

**COMMUNE DE FOUNEX**  
*Municipalité*

***Au Conseil communal de Founex***

**Préavis N° 068/2021-2026**

**Règlement sur les conditions d'occupation et  
d'octroi de l'aide communale pour les  
logements communaux**

Responsabilité du dossier :  
***Patrimoine Immobilier***  
***M. Hervé Mange - Municipal***

Founex, le 11 mars 2026

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1.</b>	<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Parc locatif actuel</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Contexte</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Objet du préavis</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Conclusions</b>	<b>5</b>

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères,  
Messieurs les Conseillers,

## 1. Introduction

La Commune de Founex est propriétaire d'un parc immobilier locatif. Au sein de celui-ci des appartements sont au bénéfice de loyers modérés.

A ce jour les critères d'attribution ne sont pas formalisés. La valeur des critères et leur suivi au fil du temps ne sont pas définis. Afin d'établir une situation claire et des processus transparents, la Municipalité a établi un règlement communal sur les conditions d'occupation et d'octroi d'une aide communale pour les logements communaux ou conventionnés qui est soumis à l'approbation du Conseil communal.

## 2. Parc locatif actuel

Le parc locatif de la Commune est constitué de trois sites principaux d'appartements en location et de six sites plus modestes.

Les 3 sites principaux

- Le complexe des immeubles de la Forge 22 : 36 appartements
- Le complexe des immeubles de la Grand'Rue 54 : 18 appartements
- L'immeuble des Repingonnes 2 : 8 appartements

Les 6 sites modestes

- L'immeuble de la Grand'Rue 29 : 1 appartement
- L'immeuble du Chemin de la Poste 1 : 1 appartement
- L'immeuble du centre sportif : 1 appartement
- L'immeuble des Chapelles 6 : 3 appartements
- L'immeuble des Chapelles 6A : 1 appartement
- L'immeuble Route de Châtaigneriaz 3 : 1 appartement

Le parc compte actuellement 70 appartements.

Il n'y a pas de logements conventionnés (objet d'une convention entre la Commune et un tiers) à l'heure actuelle.

## 3. Contexte

La politique actuelle de fixation des loyers est de valoriser les appartements au prix du marché.

Cependant certains sites sont classés comme immeubles à loyers modérés. Il s'agit de :

- Complexe des immeubles de la Forge 22 : 36 appartements
- L'immeuble des Repingonnes 2 : 8 appartements
- L'immeuble du Chemin de la Poste 1 : 1 appartement

Ces appartements sont actuellement loués avec des loyers inférieurs à ceux constatés sur le marché.

La pratique actuelle est d'attribuer prioritairement ces logements à des jeunes, des seniors natifs de Founex ou déjà domiciliés dans la commune, disposant de revenus modestes.

Viennent ensuite les personnes répondant aux mêmes critères mais résidant dans la région de Terre-Sainte, puis, en dernier lieu, les candidats domiciliés hors Terre-Sainte. À ce jour, la notion de revenu modeste n'a pas été formellement définie.

#### 4. Objet du préavis

La Municipalité a établi un règlement communal sur les conditions d'occupation et d'octroi d'une aide communale pour les logements communaux ou conventionnés. Ce règlement s'appliquera aux logements à loyers modérés.

Tous les logements seront valorisés selon les dispositions de la loi et les fluctuations légales seront appliquées (prix du marché).

Les appartements réputés à loyer modérés seront revalorisés sous le respect des contraintes légales. La modération du loyer sera traitée par l'attribution d'une aide communale au logement. Cette subvention sera soumise annuellement à la révision de la situation financière du locataire.

L'attribution d'un logement sera faite selon des critères personnels bien définis.

##### **Revenu et fortune modeste :**

Le revenu modeste est défini comme un revenu ne permettant pas de couvrir le loyer considéré (**supérieur à 30 % du revenu imposable**). Il sera calculé à partir du loyer de chaque appartement.

##### **Aide communale :**

Une aide pouvant couvrir jusqu'à 30 % du loyer sera accordée chaque année, afin de compenser l'écart entre le loyer et la capacité budgétaire du candidat locataire.

Si l'**aide annuelle nécessaire** dépasse l'**aide annuelle maximum**, la candidature ne sera pas retenue.

##### **Révision des loyers et revenus :**

Les loyers seront revus périodiquement selon les termes des baux et des RULCV. Ils seront adaptés selon les conditions légales en vigueur.

Annuellement le locataire fournira le document de l'administration cantonale vaudoise faisant état de sa situation fiscale. Sa légitimité à bénéficier d'une aide sera reconsidérée et celle-ci éventuellement adaptée.

##### **Révision des conditions personnelles :**

Les conditions personnelles justifiant l'occupation d'un logement seront contrôlées.

##### **Budget d'aide au logement :**

Une ligne budgétaire dédiée sera constituée dans le budget/comptabilité communal pour enregistrer les aides.

Les baux seront établis en utilisant le loyer annuel/mensuel sans aide, et sera facturé comme tel.

Mensuellement la bourse, procédera au versement des aides individuelles auprès de chaque locataire concerné.

Le budget sera alimenté chaque année par une allocation prélevée sur le revenu locatif. Cette allocation sera au minimum équivalente au montant des subsides versés l'année précédente.

D'un point de vue financier l'introduction du règlement n'aura pas d'impact négatif sur le revenu locatif actuel, mais rendra le coût de l'aide au logement transparent car visible au budget.

## 5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE FOUNEX

- Vu** le préavis municipal N° 068/2021-2026, concernant le règlement sur les conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale pour les logements communaux
- Ouï** le rapport de la Commission ad hoc
- Attendu** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

### DÉCIDE

**D'approuver** le préavis municipal N° 068/2021-2026 et son règlement.

Ainsi approuvé par la Municipalité le 23 mars 2026, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

le Syndic :  
Lucie Kunz-Harris

le Secrétaire :  
Daniel Brunner

le Municipal :  
Hervé Mange

#### Annexe :

- *Règlement sur les conditions d'occupation et d'octroi de l'aide communale pour les logements communaux*

# COMMUNE DE FOUNEX



## Règlement communal sur les conditions d'occupation et d'octroi d'une aide communale pour les logements communaux ou conventionnés

Version du 23 mars 2026

*Par souci de simplicité, le masculin est utilisé dans ce règlement.  
Il comprend les masculin, féminin et iel.*

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Chapitre I</b>	<b>Dispositions générales</b>	<b>3</b>
Article 1	Objet	3
Article 2	Champ d'application	3
Article 3	Autorité compétente	3
Article 4	Définition	3
Article 5	Sous-location	3
<b>Chapitre II</b>	<b>Conditions d'occupation</b>	<b>3</b>
Article 6	Conditions personnelles	3
Article 7	Conditions financières	3
Article 8	Degré d'occupation	4
Article 9	Dérogations aux conditions d'occupation	4
<b>Chapitre III</b>	<b>L'aide communale au logement</b>	<b>4</b>
Article 10	Fixation des loyers	4
Article 11	Fixation de l'aide communale au logement	4
Article 12	Révision du montant de l'aide	4
Article 13	Subsidiarité	5
Article 14	Locataires bénéficiaires	5
<b>Chapitre IV</b>	<b>Obligations des locataires</b>	<b>5</b>
Article 15	Obligation d'information	5
Article 16	Obligation de fournir des pièces	5
<b>Chapitre V</b>	<b>Procédure</b>	<b>5</b>
Article 17	Demande de location	5
Article 18	Ordre de priorité	5
Article 19	Décision communale	5
Article 20	Contrôle des conditions d'occupation et d'aide communale en cours de bail	5
Article 21	Demande de réexamen de la décision	6
Article 22	Décision finale de l'autorité compétente	6
Article 23	Versement de l'aide communale et paiement du loyer	6
<b>Chapitre VI</b>	<b>Dispositions finales</b>	<b>6</b>
Article 24	Dispositions d'application	6
Article 25	Entrée en vigueur	6
<b>Annexe</b>	<b>Liste des logements concernés</b>	<b>7</b>

Le Conseil communal de Founex

vu :

- L'article 94 de la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC ; BLV 175.11)
- Le préavis y relatif de la Municipalité de la Commune de Founex

édicte :

## I. Dispositions générales

### Art. 1 Objet

- <sup>1</sup> Le présent règlement fixe les conditions d'occupation des logements propriété de la Commune de Founex ou pour lesquels la commune a signé une convention avec le propriétaire afin de soumettre les logements au présent règlement, ainsi que les conditions d'octroi, de révision et de suppression d'une aide communale au logement.
- <sup>2</sup> Il est applicable aux contrats des baux à loyers qui débutent après l'approbation cantonale du règlement.

### Art. 2 Champ d'application

- <sup>1</sup> La liste des logements concernés est annexée au règlement. Sa mise à jour est assurée par l'autorité compétente.

### Art. 3 Autorité compétente

- <sup>1</sup> La Municipalité est l'autorité compétente au sens du présent règlement.

### Art. 4 Définition

- <sup>1</sup> Par aide au logement, on entend l'aide à fond perdu versée par la Commune aux locataires des logements soumis au présent règlement et qui respectent les conditions d'occupation.

### Art. 5 Sous-location

- <sup>1</sup> La sous-location des logements pour lesquels les locataires reçoivent une aide communale au logement n'est pas autorisée.
- <sup>2</sup> La sous-location des logements pour lesquels les locataires ne reçoivent pas une aide communale au logement est soumise aux règles ordinaires de l'art. 262 du Code des obligations (CO) et aux Règles et usages locatifs vaudois (RULV).

## II. Conditions d'occupation

### Art. 6 Conditions personnelles

- <sup>1</sup> Le logement soumis au présent règlement peut être occupé par des personnes physiques majeures satisfaisant cumulativement aux conditions suivantes :
  - a. Être originaires ou domiciliées à Founex ou, à défaut, être originaires ou domiciliées en Terre Sainte
  - b. Être de nationalité suisse ou titulaire d'un titre de séjour valable.ainsi que leurs enfants jusqu'à l'âge de 25 ans révolus.
- <sup>2</sup> Le logement doit constituer la résidence principale de tous les occupants du logement. Leur inscription au contrôle des habitants en atteste.

### Art. 7 Conditions financières

- <sup>1</sup> Le revenu déterminant pour le logement considéré correspond à la somme des revenus nets de toutes les personnes occupant le logement selon le chiffre 650 des décisions de taxations fiscales, lesquelles ne doivent pas remonter à plus d'une année, déduction faite de tout revenu des enfants pour lesquels une allocation familiale ou de formation professionnelle est versée. La Municipalité peut édicter une directive pour les cas particuliers.

- <sup>2</sup> La fortune nette selon le chiffre 800 de la décision de taxation fiscale de tous les occupants du logement doit être inférieure au seuil d'imposition applicable pour la période fiscale considérée (pour 2026 : CHF 59'000.00 pour personne seule, CHF 118'000.00 pour couple marié).
- <sup>3</sup> Pour pouvoir occuper un logement soumis au présent règlement, le candidat doit disposer d'un revenu déterminant égal ou supérieur au revenu minimum requis, ou être éligible à une aide communale au logement.
- <sup>4</sup> Le revenu minimum requis correspond à un revenu net annuel tel que le loyer net annuel du logement considéré, sans les frais accessoires, place de parc comprise, représente au maximum 30% de ce revenu.
- <sup>5</sup> Lorsque le revenu déterminant est inférieur au revenu minimum requis, l'accès au logement peut être accordé pour autant que la différence puisse être compensée, en tout ou en partie, par une aide communale au logement au sens de l'article 11 du règlement.

## **Art. 8 Degré d'occupation**

- <sup>1</sup> Le nombre minimum d'occupants par logement est fixé comme suit :
  - a. Logement de 1 ou 2 pièces : 1 personne
  - b. Logement de 3 pièces : 3 personnes
  - c. Logement de 4 pièces : 4 personnes
  - d. Logement de 5 pièces : 5 personnes
- <sup>2</sup> Pour les familles monoparentales, le nombre minimum d'occupants par logement est fixé comme suit :
  - a. Logement de 3 pièces : 2 personnes
  - b. Logement de 4 pièces : 3 personnes
  - c. Logement de 5 pièces : 4 personnes
- <sup>3</sup> Lorsque la garde d'un enfant est partagée, l'enfant est pris en considération dans chaque logement.
- <sup>4</sup> Dès 25 ans révolus, les enfants ne sont plus pris en considération dans le calcul du degré d'occupation.
- <sup>5</sup> L'occupation prévue au moment de la signature du contrat de bail à loyer fait référence.

## **Art. 9 Dérogations aux conditions d'occupation**

- <sup>1</sup> Dans les cas exceptionnels et dûment motivés, l'autorité compétente peut accorder, pour une durée déterminée, une dérogation aux conditions d'occupation.

### **III. L'aide communale au logement**

## **Art. 10 Fixation des loyers**

- <sup>1</sup> Les loyers nets et les frais accessoires des logements soumis au présent règlement sont fixés par l'autorité compétente en application des articles 253 et suivants CO et de l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

## **Art. 11 Fixation de l'aide communale au logement**

- <sup>1</sup> Correspond à la différence entre le revenu minimum requis et le revenu déterminant, calculés au sens de l'article 7 du règlement.
- <sup>2</sup> Elle est calculée sur la base du loyer net annuel du logement concerné, en vigueur au moment du calcul, sans les frais accessoires.
- <sup>3</sup> L'aide communale ne peut excéder 30% du loyer net annuel.

- <sup>4</sup> Toute modification du revenu déterminant entraîne une adaptation du montant de l'aide. Lorsque le revenu déterminant est égal ou supérieur au revenu minimum requis, aucune aide n'est accordée.
- <sup>5</sup> L'autorité compétente met en ligne un simulateur permettant aux candidats à la location de déterminer le montant de l'aide en fonction du montant du loyer.

#### **Art. 12 Révision du montant de l'aide**

- <sup>1</sup> Le montant de l'aide peut varier en cours de bail. Toute baisse ou hausse du loyer, pour quelque raison que ce soit, entraîne la révision du montant de l'aide.

#### **Art. 13 Subsidiarité**

- <sup>1</sup> L'aide communale au logement est accordée subsidiairement aux prestations cantonales (p.ex. revenu d'insertion) ou fédérales (p.ex. prestations complémentaires à l'AVS/AI).

#### **Art. 14 Locataires bénéficiaires**

- <sup>1</sup> Seuls les locataires qui respectent cumulativement les conditions personnelles, financières et le degré d'occupation du logement au sens du règlement peuvent bénéficier d'une aide communale.

### **IV. Obligations des locataires**

#### **Art. 15 Obligation d'information**

- <sup>1</sup> Si la situation personnelle ou financière des occupants ou le degré d'occupation du logement se modifie durablement en cours de bail, le preneur de bail a l'obligation d'informer son bailleur dans les 30 jours qui suivent le changement.

#### **Art. 16 Obligation de fournir des pièces**

- <sup>1</sup> Le candidat à la location et le preneur de bail ont l'obligation de fournir au bailleur les pièces justificatives nécessaires à la prise de décision.

### **V. Procédure**

#### **Art. 17 Demande de location**

- <sup>1</sup> La demande de location est présentée à l'autorité compétente accompagnée des pièces suivantes :
  - a. le formulaire d'inscription ad hoc ;
  - b. la copie des deux dernières décisions de taxation fiscale de chaque occupant du logement ;
  - c. la copie du dernier contrat de bail à loyer ;
  - d. l'attestation de l'inscription au contrôle des habitants de tous les occupants du logement.

#### **Art. 18 Ordre de priorité**

- <sup>1</sup> Lorsque plusieurs dossiers de candidatures respectent cumulativement les conditions personnelles, financières et d'occupation au sens du règlement, la priorité est donnée aux candidats nécessitant une aide communale au logement, puis aux familles et ménages avec enfants mineurs, puis ensuite aux personnes à l'AVS.
- <sup>2</sup> Si, en cours de bail, le locataire perd son aide communale au logement, l'autorité compétente se réserve le droit de résilier le bail pour la prochaine échéance afin de respecter l'ordre de priorité indiqué à l'alinéa précédent. Dans la mesure du possible, l'autorité compétente s'efforce de faire une proposition de relogement au locataire concerné.

## **Art. 19 Décision communale**

- <sup>1</sup> Avant l'entrée dans le logement, la décision de l'autorité compétente comprend les deux aspects suivants :
  - a. la signature du contrat de bail à loyer et
  - b. l'octroi d'une aide communale au logement
- <sup>2</sup> Lors d'un contrôle des conditions d'occupation en cours de bail, la décision communale comprend les deux aspects suivants :
  - a. le maintien ou la résiliation du contrat de bail à loyer et
  - b. l'introduction, le maintien, la réduction ou la suppression de l'aide au logement.
- <sup>3</sup> Dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement communal ou conventionné peut être résilié, de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle :
  - a. si le locataire, après avoir été mis en demeure de le faire, ne respecte pas ses obligations d'informer et de fournir des pièces (art. 15 et 16), ou entrave indûment les tâches de contrôle de l'autorité compétente (art. 20) ;
  - b. si le locataire ne remplit plus les conditions d'occupation du logement (art. 6 à 9) ;
  - c. si les revenus du locataire ne justifient plus l'attribution d'un logement communal ou conventionné, ou si le montant de la fortune est excessif ;
  - d. si le locataire sous-loue indûment le logement.
- <sup>4</sup> Demeurent réservés les autres cas de résiliation du bail prévus par le Code des obligations.

## **Art. 20 Contrôle des conditions d'occupation et d'aide communale en cours de bail**

- <sup>1</sup> L'autorité compétente peut contrôler en tout temps le respect des conditions d'occupation des locataires et de l'aide communale au logement.

## **Art. 21 Demande de réexamen de la décision**

- <sup>1</sup> Le candidat à la location ou le preneur de bail peut demander à l'autorité compétente le réexamen de sa décision (art. 64 loi sur la procédure administrative, LPA, BLV 173.36).

## **Art. 22 Décision finale de l'autorité compétente**

- <sup>1</sup> La décision finale de la municipalité peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cours de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les 30 jours dès sa notification (art. 73 ss LPA).

## **Art. 23 Versement de l'aide communale et paiement du loyer**

- <sup>1</sup> L'aide communale est versée mensuellement directement au locataire.
- <sup>2</sup> Le locataire s'acquitte mensuellement et conformément aux RULV de l'intégralité du loyer.

## **VI. Dispositions finales**

### **Art. 24 Dispositions d'application**

- <sup>1</sup> La Municipalité est compétente pour élaborer les directives d'application, conditions générales, annexes et formulaires découlant du présent règlement, ainsi que pour procéder à leur mise à jour.

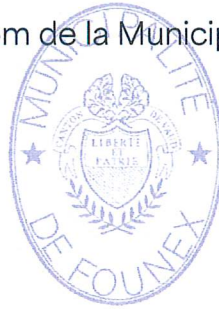
## Art. 25 Entrée en vigueur

<sup>1</sup> La Municipalité fixe la date d'entrée en vigueur du présent règlement après son adoption par le Conseil communal et approbation par le/la chef·fe du département concerné.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 23 mars 2026

le Syndic :  
Lucie Kunz-Harris

Au nom de la Municipalité :



le Secrétaire :  
Daniel Brunner

Approuvé par le Conseil communal de Founex dans sa séance du 27 avril 2026

le Président :  
Manuel Stern

Au nom du Conseil communal :

la Secrétaire :  
Elisabeth Guérin

Approuvé par le Département compétent

Lausanne, le



## Annexe

# Liste des logements concernés

### Situation au 3 mars 2026

Les logements concernés par le présent Règlement sont les suivants :

Immeuble(s), Adresse	Nombre de logements
Complexe d'immeubles du Chemin de la Forge 22	36
Immeuble du Chemin des Repingonnes 2	8
Immeuble du Chemin de la Poste 1	1

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 23 mars 2026