

**Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)**  
**Règlement du 17 janvier 2007 sur les prêts au logement (RPL)**  
**Zones périphériques**  
**Conditions techniques et financières**

**Art. 1 But**

La présente directive a pour but de préciser les conditions techniques et financières requises pour l'obtention d'un prêt au logement dans les zones périphériques (art. 5 et 6 RPL).

**Art. 2 Conditions préalables**

<sup>1</sup> Les projets soumis à l'Unité logement (ci-après : UL) doivent être conformes aux principes du Plan directeur cantonal (PDCn) et avoir obtenu les autorisations communales et cantonales requises en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

<sup>2</sup> Le projet doit être rationnel et socialement justifié (art. 12 al. 1 LL). Il doit être économique, tant dans sa conception, que dans sa réalisation (art. 6 RPL). Cette condition est vérifiée en fonction de l'emplacement du projet, de son ampleur et de sa viabilité à long terme, notamment au regard de la demande en logement dans le secteur concerné.

**Art. 3 Définitions**

<sup>1</sup> Seuls les projets de transformation, d'agrandissement ou de création de logements répondant aux définitions ci-après, sont pris en considération par l'UL :

- a. Transformations : restructurations nécessaires à une amélioration judicieuse des lieux. Un rapport équilibré doit exister entre le coût des travaux et les améliorations attendues. Les travaux relevant de l'entretien courant, du remplacement d'équipements ou d'installations existantes n'entrent pas en ligne de compte.
- b. Agrandissements : l'augmentation des surfaces de logements existants doit être justifiée.
- c. Créations : nouveaux logements projetés dans des volumes existants ou en remplacement des volumes existants. Lorsque la création d'un logement nécessite l'agrandissement du volume existant, la part de ce dernier doit rester prépondérante.

<sup>2</sup> Dans le cas d'une démolition suivie d'une reconstruction, ainsi qu'en cas d'agrandissement du volume existant, seuls les projets qui n'excèdent pas 30 % du volume existant avant les travaux sont pris en considération.

<sup>3</sup> Une illustration des différents cas de figures précités est présentée en annexe à la présente directive.

#### Art. 4 Conditions techniques

<sup>1</sup> Les constructions doivent être conformes à la présente directive concernant la surface nette habitable, le volume et la dimension des pièces (voir tableau sous point 4.1). L'UL peut accorder des dérogations en fonction de la conception du projet.

<sup>2</sup> Les logements et installations doivent être accessibles sans difficultés, notamment pour les personnes âgées, les personnes en fauteuil roulant ou à mobilité réduite, pour autant que les adaptations nécessaires pour le respect des normes y relatives n'engendrent pas de coûts disproportionnés en relation avec les avantages attendus.

<sup>3</sup> Les règles de la norme SIA 500 doivent être appliquées.

<sup>4</sup> Chaque logement doit avoir accès à une buanderie d'immeuble ou pouvoir disposer d'appareils de lavage et de séchage.

<sup>5</sup> Dans la mesure du possible, chaque logement doit bénéficier d'une cave ou d'un galetas, ainsi que d'une buanderie.

#### Art. 4a Définition de la taille d'un logement

<sup>1</sup> La classification du logement est déterminée par le nombre de pièces et de personnes pouvant raisonnablement y habiter.

<sup>2</sup> La surface nette habitable ne devrait pas être inférieure à :

- 14 m<sup>2</sup> pour la première chambre (prévue pour deux personnes);
- 12 m<sup>2</sup> pour une chambre (prévue pour deux personnes). La chambre d'un logement de deux pièces doit avoir au minimum 14 m<sup>2</sup>.
- 10 m<sup>2</sup> pour une chambre (prévue pour une personne);

<sup>3</sup> Prescriptions à respecter par type de logement (référence : système d'évaluation des logements, SEL, Office fédéral du logement) :

Nombre de <b>pièces</b> sans cuisine et WC	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Surface nette totale " <b>minimale</b> " en m <sup>2</sup> :	40	50	60	80	100	121
Surface nette totale " <b>maximale</b> " en m <sup>2</sup> :	53	66	93	119	146	172

<sup>4</sup> Pour des raisons techniques dûment motivées, l'UL peut admettre, exceptionnellement, des surfaces autres que celles définies ci-dessus, notamment dans les cas de restructurations de logements existants dont les surfaces sont supérieures aux limites ci-dessus et leur diminution serait trop onéreuse.

<sup>5</sup> Les typologies supérieures à 5 pièces peuvent être admises lorsque le logement est destiné au bénéficiaire du prêt qui invoque des motifs personnels (p. ex. famille nombreuse).

#### Art. 4b Mode de calcul des surfaces

<sup>1</sup> La surface totale d'un logement consiste en l'addition de la surface de chaque pièce ou local qui le compose mesurée intérieurement de mur à mur.

<sup>2</sup> Ne sont pas pris en compte :

- La section horizontale des murs et galandages ainsi que des différents conduits techniques (gainés, cheminées, etc.) ;
- La surface des embrasures des portes et fenêtres ;
- Les terrasses et les balcons.

<sup>3</sup> Dans les pièces mansardées, la surface est comptée à partir d'une hauteur de 130 cm (article 25 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, RLATC).

## Art. 5 Conditions financières

<sup>1</sup> Le prêt est accordé uniquement pour la part des travaux liée au(x) logement(s). Dans ce contexte, l'analyse des coûts de l'UL se limite à cette partie de la construction.

<sup>2</sup> Le prêt est accordé sur la base du coût des travaux, sans tenir compte de la valeur du terrain ou de la valeur résiduelle.

<sup>3</sup> Le montant du prêt peut représenter 20 % du coût total des travaux (CFC 1 à 5), mais au maximum CHF 100'000.- par projet et par permis de construire et pour autant qu'un délai de 3 ans soit écoulé dès la signature du contrat de prêt accordé pour le même site. En cas de cessation, de restructuration et de transfert d'exploitation agricole, seule la règle concernant le montant maximum de 20 % du coût total des travaux (CFC 1 à 5) est impérative.

<sup>4</sup> Lors de projets mixtes (habitations et locaux commerciaux), le devis des travaux doit mentionner distinctement, d'une part, les coûts qui incombent à la partie logements sur laquelle porte la demande de prêt et, d'autre part, les coûts liés aux autres parties (commerces, bureaux, parkings, etc.).

## Art. 5a Coût de construction

<sup>1</sup> Les limites de coûts de construction sont définies en fonction des caractéristiques générales de l'immeuble, à savoir :

- le nombre d'étages
- le genre de toiture (comble non habitable = A; comble habitable = B; toiture plate = C)
- les typologies des logements (1 à 6 pièces).

<sup>2</sup> Les limites des coûts admissibles mentionnés dans le tableau ci-après ne comprennent pas la valeur du terrain :

Nb étages	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
<b>A Comble non habitable (toiture froide)</b>						
6	3'385	3'130	3'044	3'005	2'939	2'927
5	3'510	3'246	3'157	3'116	3'048	3'035
4	3'697	3'419	3'325	3'282	3'211	3'197
3	4'010	3'708	3'606	3'559	3'482	3'467
2	4'634	4'286	4'168	4'114	4'024	4'007
1	6'509	6'019	5'854	5'778	5'652	5'628
<b>B Comble habitable (toiture chaude)</b>						
6	3'508	3'244	3'155	3'114	3'046	3'033
5	3'657	3'382	3'289	3'247	3'176	3'162
4	3'882	3'590	3'491	3'446	3'371	3'356
3	4'255	3'935	3'827	3'778	3'695	3'679
2	5'003	4'627	4'500	4'441	4'344	4'326
1	7'246	6'701	6'517	6'432	6'292	6'265
<b>C Toiture plate</b>						
6	3'259	3'014	2'932	2'893	2'830	2'818
5	3'359	3'107	3'021	2'982	2'917	2'905
4	3'509	3'245	3'156	3'115	3'047	3'034
3	3'759	3'476	3'380	3'337	3'264	3'250
2	4'258	3'937	3'829	3'780	3'697	3'681
1	5'755	5'322	5'176	5'109	4'998	4'976

<sup>3</sup> Indice ZH des prix de la construction (base 100 = avril 2010) au 1er avril 2011 = 101.7

Les coûts ne tiennent pas compte:

- a. des éventuels travaux préparatoires spéciaux tels que démolitions, adaptations d'ouvrages existants, etc.
- b. des valeurs liées aux aspects écologiques et énergétiques particuliers d'un projet tel que Minergie P / Eco.

<sup>4</sup> Dans de tels cas, les coûts admissibles sont modifiés en conséquence.

<sup>5</sup> Sont inclus les coûts liés aux espaces suivants (pour autant qu'ils se rapportent aux logements) :

- a. Les cages d'escaliers ;
- b. Les halls et corridors communs ;
- c. Les balcons et autres saillies ;
- d. Les caves et les éventuels galetas ;
- e. Les buanderies ;
- f. Les locaux techniques tels que chaufferie, local de citerne, sous-station, etc. ;
- g. Les places d'abris P.C. nécessaires aux logements (ou leur rachat) ;
- h. Tous les autres locaux destinés au fonctionnement des logements.

### **Art. 5b Fonds propres**

<sup>1</sup> Le montant des fonds propres doit être de 10 % au moins du coût de l'opération, dont 5 % au moins d'apports en espèces. Pour les exploitants agricoles au sens de l'Ordonnance fédérale sur la terminologie agricole (OTerm, RS 910.91) du 7 décembre 1998 les emprunts jusqu'à la valeur de rendement et les emprunts postposés sans remboursement et sans rémunération pendant la durée du prêt sont assimilables aux apports en espèces.

\*\*\*

La présente directive annule et remplace celle du 16 novembre 2011 adoptée par le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT-Logement) de l'époque. Elle entre en vigueur le jour de son adoption.

Lausanne, le 6 mai 2013

Responsable de l'Unité logement

Secrétaire générale du Département de l'intérieur

Samuel Royer

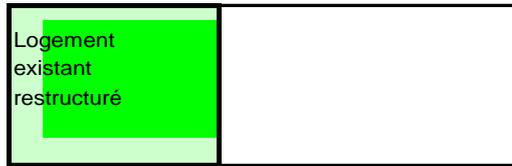
Alessandra Silauri

Annexe : illustration des cas de transformation, d'agrandissement ou de création de logements

## **Directive 2.1 - Annexe**

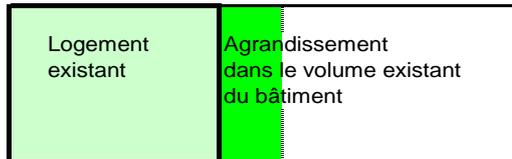
*Exemples :*

### A) Transformation

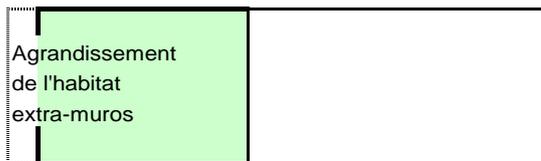


### B) Agrandissement

**Solution privilégiée**

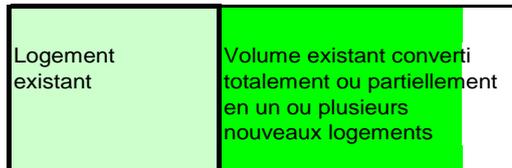


**Solution admise si valablement motivée**

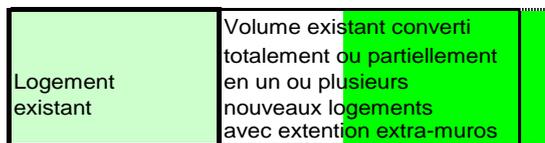


### C) Création

**Solution privilégiée**



**Solution admise si valablement motivée**



**Démolition et reconstruction**

