

**Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif
(LPPPL ; RSV 840.15)
et
son règlement d'application du 25 octobre 2017 (RLPPPL ; RSV 840.15.1)**

Directive sur les logements protégés (LP)

**Surfaces et revenu locatif
(articles 27 LPPPL, 27 al. 2 et 28 al. 2 et 6 RLPPPL)**

1. Surfaces

a. Préambule

Les logements protégés (LP) nécessitent un concept architectural alliant les espaces habitables privatifs (les logements au sens strict du terme) et communs.

Les surfaces (SUP / SIA 416) *des logements et de l'espace communautaire* sont pris en compte pour déterminer le revenu locatif admissible au sens de l'art. 28 RLPPPL (CHF/m²/an).

Par « espace communautaire » on entend le/les lieu(x) où se rencontrent les locataires des logements protégés (LP) pour partager des repas ou des activités, notamment celles organisées par la personne « de référence » selon la convention d'exploitation liant le propriétaire/exploitant et la Direction générale de la cohésion sociale.

Les surfaces (SD, SI, SUS / SIA 416) des caves, locaux techniques, circulations, paliers, escaliers, galetas, etc. n'entrent pas dans le calcul de la limite de surface au sens du RLPPPL.

b. Espaces privatifs (les logements)

Les LP doivent respecter les limites de surface utile de plancher (SUP) selon la norme SIA 416, édition 2003, à savoir :

Type	m ² min.	m ² max.
LP 2 pièces	54	59
LP 3 pièces	75	83

D'autres typologies de logements peuvent être soumises à l'approbation de la Direction générale de la cohésion sociale.

c. Espace communautaire

La surface totale de l'espace communautaire, sans tenir compte des sanitaires, se calcule ainsi :

- La surface totale SUP (SIA 416) des logements protégés est multipliée par 3.5%.
- Dans tous les cas il devra avoir une surface minimale de 20 m².

Exemple :

Un projet de 24 LP, à savoir 19 x 2 pièces de 55 m² + 5 x 3 pièces de 80 m², représente une surface de 1'285 m² x 3,5 % = soit un espace communautaire de 44,97 m² (arrondi à 45 m²).

Les ratios de surfaces des espaces communautaires peuvent être plus élevés. Dans ce cas, l'excès n'est pas pris en compte dans le calcul du revenu locatif admissible au sens de l'article 28 RLPPPL.

2. Revenu locatif

Le revenu locatif au sens du RLPPPL comprend la jouissance de l'espace communautaire, ainsi que tous les frais accessoires, à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets (art. 28 RLPPPL). Ces derniers peuvent être ajoutés par la propriétaire.

Les relations contractuelles entre le propriétaire et le locataire demeurent les règles ordinaires du droit du bail.

a. Grilles des limites de revenu locatif en CHF m²/an pour les LP

Grille de base (art. 28 al. 2 RLPPPL)

Type	VI	V	IV	III	II	I	
LP 2 pièces	243	237	231	225	219	213	100%
LP 3 pièces	240	234	228	222	216	210	100%
Local communautaire	240	234	228	222	216	210	100%

L'analyse spécifique au sens de l'art. 28 al. 6 RLPPPL doit mettre en évidence, par exemple des locaux sanitaires particuliers, des motorisations de stores, des portes automatiques, des éclairages spécifiques, des éliminations de seuils, le local du référant, etc. pour permettre l'application de la majoration de maximum 5 % du revenu locatif.

Grille majorée de 5 % (art. 28 al. 6 RLPPPL)

Type	VI	V	IV	III	II	I	
LP 2 pièces	255	249	243	236	230	224	105%
LP 3 pièces	252	246	239	233	227	221	105%
Local communautaire	252	246	239	233	227	221	105%

Ces limites sont fondées sur les indices suivants :

- *Indice suisse des prix à la consommation (ISPC) mars 2017 = 100.7 (indice de base 100.0 = décembre 2015)*
- *Indice zurichois (indice ZH) des coûts de la construction : avril 2016 = 99.2 (indice de base 100.0 = avril 2010)*

Les montants admis pour l'encadrement sécuritaire, l'accompagnement social et l'animation (détaillés dans la convention signée avec la Direction générale de la cohésion sociale) sont admis en sus des éléments ci-dessus. Ils ne font pas partie du calcul du plafonnement du revenu locatif.

b. Variation du plafond du revenu locatif

En phase d'exploitation, le plafond du revenu locatif admis lors de la reconnaissance d'utilité publique est indexé selon l'évolution de l'ISPC compté à 80%.

Lausanne, 31 janvier 2020