

LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE (LUP)

COMMENT INTÉGRER DES LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE (LUP) DANS UN PROJET DE PLANIFICATION TERRITORIALE ?

1. GÉNÉRALITÉS

Pour lutter contre la pénurie de logements et soutenir la construction de logements correspondant aux besoins de la population, le Canton et les communes disposent de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 16 mai 2016 (LPPPL) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Elle permet, au choix, la planification légale à long terme des quatre catégories de logements reconnus d'utilité publique (LUP) qu'elle définit : les logements à loyers modérés (LLM), les logements adaptés avec accompagnement (LADA, anciennement dénommés logements protégés), les logements pour étudiants (LE), ainsi que les logements à loyer abordable (LLA).

2. CADRE LÉGAL

[Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif \(LPPPL\) et son règlement d'application du 25 octobre 2017 \(RLPPPL\)](#)

[Loi du 24 janvier 2006 d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale \(LAPRAMS\) et son règlement d'application du 28 juin 2006 \(RLAPRAMS\)](#)

[Loi du 9 septembre 1975 sur le logement \(LL\) et son règlement d'application du 17 janvier 2007 \(RLL\)](#)

[Règlement du 9 octobre 2019 sur les prêts et les cautionnements pour les logements \(RPCL\)](#)

3. SERVICE COMPÉTENT

Direction générale du territoire et du logement (DGTL)

Direction du logement (DIL)

Avenue de l'Université 5

1014 Lausanne

Téléphone : 021 316 74 11

info.dgtl@vd.ch - www.vd.ch/logement

4. EXIGENCES MINIMALES POUR L'ÉLABORATION DES DOSSIERS DE PLANIFICATION

ANALYSE

Les LUP doivent répondre à des critères techniques, tels que le respect de surfaces minimales et maximales. Le Canton exerce par ailleurs un contrôle périodique sur les loyers (selon la catégorie de LUP, il s'agira d'un contrôle du revenu locatif ou de la fixation annuelle de loyers

individuels). Pour certains types de LUP, des conditions d'occupation pourront s'appliquer. Dans tous les cas, les LUP devront faire partie d'un immeuble d'au moins quatre logements.

TRANSCRIPTION DANS LA PLANIFICATION

Plan

La réalisation de LUP peut être prévue par les communes dans les plans d'affectation (PA) et leurs règlements. Si des catégories précises de LUP sont souhaitées par la commune, celle-ci fixe les quotas dans le plan général d'affectation communal (PACOM) ou le plan partiel d'affectation et les décrit en utilisant les acronymes correspondants (LADA, LE, LLA, LLM).

Le quota de LUP peut être généralisé sur l'ensemble d'une planification (il convient alors de prendre des dispositions relatives à l'exigence d'un immeuble de quatre logements au minimum - art. 27 al. 2 LPPPL).

Le quota de LUP peut aussi être planifié et quantifié par géolocalisation dans le plan d'affectation (désignation d'un périmètre ou annotation idoine).

Les LUP doivent être planifiés dans les zones d'habitation ou les zones mixtes.

Dans les zones affectées à des besoins d'utilité publique (ZBUP), pour autant que le règlement communal le prévoit, la création de LADA est possible sous certaines conditions. Les LADA doivent faire l'objet d'une reconnaissance d'utilité publique au sens de la LPPPL et avoir été labélisés au sens de la LAPRAMS (art. 16a).

Règlement

Afin d'assurer l'application du dispositif légal et la reconnaissance des LUP, les règlements des plans d'affectation doivent préciser qu'il s'agit de *logements d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15)*. Cet ajout permet à tous les propriétaires du sol, actuels et futurs, de réaliser et d'exploiter les LUP.

Pour l'Office fédéral du logement (OFL), les logements d'utilité publique sont ceux dont les propriétaires sont des maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP) avec des statuts approuvés par l'OFL. Au niveau cantonal, en matière de planification, il importe que la qualification « logement d'utilité publique » soit conforme à la LPPPL (reconnaissance cantonale d'utilité publique).

Rapport 47 OAT

L'objectif de la planification des LUP trouve sa place dans la description générale des besoins en logement. Les quotas de LUP constituent un ancrage solide et pérenne des diverses qualités de logements offerts à la location et financièrement accessibles à la majeure partie de la

population. La mixité sociale et économique est souhaitable sur l'ensemble d'un territoire, c'est pourquoi un usage pertinent de la proportion de LUP parmi les logements est vivement recommandé (même si, légalement, la mesure d'un quota LUP est possible de 0 à 100%).

Permis de construire

Lors de la demande de permis de construire, le requérant est tenu de remplir le formulaire 54 « Reconnaissance d'utilité publique » lequel devra être joint au dossier d'enquête publique. L'autorité communale veille à ce que le dossier d'enquête publique comprenne ce formulaire dûment complété. La Direction du logement (DIL) intègre dans la synthèse CAMAC sa décision sur la demande de reconnaissance LUP. Le dispositif fait ainsi partie intégrante des conditions d'octroi du permis de construire, y compris des voies de recours y relatives.

Propriété ou location

Lorsqu'un plan d'affectation quantifie un potentiel de surface de plancher destiné au logement, il ne distingue *a priori* pas les proportions entre les logements destinés à la propriété ou à la location. Les quotas de LUP représentent un outil légal permettant d'assurer durablement une part de logements destinée à la location.

Généralité ou détail des LUP

Entre la légalisation du plan et les demandes de permis de construire s'écoulent souvent plusieurs années. Si les besoins de types spécifiques de LUP ne sont pas clairement identifiés à l'avance, il est préférable de limiter le quota à la seule dénomination « LUP » et, le cas échéant, de convenir du genre de LUP au moment de la demande de permis de construire, en regard du marché ou de la demande.

Bonus LUP

Les bonus de surface constituent un outil pour encourager la réalisation des LUP « volontaires ». Ainsi, dans les nouveaux plans d'affectation dès le 1^{er} janvier 2018, le bonus peut être attribué uniquement s'il est expressément prévu dans le plan et le règlement d'affectation. Pour des questions de cohérence avec la planification de la densité et de la mobilité, il est préférable de viser d'emblée la totalité des LUP par l'instrument du quota. Dans tous les cas, les effets du plan devront être évalués en tenant compte du bonus.

5. POUR ALLER PLUS LOIN

La famille « Logements d'utilité publique (LUP) »

Les logements à loyers modérés (LLM) sont destinés aux personnes à revenus modestes. En principe, ils sont subventionnés à part égale par l'Etat et la commune concernée. Le choix des locataires des LLM dépend de leurs revenus (taux d'effort) et de leur fortune. Les candidats doivent en outre respecter les taux d'occupation fixés par l'Etat. Ce dernier fixe également les loyers annuellement.

Les logements adaptés avec accompagnement (LADA) sont des appartements destinés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap. Ils disposent d'un espace communautaire, d'un encadrement sécurisant (système d'alarme et d'appel à l'aide), d'un accompagnement social (réfèrent social présent sur site à temps partiel) et des animations (facultatives). A la différence des EMS, dans les LADA, aucune présence professionnelle (médicale ou sociale) n'est assurée de manière permanente. Le revenu locatif des LADA est plafonné et contrôlé par l'Etat (art. 28 RLPPPL).

Les logements pour étudiants (LE) sont destinés aux étudiants immatriculés à l'Université de Lausanne (Unil), à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), dans une Haute école spécialisée, pédagogique ou de gestion

vaudoise ou, dans la mesure où des logements demeurent libres, aux élèves majeurs immatriculés dans un centre professionnel vaudois. Le revenu locatif des LE est plafonné et contrôlé par l'Etat (art. 28 RLPPPL).

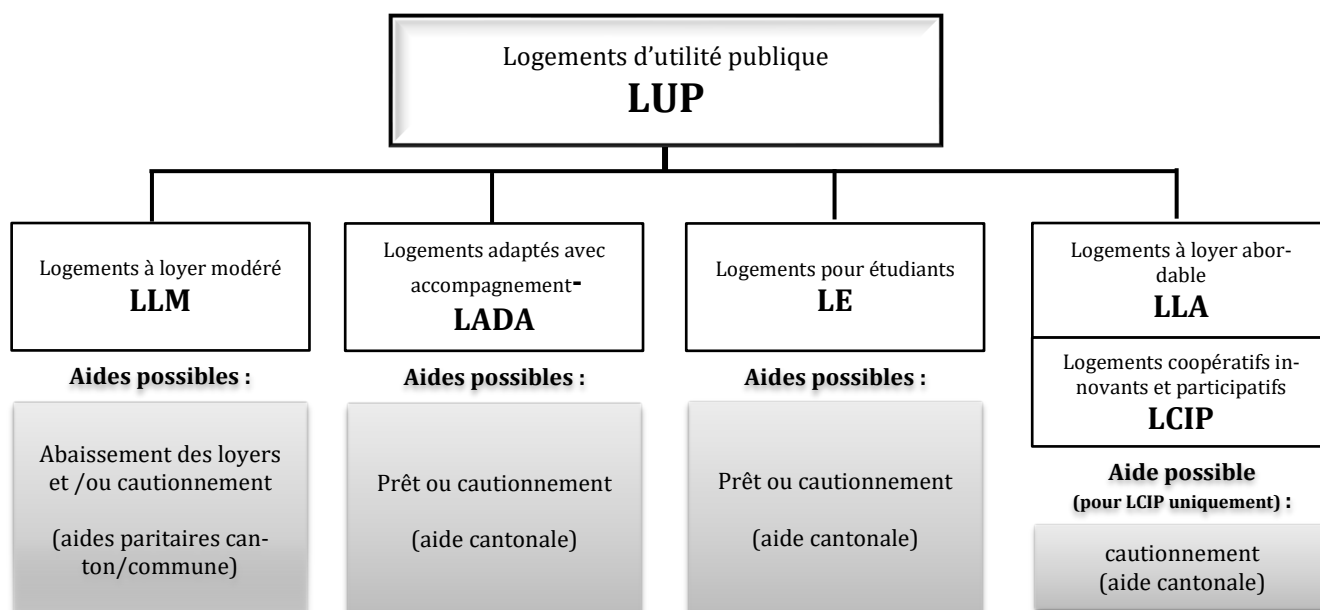
Les logements à loyers abordables (LLA) sont destinés à la classe moyenne. Le Canton ne fixe aucune règle d'accès aux LLA. Cependant, les communes ont la possibilité d'édicter leurs propres règles, préalablement validées par l'Etat. Le contrôle de ces règles incombe alors à la commune.

Les logements coopératifs innovants et participatifs (LCIP) sont des LLA réalisés par des coopératives ayant adhéré à la Charte vaudoise pour les logements coopératifs innovants et participatifs et ayant obtenu la reconnaissance d'utilité publique au sens de la loi fédérale sur le logement (LOG).

Le revenu locatif des LLA est plafonné et contrôlé par l'Etat pendant au moins 25 ans (art. 28 RLPPPL).

Aides des pouvoirs publics

Diverses aides (fédérales, cantonales et communales) sont possibles pour faciliter le financement des opérations ou abaisser la charge financière, et par conséquent les loyers.



Limites de surfaces utiles principales (SUP SIA 416, art. 27 RLPPPL)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Min.	30 m ²	50 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²
Max.	40 m ²	55 m ²	77 m ²	99 m ²	121 m ²

Lorsqu'il s'agit de LADA ou de LE, des directives spécifiques sont à prendre en compte.

Limites de loyers (art. 28 RLPPPL)

Hormis les LLM, pour lesquels les loyers sont fixés annuellement par l'Etat sur la base du prix coûtant, les autres LUP (LADA, LE et LLA) sont soumis au plafonnement du revenu locatif de l'immeuble en fonction de la taille et de la situation géographique du logement :

	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI	V	IV	III	II	I
Type	CHF m ² /an	CHF m ² /an	CHF m ² /an	CHF m ² /an	CHF m ² /an	CHF m ² /an
1 pièce	250	244	238	232	226	220
2 pièces	243	237	231	225	219	213
3 pièces	240	234	228	222	216	210
4 pièces	237	231	225	219	213	207
5 pièces	234	228	222	216	210	204

Les limites figurant dans le tableau ci-dessus sont fondées sur l'Indice suisse des prix à la consommation (ISPC) de mars 2017 (indice de base : 100 = décembre 2015) et de l'Indice zurichois des coûts de la construction d'avril 2016 (indice de base : 100 = avril 2010). Ces limites initiales de loyers sont adaptées annuellement par le département, au 1^{er} septembre de chaque année, en tenant compte de 80% de l'évolution de l'ISPC.

Le revenu locatif des LLA peut être majoré de 5% si les logements :

- sont construits hors zone à quotas (= l'obligation de réaliser des LUP ne résulte pas d'une règle impérative du plan d'affectation) ;
- présentent des performances énergétiques accrues (Minergie, etc.) ;
- possèdent des caractéristiques propres aux LE, LP ou LCIP (salle communautaire, etc.).

Le cumul ne peut pas excéder 10%. Les loyers des LLA s'entendent tous frais accessoires compris à l'exception des frais de chauffage, d'eau chaude, des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets.

6. ANNEXES ET RÉFÉRENCES

[Guide pour les maitres d'ouvrage et les communes vaudoises en matière de LUP](#)

7. VERSION

2024