



La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL)

Pourquoi? Pour qui? Comment?

Information aux communes



- 1. Pourquoi la L3PL?
- 2. Pour qui?
- 3. Comment?
 - Préservation du parc locatif
 - Quelles évolutions depuis la LDTR et la LAAL
 - Promotion du parc locatif
 - Qui peut l'utiliser?
 - Les logements d'utilité publique
 - La durée de contrôle
 - Les bonus de surface et les quotas
 - Les règles communales d'occupation
 - Les procédures de contrôle
 - Droit d'emption et de préemption

4. Conclusion

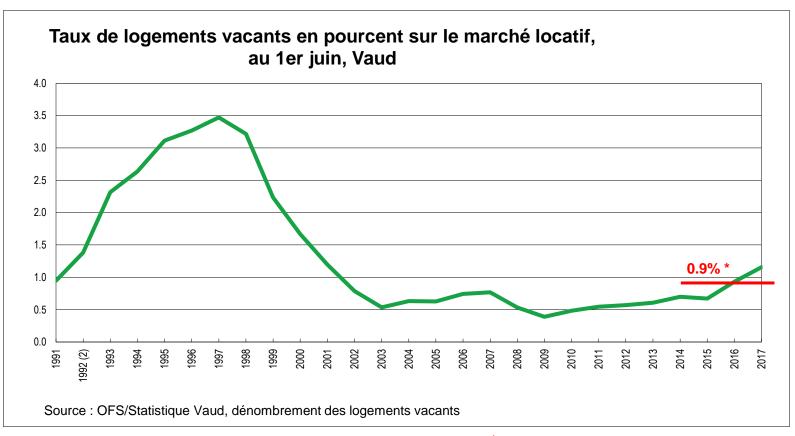


1. Pourquoi la L3PL? (1/4)

- La pénurie de logements
 - Quantitative
 - 1.47% CH, 0.9% VD, 0.4% Lausanne
 - Qualitative
 - Manque de logements à loyers abordables
 - Manque de logements adaptés aux besoins de la classe moyenne
 - Difficultés pour la classe moyenne :
 - 42 % de la population consacre 25% et plus de son revenu à son loyer
 - dont 25% consacre plus de 30% de son revenu à son loyer



1. Pourquoi la L3PL? (2/4)

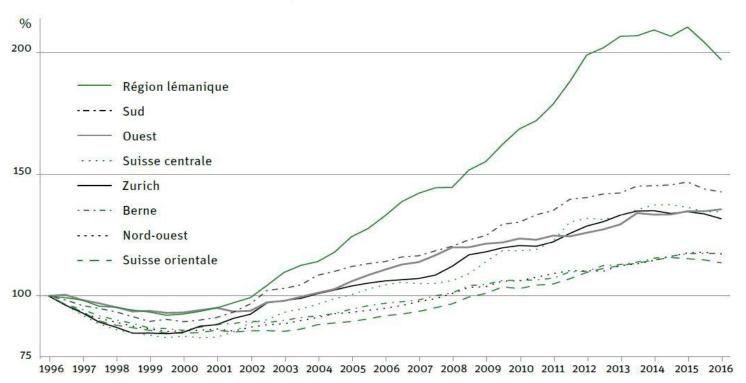


^{*} Taux de logements vacants tous types confondus



1. Pourquoi la L3PL? (3/4)

Évolution des prix de l'offre des logements locatifs en Suisse



Les loyers de la région lémanique ont plus que doublé depuis 1996 (source : Office fédéral du logement et Wüest Partner).



1. Pourquoi la L3PL? (4/4)

- Les objectifs (art. 1, al 1 L3PL)
- a. Lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (**préservation du parc locatif**).
- b. Promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif).



Les nouveautés

Préservation du parc locatif

- Encouragement des travaux d'assainissement énergétique
- Soutien à la création de logements dans les bureaux
- Meilleure information aux locataires avant des travaux d'importance
- Procédure simplifiée pour les logements isolés dans un immeuble locatif
- Application limitée aux districts où le taux de logements vacants est inférieur à 1.5% (moyenne sur 3 ans)
- Allègement de certaines conditions lorsque la pénurie est moindre (1% à 1.5%)



Les nouveautés

Promotion du parc locatif

- Création de logements à loyer abordable pour la classe moyenne, sans subvention publique
- Possibilité pour les communes de fixer un quota de logements d'utilité publique (LUP) dans les nouveaux plans d'affectation
- Bonus pour les propriétaires qui construisent des LUP
- En cas de pénurie élevée, les communes bénéficient, sous certaines conditions, d'un droit de préemption pour acquérir un terrain dans le but de construire des LUP



2. Pour qui?

Un outil pour les communes

- Pour les communes qui souhaiteraient disposer d'une offre de logements adaptées aux jeunes familles et aux personnes âgées
- Pour les communes qui souhaiteraient agir sur la mixité de leur évolution démographique



Pour les communes qui veulent maîtriser leur politique du logement



Premier chapitre

Préservation du parc locatif



Préservation du parc locatif

3. Pour qui?

<u>Travaux</u>

- Tout propriétaire qui entreprend des travaux dans un logement/ immeuble loué, pour autant
 - que le district soit à pénurie
 - que l'immeuble comprennent plus de 2 logements loués à des tiers
 - que le logement ait une surface < 150 m² ou une valeur ECA indexée < CHF 750.- le m³ (Aujourd'hui: CHF 801.- le m³, indice 125)

Aliénation

- Tout propriétaire vendant un appartement loué, pour autant
 - que l'aliénation ne soit pas «en bloc» ou dans une exécution forcée



Préservation du parc locatif

3. Pour qui?

Préservation du parc et droit de préemption

Ne s'applique que si le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,50 %; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années

Taux de logements vaca	nts par distri			
	2015	2016	2017	Moyenne 2015-2017
Aigle	1.7	1.9	2.2	1.91
Broye-Vully	1.0	1.5	1.3	1.23
Gros-de-Vaud	0.3	0.7	1.0	0.67
Jura-Nord vaudois	0.6	0.7	1.1	0.78
Lausanne	0.2	0.4	0.4	0.35
Lavaux-Oron	0.7	0.7	8.0	0.74
Morges	0.7	0.7	0.9	0.74
Nyon	0.9	0.9	1.0	0.94
Ouest lausannois	0.3	0.5	0.7	0.50
Riviera-Pays-d'Enhaut	1.0	1.0	0.9	0.97
Vaud	0.7	0.8	0.9	0.80

⁻ Ne s'applique pas

⁻ S'applique d'une manière allégée



Préservation du parc locatif

Quelles évolutions depuis la LDTR et la LAAL



 Introduction d'une procédure simplifiée pour les logements isolés dans un immeuble locatif



Favorisation de la création de logements dans des bureaux

NOUVEAU

 Favorisation des économies d'énergie ou de l'utilisation d'énergies renouvelables

NOUVEAU

Exclusion de certains types d'immeubles du champs d'application

NOUVEAU

Obligation d'informer des locataires



Second chapitre

Promotion du parc locatif





a. Qui peut l'utiliser?

- C'est un outil mis à la disposition des maîtres de l'ouvrage et des communes
 - Il aide ces dernières à mettre en place une politique communale du logement, par exemple pour les communes qui souhaiteraient disposer d'une offre de logements adaptées aux familles et aux personnes âgées
 - Il soutient les maîtres de l'ouvrage qui construisent volontairement des LUP
- Les communes qui n'en ont pas l'utilité n'ont aucune obligation de l'utiliser



b. Les logements d'utilité publique (LUP)

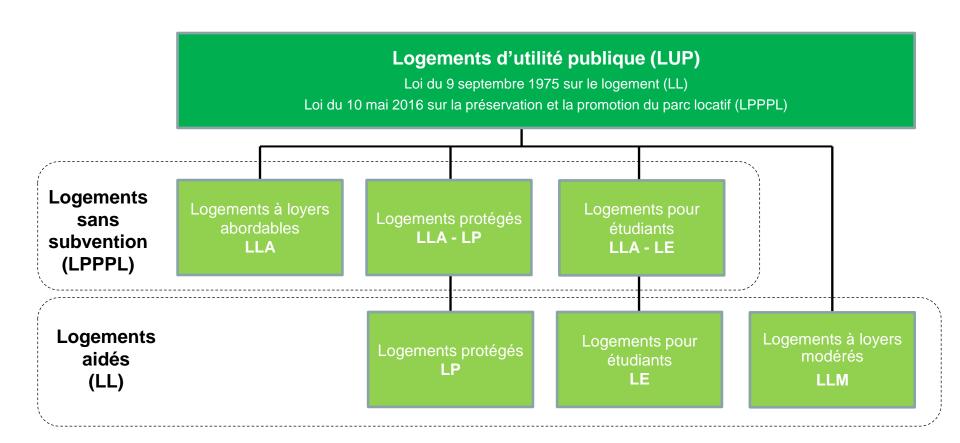
- Les logements bénéficiant d'une aide à la pierre (LLM)
- Les logements protégés destinés aux personnes âgées (LP)
- Les logements pour étudiants (LE)

NOUVEAU

- Les logements à loyer abordable (LLA)
 - immeuble d'au moins 4 logements
 - destiné à la location à long terme
 - respect, par type d'appartement, des limites de loyers et de surfaces fixées par l'Etat
 - non subventionnés par les pouvoirs publics



2. Les logements d'utilité publique (suite)





c. Limites des surfaces (Art. 27 RLPPPL)

Seule condition technique posée dans le règlement pour produire des LLA

	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 m²	55 m²	77 m²	99 m²	121 m²

- Des dérogations peuvent être prévues:
 - Pour les logements protégés ou pour étudiants
 - Pour des motifs d'optimisation de l'espace dans les nouveaux logements
 - Pour éviter des travaux de rénovation disproportionnés dans des logements existants



d. Limites des loyers des LLA

- Plafonnement du revenu locatif, par type de logement et zone géographique
- Collocation des communes en 6 zones : zone VI (urbaines) à zone I (petites communes rurales) selon le modèle de l'OFL (liste sur site Internet DL)

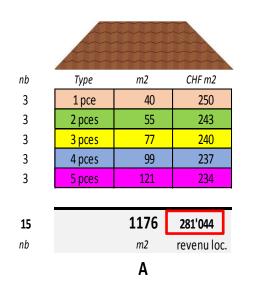
	VI	V	IV	Ш	II	I
Туре	Fr. m²/an	Fr. m²/an	Fr. m²/an	Fr. m²/an	Fr. m²/an	Fr. m²/an
1 pièce	250	244	238	232	226	220
2 pièces	243	237	231	225	219	213
3 pièces	240	234	228	222	216	210
4 pièces	237	231	225	219	213	207
5 pièces	234	228	222	216	210	204

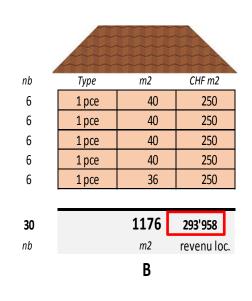
Réponse à la promesse faite à la population : un 3.5 pièces à Lausanne plafonné à 240 fr./m², donne pour 75 m², un loyer de 1'500 fr./mois.

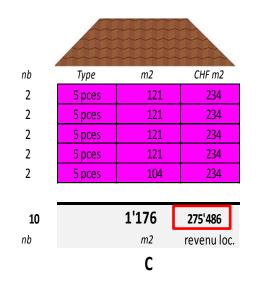


d. Limites des loyers des LLA

- Un même volume, un même total de m²
- Différents revenus locatifs plafonnés









d. Limites des loyers des LLA

Le service peut, sur production d'une analyse spécifique, augmenter les valeurs plafond d'au maximum 5 %, en fonction de performances énergétiques accrues.

Le service peut, sur production d'une analyse spécifique, augmenter les valeurs plafond d'au maximum 5% pour tenir compte des caractéristiques des logements protégés ainsi que des logements pour étudiants.

Les valeurs plafond sont augmentées de 5% pour les LLA non soumis à quotas qui ne sont pas des logements protégés ni pour étudiants.



e. La reconnaissance d'intérêt public

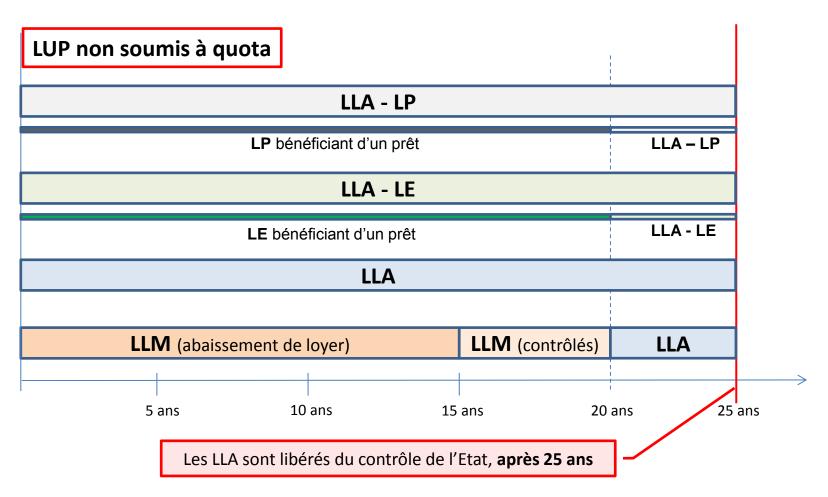
- Objet soumis à l'enquête: Reconnaissance effectuée dans le cadre de la demande du permis de construire intégrée au questionnaire de la CAMAC (formulaire 54)
- Objet non soumis à l'enquête: Reconnaissance directement par la DL via le formulaire 54 à télécharger du site Internet de la DL

Rappel: L'aménagement du territoire

- Pas de rapport avec la LAT
- Pas de LUP dans les ZUP

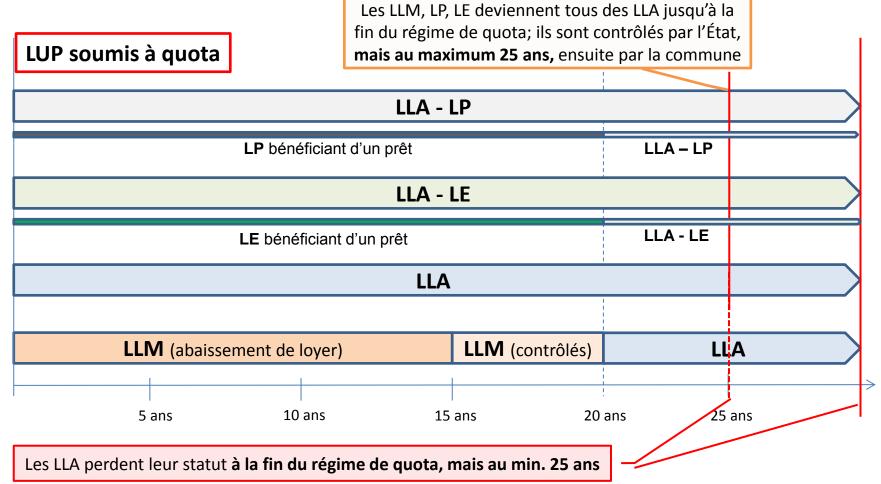


f. La durée de contrôle





f. La durée de contrôle (suite)





g. Les bonus de surface et les quotas

Plans d'affectation légalisés avant le 1^{er} janvier 2018

 Bonus de 10% de SBP pour autant que 15% de la surface totale brute de plancher habitable soit destinées à des LUP (Les autres règles de l'AT restent applicables)

Nouveaux plans d'affectation

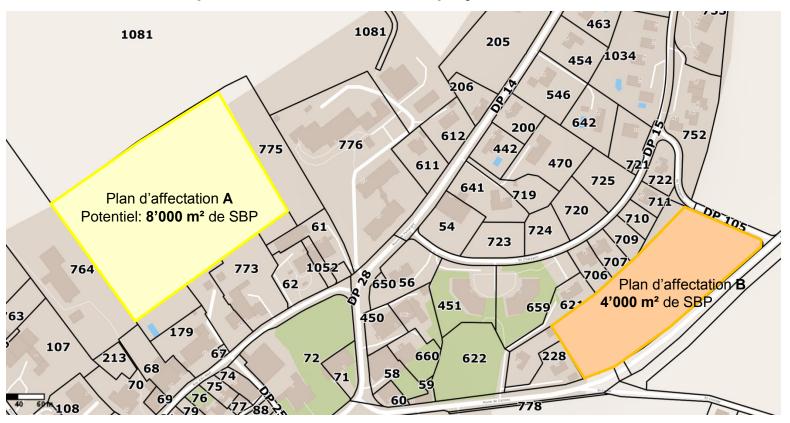
 Possibilité pour les communes de fixer dans les nouveaux plans d'affectation des quotas de LUP dont la destination est garantie à long terme



g. Les quotas

Hypothèses:

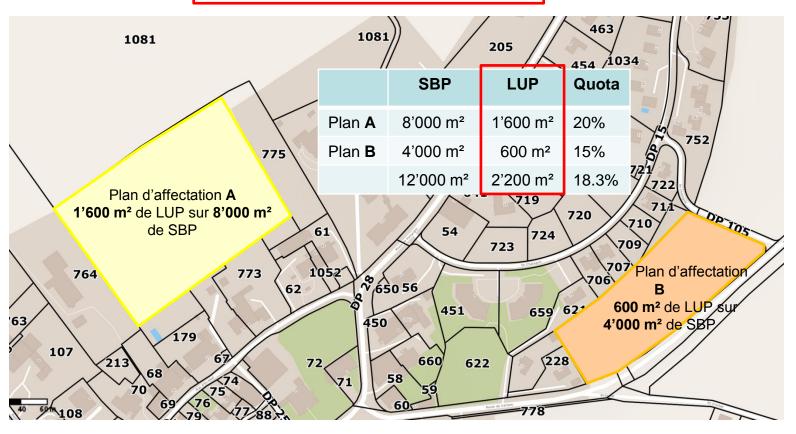
- La commune a évalué son besoin en LUP à 2'200 m² (par exemple 22 logements de 100 m² de SBP)
- 2 plans d'affectation sont en projet





g. Les quotas (suite)

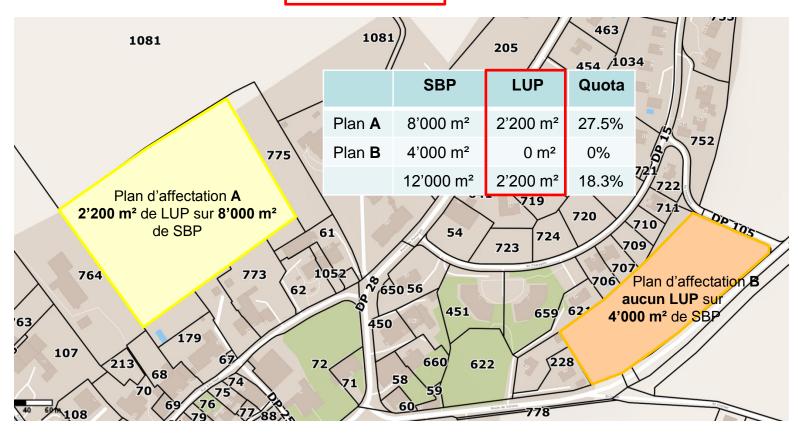
Cas 1: les LUP sont répartis entre les 2 plans d'affectation





g. Les quotas (suite)

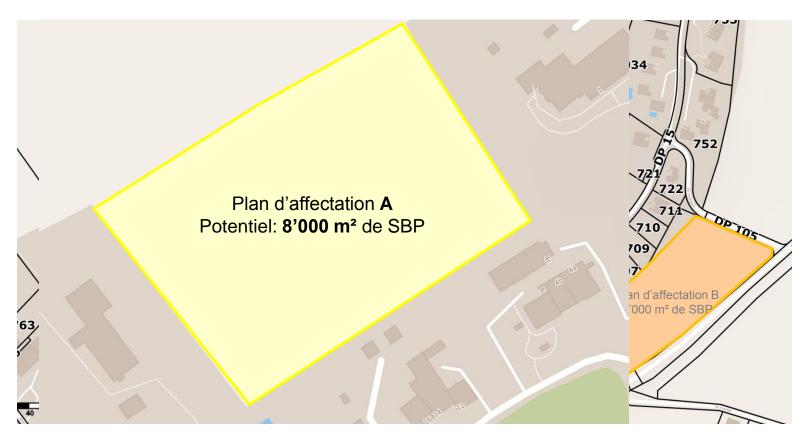
Cas 2: les LUP sont contenus dans un seul plan d'affectation





g. Les quotas (suite)

Cas 2: En détail





g. Les quotas (suite)

Cas 2: En détail



Données:

Potentiel: 8'000 m² SBP

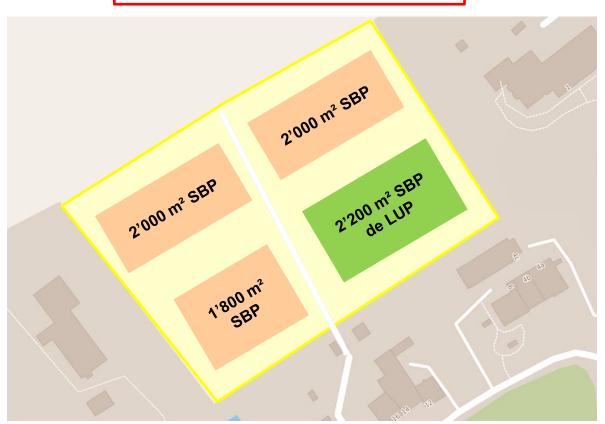
LUP: 2'200 m2 SBP

Quota de LUP: 27.5%



g. Les quotas (suite)

Hypothèse 1: Tous les LUP dans le même périmètre



Données:

Potentiel: 8'000 m² SBP

LUP: 2'200 m2 SBP

Quota de LUP: 27.5%



g. Les quotas (suite)

Hypothèse 2: Les LUP sont répartis dans plusieurs périmètres



Données:

Potentiel: 8'000 m² SBP

LUP: 2'200 m² SBP

Quota de LUP: 27.5%



h. Règles communales d'occupation

Des règles d'application communales sont possibles, par exemple:

- LLA réservés aux personnes habitant déjà la commune
- Conditions de revenu ou de fortune des occupants
- etc.



Cela implique que la commune mette en place un règlement spécifique et se charge des contrôles



i. Procédures de contrôle

Actions effectuées par l'Etat

- 1. Reconnaissance d'utilité publique avec le permis de construire
- 2. Détermination du plafond des loyers au moment de la première mise en location
- 3. Indexation annuelle du plafond des loyers selon l'évolution de l'ISPC compté à 80%
- 4. Libération du contrôle de l'Etat après les 25 premières années

Actions effectuées par la commune

- 5. Contrôle des obligations du statut de LLA des immeubles soumis à quotas après les 25 premières années
- Application d'éventuelles règles d'occupation communales



j. Droit d'emption et de préemption

- Droit d'emption:
 - Base contractuelle
- Droit de préemption communal Entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020
 - Le droit de préemption doit viser à la création de LUP
 - Le droit de préemption doit répondre à une pénurie dans le district concerné
 - La surface de la parcelle doit être d'au moins 1'500 m² sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal
 - Le droit de préemption ne peut s'exercer en cas de vente à ses descendants, à ses pères et mères, frères, sœurs, demi-frères, demi-sœurs, son conjoint, son partenaire enregistré et à son concubin



j. Droit d'emption et de préemption (suite)

Droit de préemption communal, décision

- A) La commune renonce préalablement
- B) La commune ne renonce pas préalablement
 - 1 Le propriétaire
- avise immédiatement la commune territoriale
- 2 La commune
- si elle veut exercer son droit de préemption, doit entendre préalablement le propriétaire et le tiers acquéreur
- doit notifier aux parties sa décision d'acquérir le bien-fonds dans un délai de 40 jours



j. Droit d'emption et de préemption (suite)

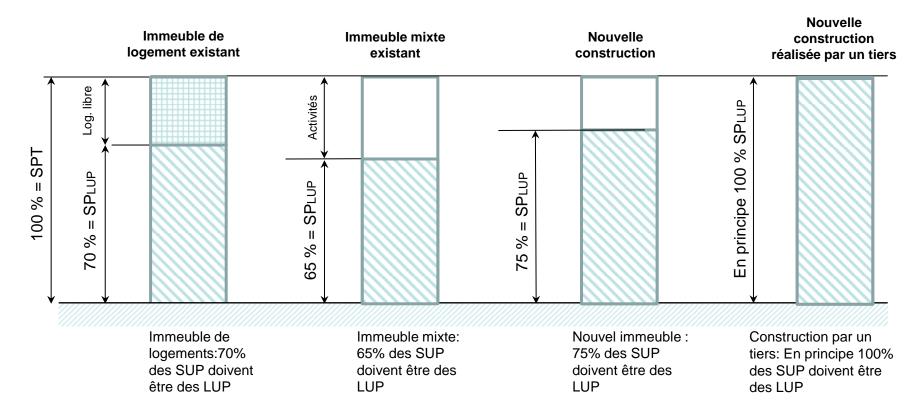
Droit de préemption communal, précisions diverses

- Le principe est le même en cas de promesse de vente
- La commune peut céder son droit à l'Etat (20 jours de délai)
- L'acquéreur évincé à droit à une indemnité dans certaines situations



j. Droit d'emption et de préemption (suite)

Conditions que doivent remplir les biens-fonds préemptés en matière d'offre de LUP.





4. Conclusion

Avec la LPPPL les communes peuvent, si elles le désirent:

- Agir sur leur politique du logement
- •Proposer des solutions pour leurs jeunes et leurs personnes âgées
- •Faire construire ou construire des logements à loyers abordables
- •Introduire des quotas de LUP dans les nouveaux plans d'affectation
- •Préempter des biens-fonds dans le but d'en faire des LUP => les communes peuvent céder ce droit à l'Etat

Entrée en vigueur:

La LPPPL: le 1er janvier 2018

Le droit de préemption : le 1er janvier 2020



4. Conclusion

- •La LPPPL et son règlement ouvrent le champ des possibles
- •Les communes sont maintenant invitées à utiliser ces outils pour mettre à disposition des logements financièrement accessibles et adaptés aux besoins de leur population
- •Le SCL et les Préfets ont pris leur bâton de pèlerin pour aller expliquer le dispositif législatif aux acteurs concernés
- •La LPPPL et son règlement proposent des outils efficaces et flexibles à tous les partenaires du logement



Merci de votre attention

Présentation à retrouver sur Internet aux adresses suivantes:

- Jusqu'au 28 mars 2018: www.vd.ch/themes/vie-privee/logement
- Depuis le 29 mars 2018: www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/promotion