canton de vaud

LIBERTÉ ET PATRIE

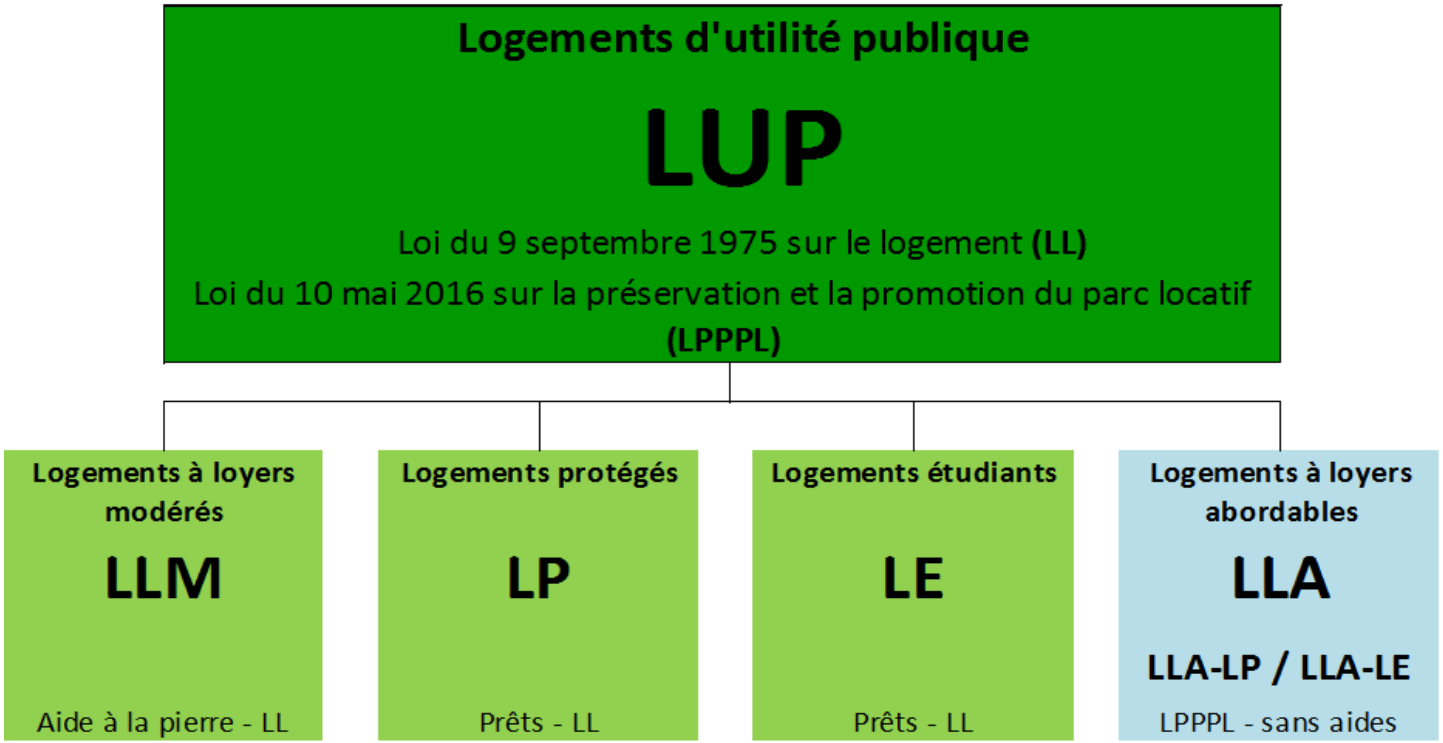
Logements à loyers abordables (LLA)

Membre de la famille des logements d'utilité publique (LUP)

Conditions

Version actualisée le 8 octobre 2018

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**

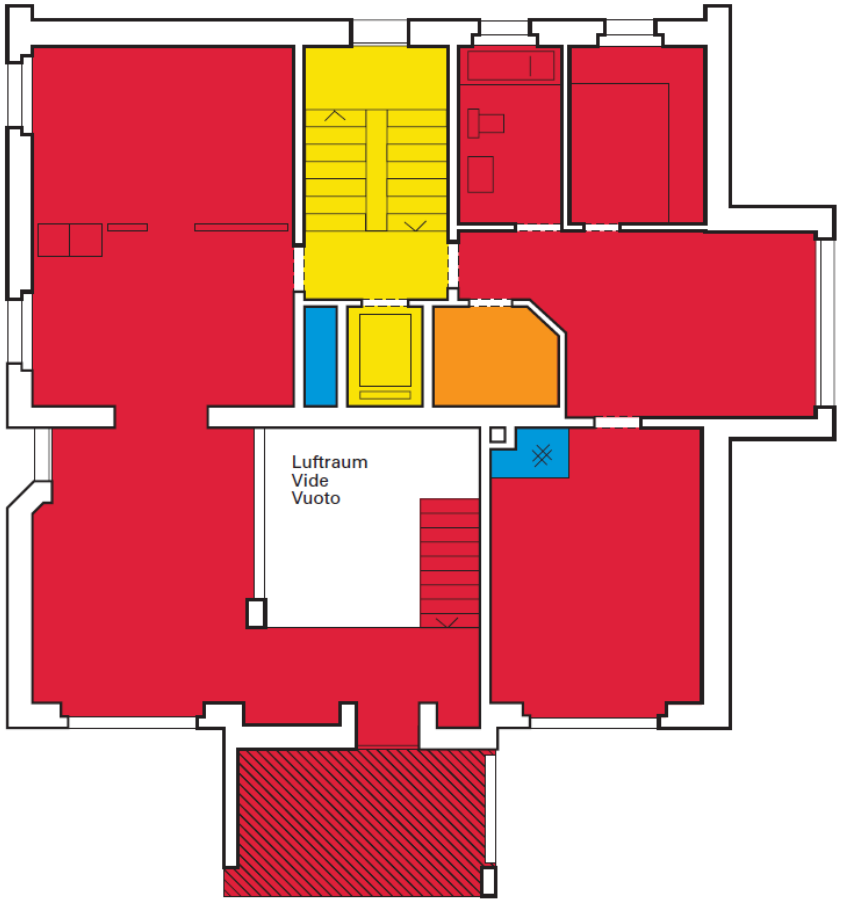
b) il est destiné à la **location à long terme**

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 m²	50 m²	60 m²	80 m²	100 m²
Max.	40 m²	55 m²	77 m²	99 m²	121 m²

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

Pour les logements protégés (LP) et les logements étudiants (LE), il convient de se référer aux directives spécifiques.

Les LP doivent être conçus pour des utilisateurs à mobilité réduite avec des chaises roulantes ou divers moyens auxiliaires (spécificités des espaces de circulation et des zones sanitaires)

Le concept des LE se compose des espaces privatifs et communs spécifiques.

Pour LP et les LE, prière de consulter la DL dès l'avant-projet.

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

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. m²/an**	**Fr. m²/an**	**Fr. m²/an**	**Fr. m²/an**	**Fr. m²/an**	**Fr. m²/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

Exemple, Lausanne en zone VI :

3 p. de 75 m2 x 240.- m2/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. m²/an**	**Fr. m²/an**	**Fr. m²/an**	**Fr. m²/an**	**Fr. m²/an**	**Fr. m²/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

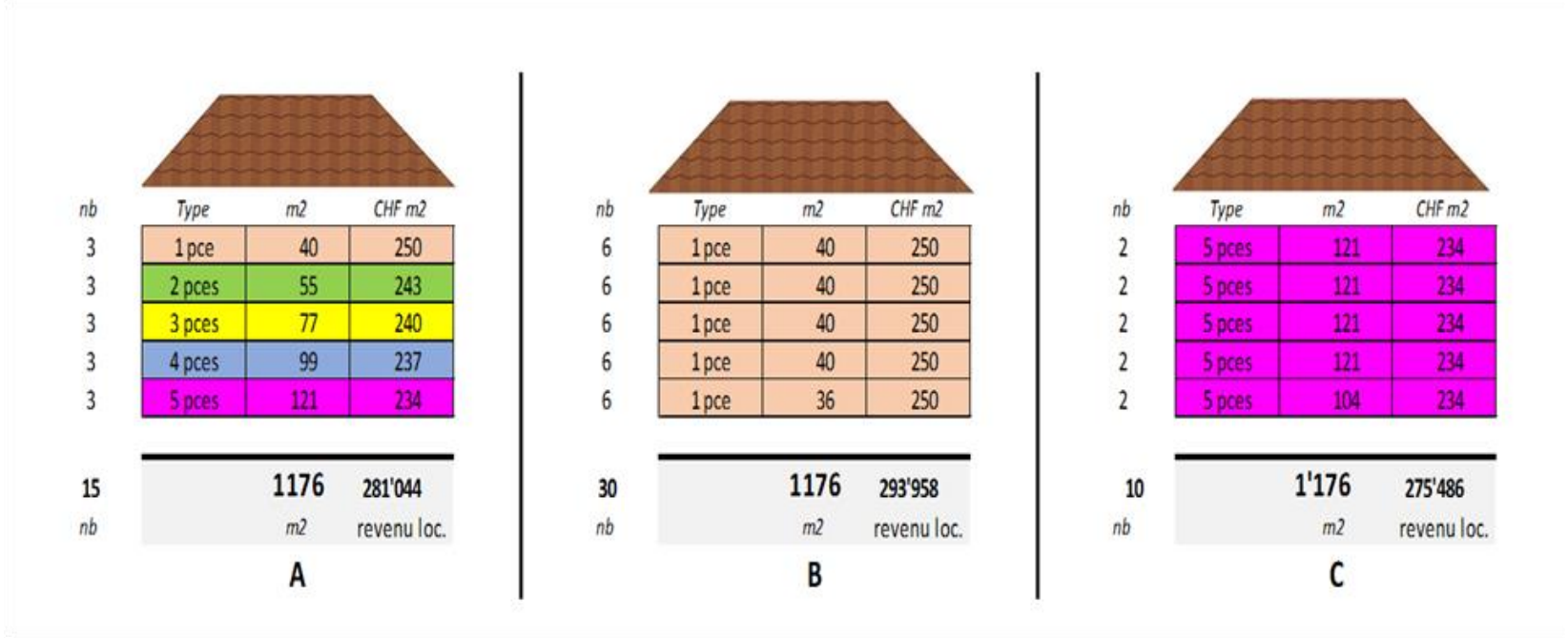
Lors de l’octroi du permis de construire.
Le département intègre sa décision de reconnaissance dans la **synthèse CAMAC.**

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 = adition 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
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
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
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 la bail avec un locataire éligible.

- **LE** : Uni, EPFL, HES, HEP, HEG, prioritaires.

Niveau communal

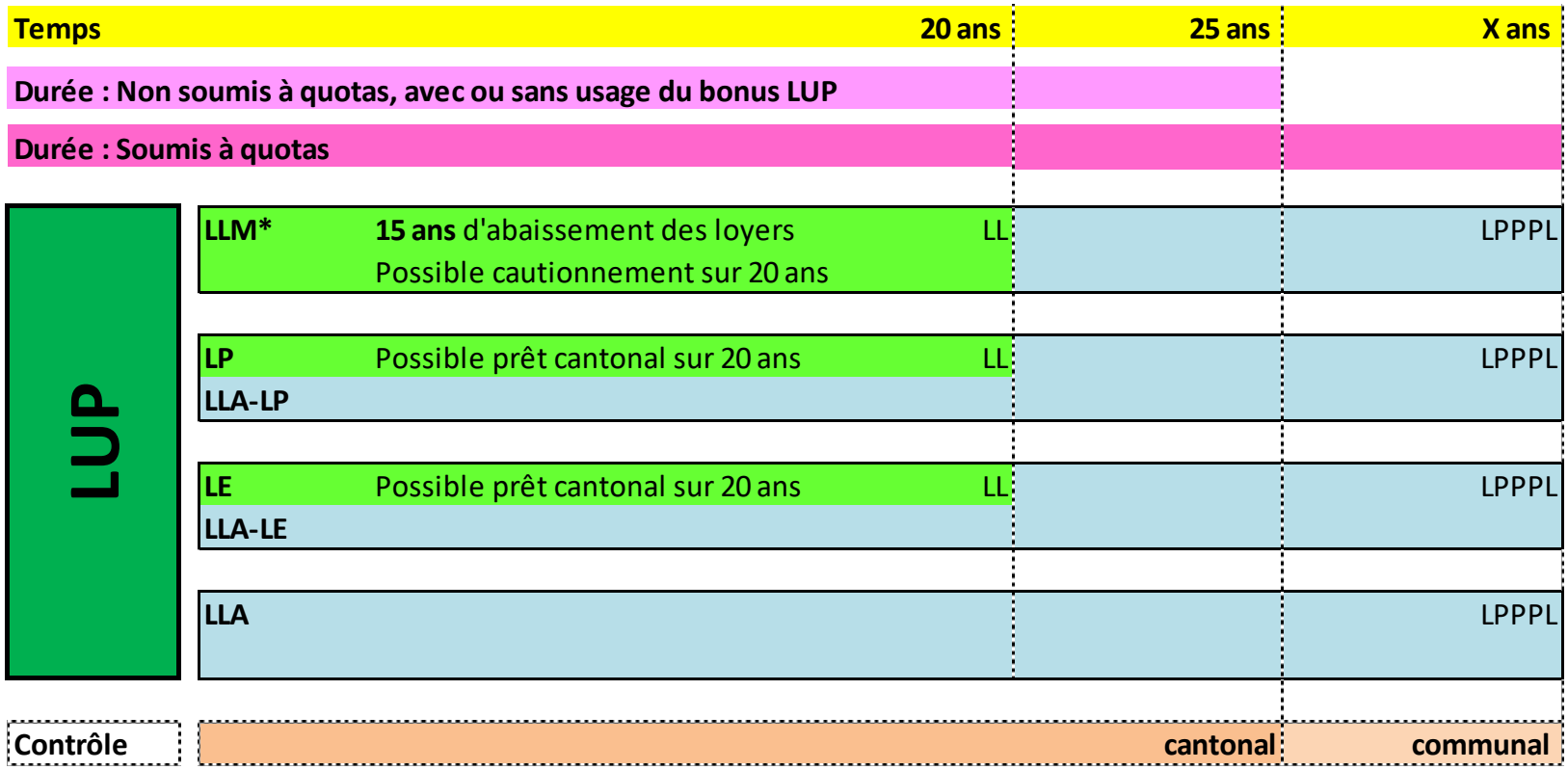
- **LLA** : Possibilités d'un règlement communal (par ex. : habiter la commune, y travailler, limite de revenu). Le règlement communal doit être approuvé par le canton. Le contrôle incombe à la commune.

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



- ** 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 1er 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