occupation ;

b. réduite en cas de dépassement des limites de revenu, dans une mesure telle que le montant du loyer net abaissé représente le loyer donné par le barème au regard du revenu déterminant au sens de l'article 6 du présent règlement ; toutefois, le loyer perçu ne pourra en aucun cas dépasser le loyer plein du logement en cause.

[1bis] L'autorité compétente au sens de l'article 14 du règlement transmet au gérant la décision au sens de l'alinéa 1. Le gérant doit notifier au locataire, dans le mois suivant la décision de l'autorité, la hausse de loyer consécutive à la suppression ou la réduction des aides des pouvoirs publics. La hausse de loyer prend effet dans les 6 mois dès la date de la décision de l'autorité et pour la fin d'un mois.

[2] Si, dans l'intervalle, le locataire remplit à nouveau les conditions, et ce de manière durable, il en informe l'autorité compétente en produisant les attestations nécessaires. La prestation des pouvoirs publics pourra être maintenue.

[3] ...

[A] Loi du 09.09.1975 sur le logement (BLV 840.11)

Art. 22 b) Loi du 22 novembre 1965 sur le logement

ba) Résiliation du bail

[1] Lorsqu'un locataire d'un logement construit en vertu de la loi du 22 novembre 1965 sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement à la construction de logements à loyers modérés (loi sur le logement) [A] ne remplit plus les conditions d'occupation, l'autorité compétente en informe le bailleur qui doit résilier le bail pour sa prochaine échéance.

[2] Si le logement est sous-loué, le locataire est tenu de résilier à son tour le bail de sous-location, en observant le terme fixé pour l'extinction du bail principal.

[A] Loi du 09.09.1975 sur le logement (BLV 840.11)

Art. 23 bb) Autorisation temporaire

[1] Le locataire dont le bail a été résilié en application de l'article 22 ci-dessus peut, dans les 30 jours et par une requête motivée, demander à l'autorité compétente de conserver temporairement son appartement.

[2] Si la situation du marché du logement ne permet pas au locataire de trouver à temps un autre logement correspondant à ses possibilités financières, l'autorité compétente autorise la signature d'un nouveau bail aux échéances trimestrielles des 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre. Elle fixe en outre le montant du supplément de loyer.

---

1 Modifié par le règlement du 17.01.2007 entré en vigueur le 01.03.2007
2 Modifié par le règlement du 12.12.2012 entré en vigueur le 01.01.2013
4 Modifié par le règlement du 03.12.2025 entré en vigueur le 01.01.2026

Art. 24 bc) Supplément de loyer [2]

[1] Si le revenu déterminant dépasse le montant fixé par un barème approuvé par le département, le supplément de loyer représente la différence entre le loyer donné par le barème et le loyer net.

[2] Si les conditions relatives au degré d'occupation ne sont plus remplies, le supplément de loyer est égal au 20 % du loyer.

[3] Ce supplément est modifié à la prochaine échéance trimestrielle du bail, par décision de l'autorité compétente et moyennant avis préalable d'un mois, si le revenu déterminant se modifie.

Art. 25

[1] Le supplément de loyer n'est pas perçu s'il est inférieur à Fr. 120.- par an.

Art. 26 bd) Décomptes

[1] Les propriétaires bénéficient d'une indemnité pour frais de perception des suppléments à raison de 5% du montant des encaissements.

[2] Les communes bénéficient d'une indemnité de 5% sur le montant des suppléments encaissés pour couvrir les frais que leur occasionnent les contrôles.

[3] Le décompte des suppléments perçus et de la retenue des frais opérée à cette occasion est remis au début de chaque année au SL, le cas échéant par l'intermédiaire des communes.

Art. 27 be) Répartition

[1] Le produit net des suppléments de loyer est réparti entre les corporations de droit public qui ont alloué des subventions pour la construction des logements en cause, au prorata de ces subventions.

Art. 28 Conséquence de la modification pour les sous-locataires

[1] En cas de sous-location complète, les articles 21 et suivants du présent règlement sont applicables à la modification de la situation du sous-locataire.

[2] En cas de sous-location partielle, le locataire est tenu, sur simple réquisition de l'autorité compétente, de résilier le bail de sous-location pour sa prochaine échéance lorsque le sous-locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées.

Art. 29 Vérification de la situation des locataires ou des sous-locataires

[1] L'autorité compétente peut s'assurer en tout temps que les locataires ou les sous-locataires satisfont aux exigences du présent règlement. Un contrôle périodique est en outre effectué, généralement tous les 4 ans.

---

[2] Modifié par le règlement du 12.12.2012 entré en vigueur le 01.01.2013

Chapitre IV Réclamation et sanctions [3]

Section I Réclamation [3]

Art. 30 Décisions communales [1, 2, 3]

[1] Les décisions communales en application de ce règlement peuvent faire l'objet d'une réclamation dans les 30 jours dès leur notification. La loi sur la procédure administrative est applicable.

[2] ...

Art. 31 Décisions du service [1, 2, 3]

[1] Les décisions du service peuvent faire l'objet d'une réclamation dans les 30 jours dès leur notification. La loi sur la procédure administrative est applicable.

[2] ...

Section II Sanctions

Art. 32

[1] Les infractions au présent règlement sont passibles des sanctions prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement [A] .

[A] *Loi du 09.09.1975 sur le logement (BLV 840.11)*

Art. 33 [1]

[1] L'autorité compétente peut demander au bailleur la résiliation du bail, lorsque le locataire :

a. obtient ou conserve un logement grâce à des déclarations erronées,

b. refuse de fournir les renseignements demandés par l'autorité compétente dans le délai fixé par cette dernière,

c. ne respecte pas son obligation d'information prévue à l'article 20 du présent règlement,

d. sous-loue complètement ou partiellement son logement sans autorisation, refuse de dénoncer le bail de sous-location sur réquisition de l'autorité compétente.

[2] Dans tous les cas mentionnés à l'alinéa 1, l'autorité compétente peut supprimer les aides dans le délai de 3 mois dès la date fixée dans la seconde sommation adressée au locataire, sous pli recommandé, ou dès la découverte par l'autorité compétente des déclarations erronées.

[3] La résiliation de bail prévue à l'alinéa 1 doit respecter le délai légal de congé de 3 mois pour les termes usuels cantonaux.

---

[3] Modifié par le règlement du 19.03.2025 entré en vigueur le 19.03.2025
[1] Modifié par le règlement du 17.01.2007 entré en vigueur le 01.03.2007
[2] Modifié par le règlement du 12.12.2012 entré en vigueur le 01.01.2013

Chapitre V Dispositions transitoires et finales

Art. 34

[1] Les règlements du 29 juillet 1983 sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCO 1) et du 1er octobre 1987 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCO 2) sont abrogés.

Art. 35

[1] Les communes qui ont adopté des prescriptions spéciales, en vertu des articles 8 RCO 1 ou 11 RCO 2, ont un délai d'une année à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, pour soumettre à l'approbation du Conseil d'Etat les prescriptions qu'elles entendent édicter en application de l'article 12 ci-dessus.

Art. 36

[1] Le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce est chargé de l'application du présent règlement qui entre immédiatement en vigueur.

Annexes

1. pdf-840.11.2.annexe

pdf-840.11.2.annexe

Annexe:
Liste des communes auxquelles le Service du logement a délégué sa compétence (art. 14):
1030 BUSSIGNY-PRES-LAUSANNE: Office communal du logement, 1, pl. de l'Hôtel-de-Ville
1000 LAUSANNE 9: Office communal du logement, 7, place Chauderon, case postale 16
1820 MONTREUX: Office communal du logement, 18, av. des Alpes
1110 MORGES: Office communal du logement, Couvaloup 10
1800 VEVEY: Office communal du logement, 14, rue du Simplon
1400 YVERDON-LES-BAINS: Office communal du logement, 8, rue des Pêcheurs
Pour toutes les autres communes: Service du logement, César-Roux 29, 1014 Lausanne.