

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 protégés (LP), 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 \(LPPPL\)](#)

[Règlement du 25 octobre 2017 d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif \(RLPPPL\)](#)

[Loi du 9 septembre 1975 sur le logement \(LL\)](#)

[Règlement du 17 janvier 2007 d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 \(RLL\)](#)

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

3. SERVICE COMPÉTENT

Direction du logement (DIL)
Rue Caroline 11 bis
1014 Lausanne
Téléphone : 021 316 6400
info@logement.vd.ch - www.vd.ch/dil

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 dans les plans

d'affectation et leurs règlements. Si des catégories précises de LUP sont souhaitées, il convient d'en fixer les

quotas et de les décrire en utilisant les acronymes correspondants (LP, 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, notamment à l'échelle des plans d'affectation (désignation d'un périmètre ou annotation idoïne).

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

Les zones d'utilité publique (ZUP) ne sont pas destinées aux LUP. Sous réserve d'approbation préalable, seules sont admises quelques situations particulières telles qu'une planification précise en lien étroit avec la santé (logements protégés propriétés et/ou exploités par un EMS sur une même parcelle ou mitoyenne). Le même principe s'applique aux logements étudiants en lien étroit avec un centre d'enseignement justifiant des logements estudiantins à proximité immédiate.

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, posséder et exploiter les LUP.

En effet, 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 liée à la LPPPL.

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 (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 veillera à sa présence dans le dossier d'enquête publique. La Direction du logement (DIL) intégrera 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 les LUP « volontaires ». Ainsi, dans les nouveaux plans ou ceux requalifiés 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 densité et de 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 protégés (LP) sont des appartements destinés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap. Ils disposent d'un espace communautaire et d'un encadrement sécurisant assuré par un référent social (visites, accompagnement social et animations). Le revenu locatif des LP 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).

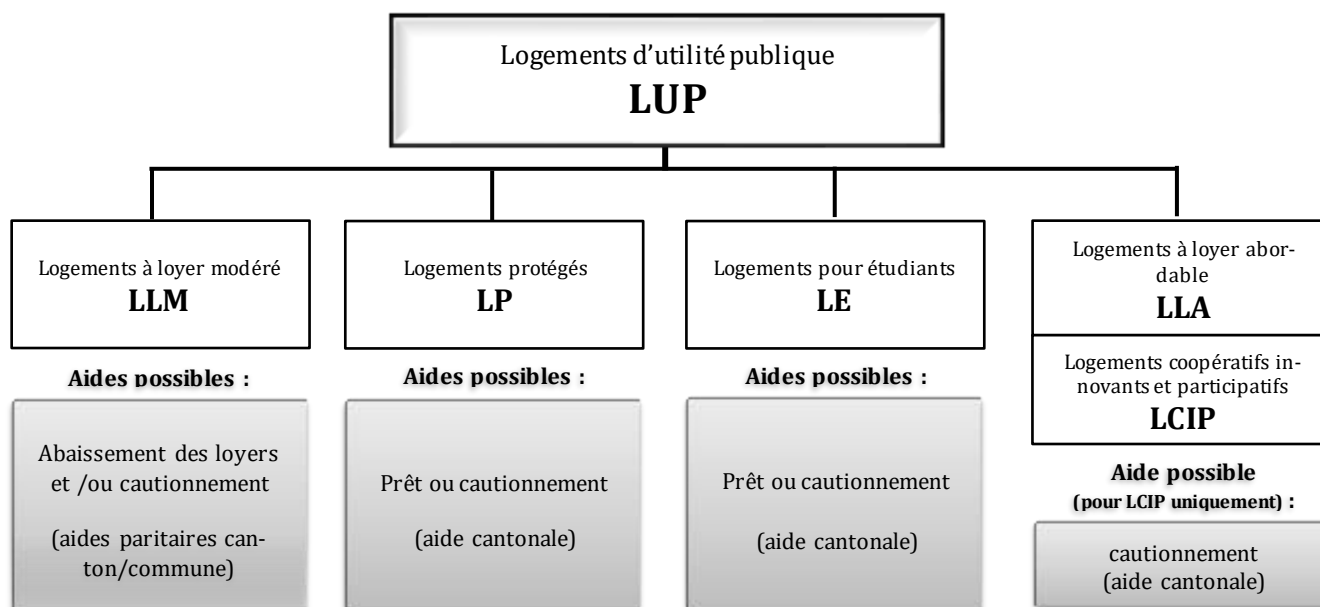
Les logements à loyers abordables (LLA) sont destinés à la classe moyenne. Le Canton ne fixe aucune règle d'accès aux LLA. Cependant, les communes ont la possibilité d'édicter leurs propres règles, préalablement validées par l'Etat. Le contrôle de ces règles incombe alors à la commune.

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 (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 LP 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, tous les LUP sont soumis au plafonnement du revenu locatif de

l'immeuble en fonction de la taille et de la situation géographique du logement :

Type	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI	V	IV	III	II	I
1 pièce	CHF m ² /an 250	CHF m ² /an 244	CHF m ² /an 238	CHF m ² /an 232	CHF m ² /an 226	CHF m ² /an 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

Juillet 2021