

 Direction générale du territoire et du logement	DIRECTIVE	Référence : DGTL DIL
	Logements à loyers abordables (LLA) Revenu locatif des LLA	

Bases légales

Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15)
Règlement du 25 octobre 2017 d'application de la LPPPL (RLPPPL ; BLV 840.15.1)

Définition

Les logements à loyers abordables (LLA) sont ceux dûment reconnus comme tels par une décision cantonale de la direction en charge du logement (art. 27 LPPPL et art. 26 RLPPPL) adressée au propriétaire.

Cette décision fixe le plafond du revenu locatif de tous les LLA reconnus et les critères de son évolution dans le temps.

Types de LLA

Les LLA peuvent être :

- a. LLA, logements sans aides publiques et sans égard à la situation financière ou familiale des locataires (sous réserve des dispositions concernant l'entrée dans ces logements qui figurent dans les règlements communaux approuvés par le canton, tels que par exemple à Nyon et à Morges),
- b. LLA-LP, logements protégés destinés aux personnes âgées ou en situation de handicap,
- c. LLA-LE, logements pour étudiants,
- d. LLA-LCIP, logements propriété d'une société coopérative reconnue d'utilité publique par la Confédération, ayant adhéré à la charge vaudoise pour la promotion des logements coopératifs innovants et participatifs.

Revenu locatif

La décision de reconnaissance d'utilité publique des LLA notifiée au propriétaire fixe :

- a. **Le plafond du revenu locatif (théorique)** admissible des LLA au moment de la décision de reconnaissance (art. 27 et 28 RLPPPL),
- b. L'adaptation du plafond du revenu locatif (théorique) admissible des LLA au moment de la mise en location (80% de l'ISPC, **premier revenu locatif effectif**, art. 30 al. 1 RLPPPL) et
- c. La **variation annuelle admissible** du plafond du revenu locatif pendant **25 ans** dès la mise en location (l'évolution de l'ISPC depuis la fixation précédente jusqu'au moment considéré, prise en compte à 80%, art. 31 al. 1 RLPPPL) et sa communication au propriétaire chaque année au plus tard le 30 juin de l'année considérée.

Variation annuelle du revenu locatif

La variation annuelle admissible communiquée au propriétaire (let c ci-dessus) est un **plafond** du revenu locatif. La direction en charge du logement admet un dépassement du plafond annuel de maximum CHF 1.-/m²/an.

Exemple : un immeuble de 10 logements de 3 pièces de 75 m² plafonné à CHF 240.- le m²/an => un revenu locatif de 10 x 1'500.- x 12 mois, plafonné à CHF 180'000.- l'an.

Constat lors du contrôle = revenu locatif de CHF 180'750.-, soit un dépassement de 0.41% correspondant à CHF 1.- le m²/an en trop, soit des loyers théoriques de 1'506.-.

Auteurs/Resp : DIL	Statut : validé	Date de mise en vigueur : 18.08.2021 Version : 1.0
P:\Logement\12_promotion-parc\05_modeles\directives		Date de mise à jour : 28.03.2024 Page : 1/2

Contrôle du plafond du revenu locatif

La direction en charge du logement initie un contrôle périodique, par pointage. Lorsqu'elle constate un dépassement du plafond annuel supérieur à la limite mentionnée sous la rubrique ci-dessus intitulée « Variation annuelle du revenu locatif », un délai raisonnable est fixé au propriétaire pour la mise en conformité.

Un nouveau dépassement du plafond annuel constaté lors d'un nouveau contrôle peut avoir pour conséquence l'application des sanctions administratives et pénales (art. 40 LPPPL).
