

A dotted white circle graphic in the top right corner.

#FVL18

ATELIER 2

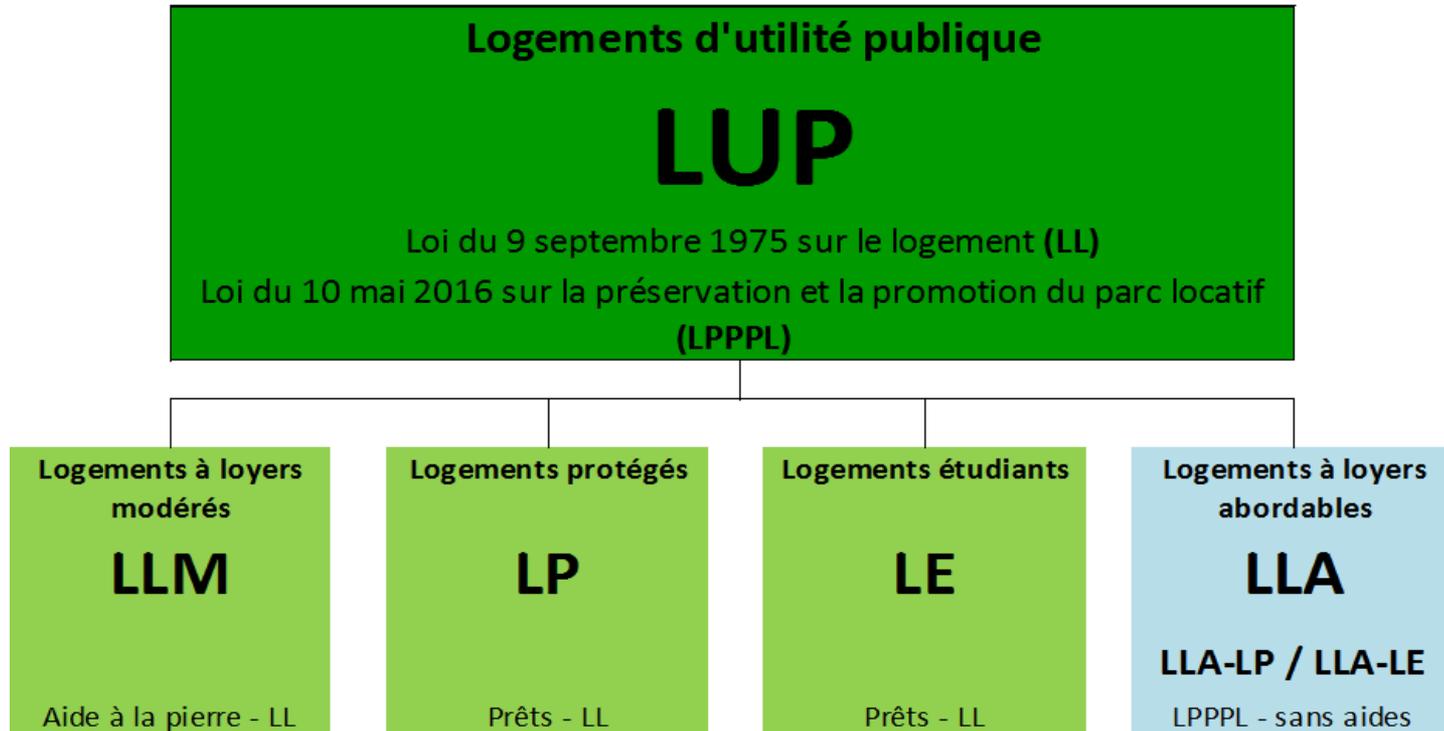
# Logements à loyer abordable : Conditions

**M. Florian Failloubaz**

Chef de la Division logement (DL)

[www.vd.ch/forum-du-logement](http://www.vd.ch/forum-du-logement)

# Le LLA, membre de la «famille» LUP



Chacun de ces logements, reconnu d'utilité publique, peut satisfaire une mesure de **quotas** ou l'octroi d'un **bonus** LUP d'utilisation du sol.

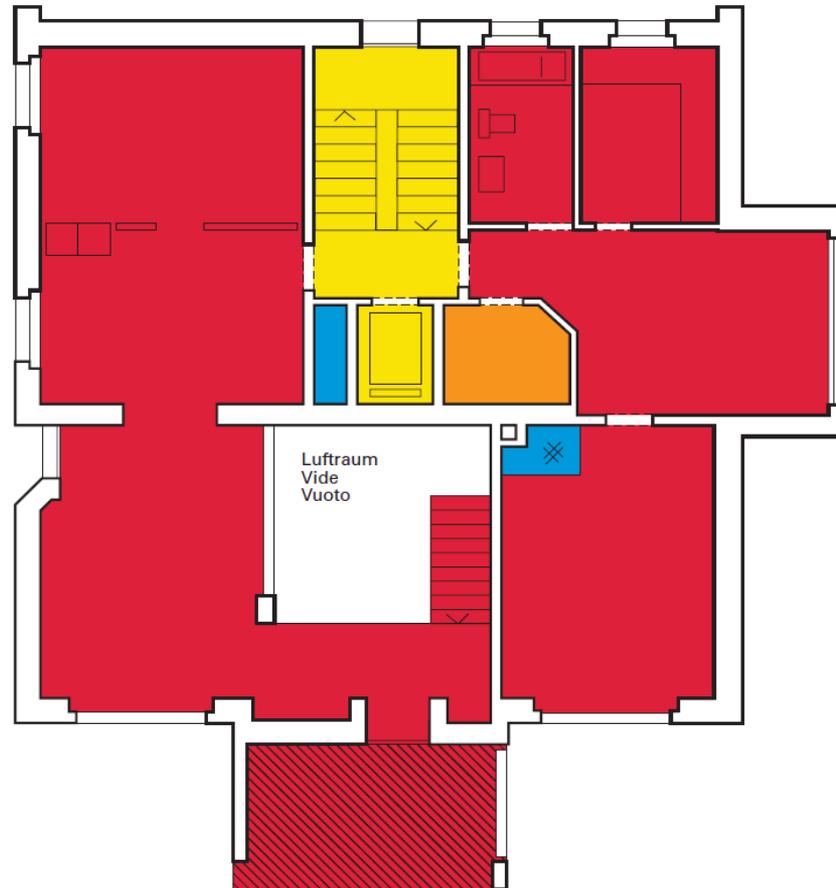
**Pour être reconnu d'utilité publique au sens de la LPPPL, le LLA doit remplir les conditions cumulatives suivantes :**

- a) il fait partie d'un immeuble comprenant au moins **quatre logements**
- b) il est destiné à la **location à long terme**
- c) il respecte, par type d'appartement, les **limites de surfaces et de plafonnement du revenu locatif**

Le Département (par son service) est l'autorité compétente pour reconnaître le caractère d'utilité publique.

# Conditions techniques des LLA

Respect des m2  
SUP SIA 416



# Surfaces par types de LLA

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

## Déroptions aux surfaces « mini et maxi » - LP (LLA-LP)

### Pour les logements protégés (LP)

- Corridors plus large (140 cm)
- Salles d'eau plus généreuses (soins à domicile)
- Facilités avec les moyens auxiliaires

Type	Nombre de personnes comptant dans le calcul des m2 de l'espace communautaire	m2 min.	m2 max.
LP 2 pièces	2	54	59
LP 3 pièces	2	75	83

D'autres typologies de logements (par ex. communautaires) peuvent être soumises à l'approbation du Service en charge des assurances sociales et de l'hébergement (SASH).

## Dérogations aux surfaces «mini et maxi» - LE

### Pour les logements étudiants (LE)

<i>Type Logement</i>	<i>Nb étud.</i>	<i>m2 min.</i>	<i>m2 max.</i>
A Chambre avec local sanitaire (wc, lavabo, douche)	1	15	19
B Studio avec (cuisine + local sanitaire)	1	19	24
C Logement communautaire avec cuisine et sanitaire(s)	2	55	68
D Logement communautaire avec cuisine et sanitaire(s)	3	70	85
E Logement communautaire avec cuisine et sanitaire(s)	4	90	109
F Logement communautaire avec cuisine et sanitaire(s)	5	110	132

## Dérogations aux surfaces «mini et maxi»

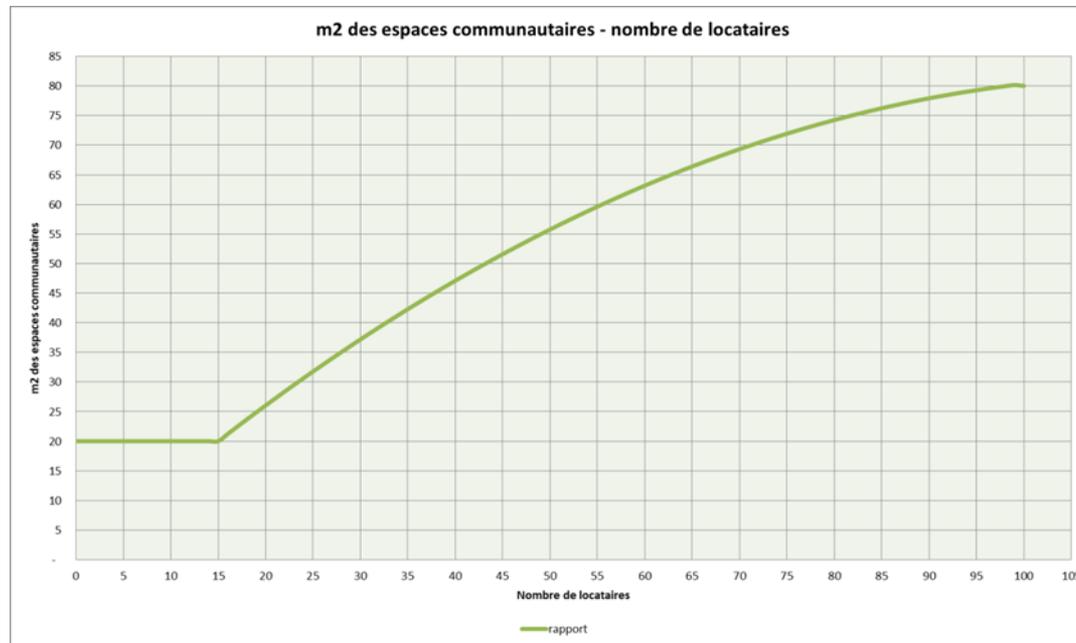
- Pour des motifs **d'optimisation de l'espace** dans les nouveaux logements (usage total du CUS)
- Pour éviter des **travaux de rénovation disproportionnés** dans des logements existants (rénovation, préemption).

**Les dérogations doivent rester l'exception**

# Espaces communautaires liés aux LP (LLA-LP)

*En phase d'approbation*

Les m2 des espaces communautaires se calculent par ratio du potentiel de locataires :

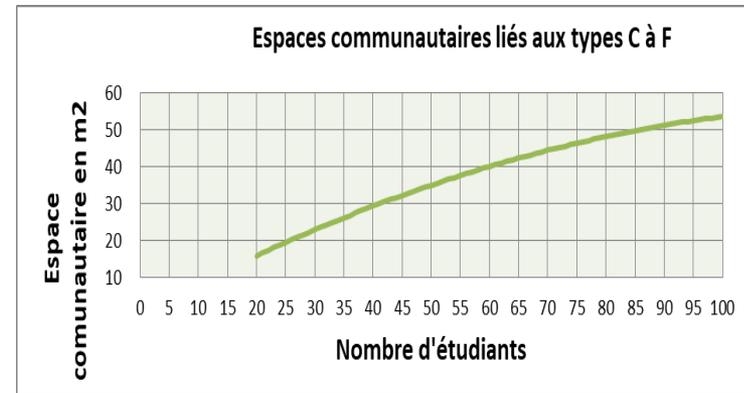
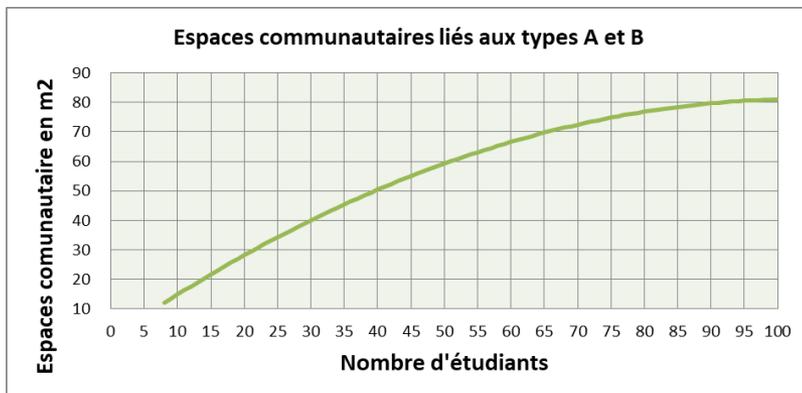


Les m2 des espaces communautaires entrent dans le calcul du plafonnement du revenu locatif.

# Espaces communautaires liés aux LE (LLA-LE)

*En phase d'approbation*

Type Logement		Nb étud.
A	Chambre avec local sanitaire (wc, lavabo, douche)	1
B	Studio avec (cuisine + local sanitaire)	1
C	Logement communautaire avec cuisine et sanitaire(s)	2
D	Logement communautaire avec cuisine et sanitaire(s)	3
E	Logement communautaire avec cuisine et sanitaire(s)	4
F	Logement communautaire avec cuisine et sanitaire(s)	5



Les m<sup>2</sup> des espaces communautaires entrent dans le calcul du plafonnement du revenu locatif.

## Revenu locatif plafonné des LLA

L'Office fédéral du logement (OFL) colloque périodiquement les communes suisses en **6 zones** : **VI** (urbaines) à **I** (rurales).

	VI	V	IV	III	II	I
Type	Fr. m <sup>2</sup> /an					
<b>1 pièce</b>	250	244	238	232	226	220
<b>2 pièces</b>	243	237	231	225	219	213
<b>3 pièces</b>	<b>240</b>	234	228	222	216	210
<b>4 pièces</b>	237	231	225	219	213	207
<b>5 pièces</b>	234	228	222	216	210	204

Exemple, Lausanne en zone VI :

3 p. de 75 m<sup>2</sup> x 240.- m<sup>2</sup>/an = 18'000.- /an = 1'500.- /mois.

## Valeurs pour les espaces communautaires

Les espaces communautaires sont pris en comptes à la valeur médiane du type : 3 pièces.

	VI	V	IV	III	II	I
Type	Fr. m <sup>2</sup> /an					
Commun	240	234	228	222	216	210

Les surfaces des espaces communautaires entrent dans le calcul du plafonnement du revenu locatif.

Les circulations, les caves, les galetas, les locaux techniques, les terrasses, etc., sont exclus.

## Reconnaissance d'utilité publique des LLA

**Lors de l'octroi du permis de construire.**

Le département intègre sa décision de reconnaissance dans la **synthèse CAMAC**.

Dans les cas non soumis à l'enquête publique, le Service cantonal en charge du logement rend **une décision administrative**.

Dans tous les cas **une restriction du droit d'aliéner** est inscrite par le canton au **registre foncier** au moment de la reconnaissance.

# Plafonnement du revenu locatif des LLA

Revenu locatif plafonné = addition des m2 SUP x les CHF m2/an par type de logement , de 1 à 5 pièces.



nb	Type	m2	CHF m2
3	1 pce	40	250
3	2 pces	55	243
3	3 pces	77	240
3	4 pces	99	237
3	5 pces	121	234
<hr/>			
15		1176	281'044
nb		m2	revenu loc.

**A**



nb	Type	m2	CHF m2
6	1 pce	40	250
6	1 pce	40	250
6	1 pce	40	250
6	1 pce	40	250
6	1 pce	36	250
<hr/>			
30		1176	293'958
nb		m2	revenu loc.

**B**



nb	Type	m2	CHF m2
2	5 pces	121	234
2	5 pces	121	234
2	5 pces	121	234
2	5 pces	121	234
2	5 pces	104	234
<hr/>			
10		1'176	275'486
nb		m2	revenu loc.

**C**

## Majorations possibles de la limite du revenu locatif des LLA

- Maximum **5%**, en fonction des **performances énergétiques accrues**
- Maximum **5%** pour tenir compte des caractéristiques des **logements protégés (LP)** et des **logements étudiants (LE)**
- **5%** pour les **LLA non soumis à quotas** qui ne sont pas des LP ou des LE

**La majoration globale ne peut toutefois excéder 10%.**

## Evolution du plafonnement du revenu locatif

Le plafonnement du revenu locatif est indexé annuellement à **80%** de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (**IPC**).

Sous le plafonnement, le **droit du bail demeure** pour chacun des logements.

# Conditions d'accès et/ou d'occupation

## Niveau cantonal

- LLA : Pas de règles cantonales pour les LLA
- **LP** : Une commission d'attribution (COMAT), exigée dans la convention du SASH, évalue les candidats éligibles. Le propriétaire signe le bail avec un locataire éligible.
- **LE** : Uni, EPFL, HES, HEP, HEG, prioritaires.

## Niveau communal

- **LLA** : Possibilités d'un règlement communal (par ex. : habiter la commune, y travailler, limite de revenu). Le règlement communal doit être approuvé par le canton. Le contrôle incombe à la commune.

**Un logement conserve le statut de LLA et est soumis aux obligations qui en découlent :**

- a. aussi longtemps que le plan et le règlement d'affectation fixant des quotas de LUP existe.
- b. durant 25 ans dans les plans d'aménagement sans quotas (acte volontaire, octroi d'un bonus LUP).

# Durée du contrôle du revenu locatif

Temps		20 ans	25 ans	X ans
Durée : Non soumis à quotas, avec ou sans usage du bonus LUP				
Durée : Soumis à quotas				
<b>LUP</b>	<b>LLM*</b> 15 ans d'abaissement des loyers Possible cautionnement sur 20 ans	LL		LPPPL
	<b>LP</b> Possible prêt cantonal sur 20 ans <b>LLA-LP</b>	LL		LPPPL
	<b>LE</b> Possible prêt cantonal sur 20 ans <b>LLA-LE</b>	LL		LPPPL
	<b>LLA</b>			LPPPL
<b>Contrôle</b>			cantonal	communal

- \* Le contrôle cantonal des LLM dure aussi longtemps que le prévoit la convention liant le MO, la commune et le canton.
- Les DDP peuvent prévoir des dispositions particulières.

# Les bonus LUP et les quotas

## Base volontaire

### Plans d'affectation légalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018

- Possible bonus de 10% de surface brute de plancher (SBP) pour autant que 15% soient destinés à des LUP  
*(Les autres règles communales restent applicables)*

### Nouveaux plans d'affectation / Quotas

- Possibilité pour les communes de fixer dans les nouveaux plans d'affectation des quotas de LUP dont la destination est garantie à long terme

**Merci de votre attention**



**Questions ?**

Florian Failloubaz  
Chef de la Division logement  
Caroline 11 bis  
1014 Lausanne  
021 316 64 00

AIDES CANTONALES AU SENS DE LA LL	LLM	LP	LE	LLA
<b>A) Aide à la pierre – (LLM)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abaissement de la charge, <b>donc des loyers</b></li> <li>• (10% à 15%)</li> </ul>	x			
<b>B) Cautionnements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réservé au financement des LLM</li> <li>• 5% à 12,5% max. du coût global</li> </ul>	x			
<b>C) Prêts au sens du RPL – (LP et LZP)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20% du coût global</li> <li>• Sans intérêts / remboursable en 20 ans / en principe en 2<sup>e</sup> rang</li> </ul>		x		
<b>D) Prêts au sens du RPCLE – (LE)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20% du coût global</li> <li>• Taux fixe de 0,5% / remboursable en 20 ans / en principe en 2<sup>e</sup> rang</li> </ul>			x	
<b>E) Exonérations fiscales</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Droits de mutation, impôts complémentaires</li> </ul>	x	x	x	

## Les logements à loyers modérés (subventionnés) sont les LLM

- Loyers fixés sous l'angle du droit public, 1x l'an par la Division logement (DL)
- Loyers basés sur le prix coûtant de réalisation
- Charge (donc loyers) abaissée par les aides paritaires à fonds perdus VD + CO (2x 10% à 15%)

Exemple : loyer avant aides = CHF 1'500.-. Le propriétaire perçoit du locataire CHF 1'200.- et reçoit des pouvoirs publics (versement 1x l'an) 2x CHF 150.-

- Durée des aides : 15 ans
- Les locataires répondent aux conditions d'occupation du règlement RCOLLM et aux éventuelles règles complémentaires de la commune, à l'entrée comme en phase d'exploitation

## Les logements pour personnes âgées ou fragilisées sont les LP

- Loyers fixés par le droit privé (droit du bail) mais **revenu locatif** plafonné par la DL

Dans le cadre des prestations complémentaires (PC), la part du local communautaire et de l'encadrement social est prise en charge par le Service des assurance sociales et de l'hébergement (SASH)

- Pas de participations communales
- Convention d'exploitation obligatoire, établie par le SASH
- Une commission d'attribution (COMAT) désigne les locataires éligibles. Le propriétaire ou la gérance choisit parmi ceux-ci
- Si une mesure de prêt au sens de la LL est accordée pour faciliter le financement de la réalisation, ce sont, le temps du remboursement des **LP** (max. 20 à 25 ans)
- Après le remboursement ou si aucune aide n'est sollicitée, ils deviennent des **LLA-LP**

## Les logements pour étudiants sont des LE

- Loyers fixés par le droit privé (droit du bail) mais **revenu locatif** plafonné par la DL

La DL analyse également les forfaits de frais accessoires (services, mobilier, etc.)

- Pas de participations communales
- Les LE sont réservés aux étudiants inscrits dans les établissements vaudois
- Si une mesure de prêt au sens de la LL est accordée pour faciliter le financement de la réalisation, ce sont, le temps du remboursement, des **LE** (max. 20 à 25 ans)
- Après le remboursement ou si aucune aide n'est sollicitée, ils deviennent des **LLA-LE**