

Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)
Aides à la pierre dégressive et linéaire
Frais d'entretien et d'administration

1.0 Préambule

Le revenu locatif établi annuellement par le SELT-Logement pour les immeubles construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive comprend "un quota de 1,7 % du décompte final au sens de l'art. 18 du règlement, représentant les frais d'entretien et d'administration, les impôts, les assurances, l'eau, l'électricité, etc. Le coût de l'immeuble sur lequel est calculé le quota peut être indexé en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation." (art. 21 al. 2 lettre d du règlement du 17 janvier 2007 d'application de la LL, RLL).

Le revenu locatif établi annuellement par le SELT-Logement pour les immeubles construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire comprend "1,7% du décompte final au sens de l'art. 18 du règlement, représentant notamment les frais d'entretien et d'administration". (art. 19 al. 2 lettre d RLL).

Ces frais sont ainsi compris dans le loyer net (sans les frais accessoires) calculé annuellement par le SELT-Logement et ne peuvent pas être facturés distinctement au locataire, en sus dudit loyer.

2.0 But

Le but de la présente directive est d'énumérer les frais compris dans le loyer net calculé annuellement par le SELT-Logement (sans les frais accessoires) afin d'éviter la facturation aux locataires, par le propriétaire ou son gérant, des frais qui sont déjà compris dans le loyer net.

3.0 Catégories de frais

Il convient de différencier les diverses catégories de frais, taxes et charges ci-après.

3.1 Frais qui font partie intégrante du coût de réalisation (liste non exhaustive) :

- a. Taxe unique de raccordement au réseau d'eau usée
- b. Taxe unique de raccordement au réseau d'eau claire
- c. Taxe unique de raccordement au réseau d'eau potable
- d. Taxe unique de raccordement au réseau de fournisseur d'électricité
- e. Taxe unique de raccordement au réseau de fournisseur de lignes téléphoniques
- f. Taxe unique de raccordement au réseau de fournisseur de TV câblée et / ou internet
- g. Taxe unique des frais d'élimination des déchets de chantier, terre polluées, etc.
- h. Location du domaine public ou d'une servitude passagère durant les travaux
- i. Frais d'indemnisation du voisinage durant les travaux.

Ces frais sont inclus dans le coût de construction et sont arrêtés au moment de l'acceptation par le SELT-Logement du décompte final de l'opération immobilière (art. 18 RLL). Ils sont compris dans le loyer net calculé par le SELT-Logement (sans les frais accessoires).

3.2 Frais financés par le quota de 1.7% du décompte final de l'opération immobilière :

- a. Les frais administratifs et de gérance de l'immeuble
- b. Les primes d'assurances : RC, ECA, dégâts d'eau, etc., liées à l'immeuble
- c. Les impôts fonciers
- d. Les frais de consommation d'eau et d'électricité des parties communes
- e. Les frais d'entretien courant de l'immeuble
- f. Les frais de conciergerie
- g. Les frais périodiques d'entretien des espaces extérieurs
- h. Les frais de révisions des extincteurs ou des postes incendie
- i. Les frais de maintenance des appareils de buanderie et de séchage
- j. Les frais de maintenance des ascenseurs
- k. Les frais de maintenance des ventilations centralisées
- l. Les frais de curage périodique des canalisations extérieures
- m. Les frais de servitudes onéreuses.

Ces frais sont inclus dans le revenu locatif calculé annuellement par le SELT-Logement. Ils sont, par conséquent, compris dans le loyer net (sans les frais accessoires).

3.3 Frais qui font l'objet d'une facturation en sus du loyer net calculé par le SELT-Logement

Peuvent être facturés aux locataires les frais accessoires au sens du droit du bail du marché libre pour autant que le contrat de bail le prévoit expressément (articles 257a du Code des obligations (CO), 5 et suivants de l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) du 9 mai 1990 et des directives cantonales sur l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude).

La présente directive, conforme à la pratique constante du SELT-Logement, entre en vigueur le jour de son adoption.

Lausanne, le 16 novembre 2011

Chef de service

Lionel Eperon