

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)

Logements pour étudiants (LE)

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

1. Surfaces

a. Préambule

Les logements pour étudiants (LE) nécessitent un concept architectural alliant des espaces habitables privés (les logements au sens strict du terme) et communs.

Les surfaces des *logements* et *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) de vie facilitant les rencontres et les échanges entre les locataires (espace média, lunch, loisirs, etc.).

Les 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 privés (les logements)

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

Type	E*	m ² min.	m ² max.
LE A Chambre (avec : w c, lavabo, douche)	1	15	19
LE B Studio (avec : cuisine, w c, lavabo, douche)	1	19	24
LE C Logement communautaire (avec : sanitaire et cuisine)	2	55	63
LE D Logement communautaire (avec : sanitaire et cuisine)	3	70	85
LE E Logement communautaire (avec : sanitaire et cuisine)	4	90	109
LE F Logement communautaire (avec : sanitaire et cuisine)	5	110	132

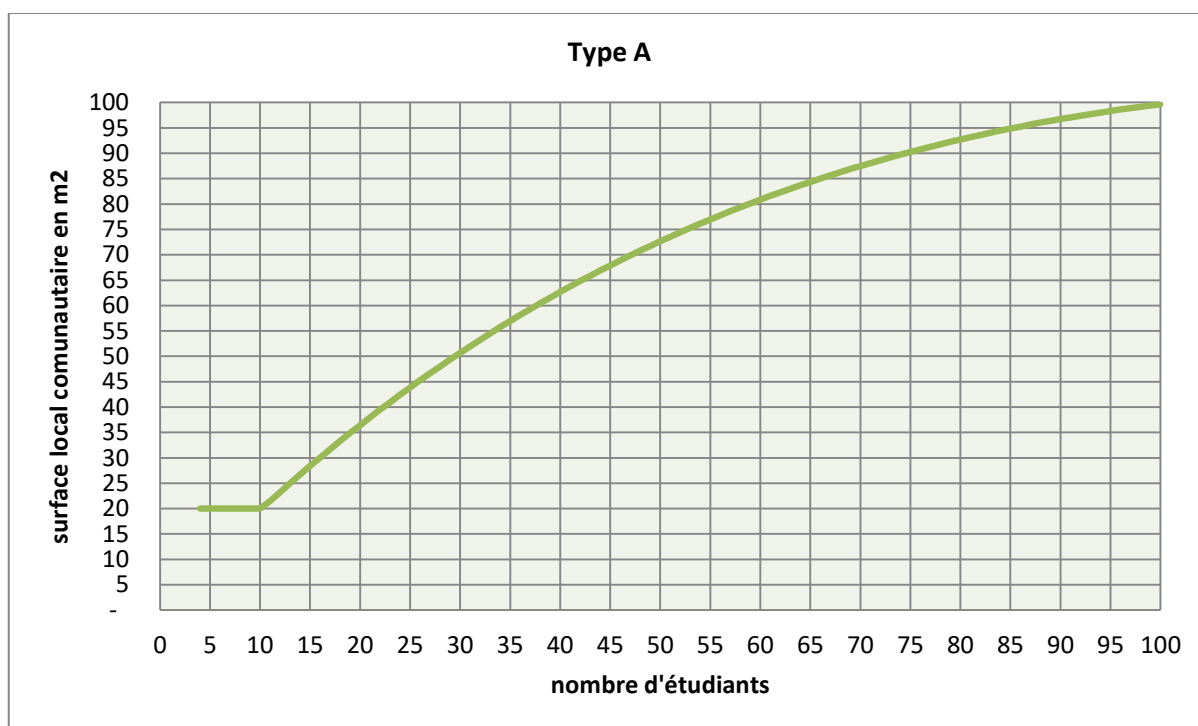
E* = nombre d'étudiants par unité de logement pris en compte pour le calcul de la surface totale admissible des espaces communautaires.

Au stade du projet, d'autres typologies de logements peuvent être soumises à l'approbation du service cantonal en charge du logement (ci-après : le service).

c. Espace communautaire (art. 28 al. 8 RLPPPL)

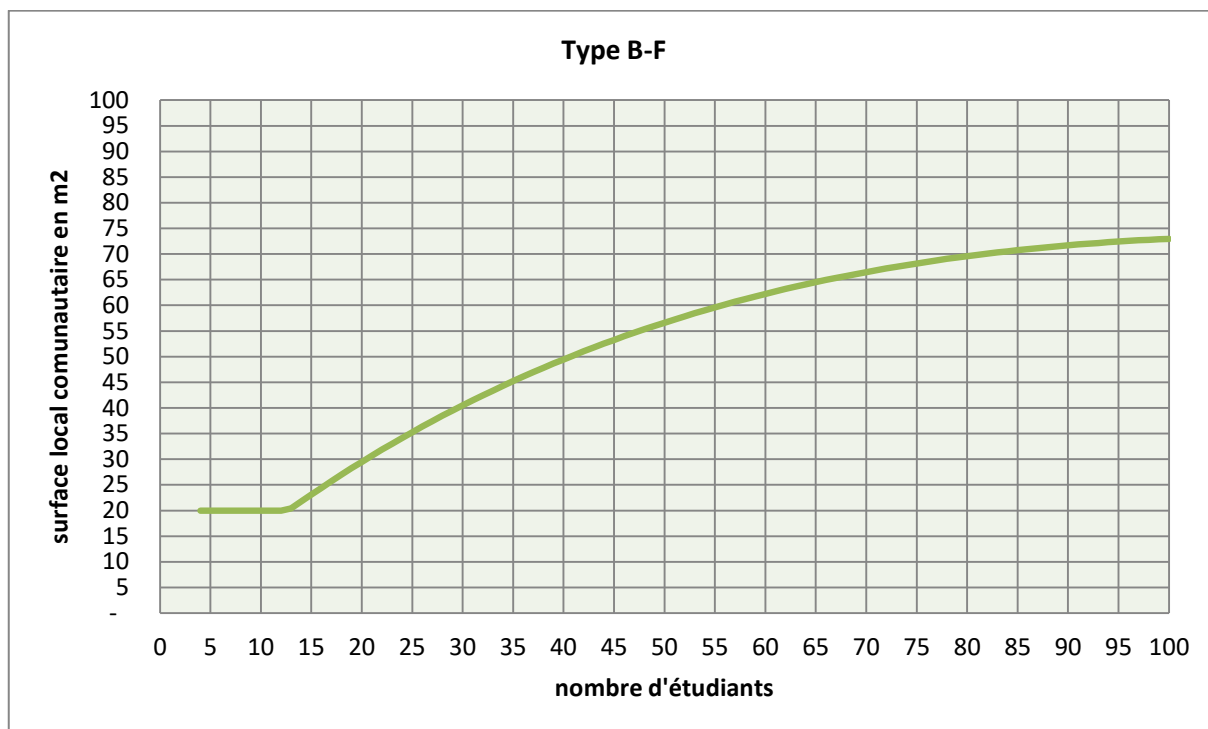
La surface totale des espaces communautaires se calcule par ratio du potentiel de locataires.

Pour les LE de types A, les espaces communautaires (liés aux LE) doivent respecter les ratios de surfaces, pris en compte dans le calcul du revenu locatif, tels que décrits dans le graphique ci-après :



Exemple : Un projet représentant un potentiel de 30 locataires (étudiants), nécessite un espace communautaire d'une surface d'environ 50 m².

Pour les LE de types B à F, les espaces communautaires (liés aux LE) doivent respecter les ratios de surfaces, pris en compte dans le calcul du revenu locatif, tels que décrits dans le graphique ci-après :



Exemple :

Un projet représentant un potentiel de 30 locataires étudiants, nécessite un espace communautaire d'une surface d'environ 40 m2.

Pour tous les types de LE, 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 des espaces communautaires.

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

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

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

LE	VI	V	IV	III	II	I
Type A	300	293	285	278	270	263
Type B	325	317	309	301	293	285
Type C	243	237	231	225	219	213
Type D	240	234	228	222	216	210
Type E	237	231	225	219	213	207
Type F	234	228	222	216	210	204
Espace commun	240	234	228	222	216	210

En référence à l'article 28 al. 6 RLPPPL, le service peut, sur production d'une analyse spécifique indiquant des motifs tels que par exemple un taux de vacance accentué dû aux périodes académiques, la mise à disposition d'équipements médias, de mobiliers, etc., augmenter les valeurs plafond de l'alinéa 2 d'au maximum 5%.

105%

Grille majorée de 5.0%

LE	VI	V	IV	III	II	I
Type A	315	307	299	292	284	276
Type B	341	333	324	316	308	299
Type C	255	249	243	236	230	224
Type D	252	246	239	233	227	221
Type E	249	243	236	230	224	217
Type F	246	239	233	227	221	214
Espace commun	252	246	239	233	227	221

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 zones géographiques I à VI sont celles établies par l'Office fédéral du logement (OFL) dans le cadre de l'ordonnance sur le logement (OLOG). Elles sont détaillées sur les pages Internet de la Division logement (DL)
<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/promotion/>

Lors de la reconnaissance d'utilité publique au sens de l'art. 26 RLPPPL, le MO soumet à l'approbation du service, distinctement, les éléments suivants (formulaire 54 – <http://www.vd.ch/logement>) :

- a) Les loyers bruts des LE (art. 2 de la présente directive)
- b) Les charges de frais de chauffage, d'eau chaude, des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets,
- c) Les frais des services divers sur une liste détaillée *

**Par ex : électricité, signal média, Wi-Fi, RC collective, mobilier, taxe de séjour, service de lingerie, parkings, etc.*

3. 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% (art. 31 RLPPPL). Le service adresse annuellement au maître de l'ouvrage le plafond ainsi adapté.

4. Conditions d'occupation

Si le financement du projet des LE comprend une aide financière de l'Etat (art. 27 al.1 let. c LPPPL) les LE seront alors réservés aux étudiants immatriculés à l'Université de Lausanne, à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, dans une Haute école spécialisée, pédagogique ou de gestion vaudoise et, dans la mesure où des logements demeurent libres, à des élèves majeurs immatriculés dans un centre professionnel vaudois.

Les preuves de l'immatriculation des étudiants dans ces établissements peuvent être demandées en tout temps par le service cantonal en charge du logement. Le gérant produira alors un état locatif nominatif et les attestations y relatives.

5. Préavis du département en charge de la formation, de la jeunesse et de la culture

Pour tous dossiers de LE, le service cantonal en charge du logement requiert un préavis du département en charge de la formation, de la jeunesse, et de la culture avant la décision d'octroi d'un prêt ou de reconnaissance d'utilité publique au sens de la LPPPL.

Lausanne, le 2 avril 2019