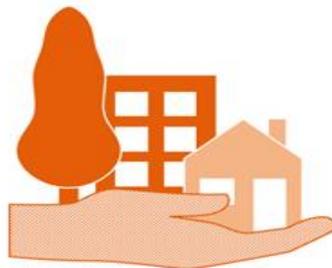


Présentation du guide pour les logements d'utilité publique

M. Florian Failloubaz

Chef de la Division logement (DL)



Préambule

Le «Guide LUP» est un outil destiné notamment aux communes et aux maîtres d'ouvrages (MO) désirant créer une offre de logements d'utilité publique (LUP).

Il fait suite à l'entrée en force le 1^{er} janvier 2018 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Cette présentation aborde les points essentiels du guide

Huit chapitres

1 – QUOI

Qu'est-ce qu'un LUP ? Quelles sont les caractéristiques des 4 catégories de LUP ? À quels publics s'adressent-elles ?

2 – POURQUOI

Quels sont les arguments en faveur de la construction d'un LUP ?

3 – QUI

Qui peut construire des LUP ? Comment trouver le maître d'ouvrage adapté pour réaliser des LUP ?

4 – OÙ

Sur quel terrain construire un LUP ? Quels sont les outils à disposition ?

5 – COMMENT & QUAND

Comment planifier les LUP ? Quels sont les instruments d'aménagement du territoire pour encourager les LUP ?

6 – COMBIEN

Comment financer un projet de LUP ? Où et comment obtenir un soutien financier ?

7 – ENSUITE

Comment organiser la gestion courante d'un LUP ?

8 – PLUS D'INFOS

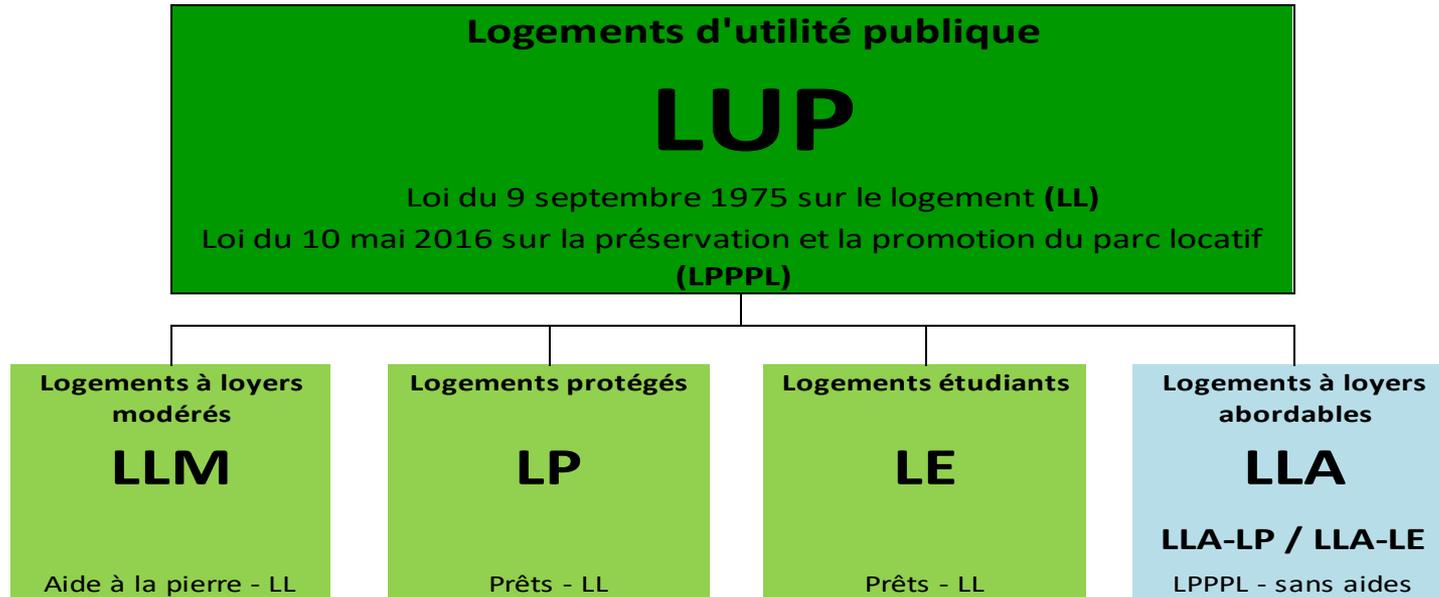
Pour en savoir plus - Glossaire - Adresses utiles - Documentation

1 – QUOI

Qu'est-ce qu'un LUP ?

Quelles sont les caractéristiques des 4 catégories de LUP ?

À quels publics s'adressent-elles ?



*Pas d'aides financières
des pouvoirs publics*

Chacun de ces logements, **reconnu d'utilité publique**, peut satisfaire une mesure de **quotas** ou l'obtention d'un **bonus** LUP d'utilisation du sol.

Logement à loyers modérés (LLM)

- Loyers fixés 1 x l'an par la Division logement (DL)
- Loyers basés sur le prix coûtant
- Les charges, basées sur le taux hypothécaire de référence, sont abaissées paritairement par la commune et le canton

Exemple : 3 pièces de CHF 1'500.-.

Abaissements : VD et CO = $2 \times 10 \% = - \text{CHF } 300.-$

Le locataire paie un loyer de CHF 1'200.-

Le propriétaire reçoit CHF 300.- (décompte annuel)

- Durée des aides : 15 ans
- Conditions d'occupation cantonales + éventuelles règles communales

Logements protégés (LP)

- Loyers selon droit du bail / **revenu locatif** plafonné par la DL.
- Pas de participations communales.
- Convention d'exploitation obligatoire, établie par le SASH.
- Une commission d'attribution (COMAT) désigne les locataires éligibles.

Aides : Dans le cadre des prestations complémentaires (PC) la part du local communautaire et de l'encadrement social sont pris en charge par le Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH).

- Si une mesure de prêt au sens de la LL est accordée pour faciliter le financement, ce sont des **LP**, le temps du remboursement (20 ans). Après le remboursement ce sont des **LLA-LP**.

Logements étudiants (LE)

- Loyers selon droit du bail / **revenu locatif** plafonné par la DL.
- Pas de participations communales.
- Les LE sont réservés aux étudiants inscrits dans les établissements vaudois.
- Si une mesure de prêt au sens de la LL est accordée pour faciliter le financement, ce sont des **LE**, le temps du remboursement (20 ans). Après le remboursement ce sont des **LLA-LE**.

Logements à loyers abordables (LLA)

- Loyers selon droit du bail. **Revenu locatif plafonné** par la DL.
- Pas d'aides financières nécessaires des pouvoirs publics.
- Plafond du revenu locatif indexé 1 x l'an à 80% de l'évolution de l'IPC.
- **Pas de règles cantonales** d'occupation, mais possibles règles communales (habiter, travailler dans la commune, revenus limités, etc.).
- Le règlement communal doit être approuvé par le canton. **Le contrôle incombe à la commune.**

Surface des LLA

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Min.	30 m ²	50 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²
Max.	40 m ²	55 m ²	77 m ²	99 m ²	121 m ²

Des dérogations peuvent être prévues :

- Pour les logements protégés (**LP**) ou pour étudiants (**LE**)
- Pour des motifs **d'optimisation de l'espace** ou pour éviter des **travaux de rénovation disproportionnés** dans des logements existants

Loyers des LLA

- Le plafonnement du revenu locatif dépend du **type de logement** et de la **zone géographique**
- Collocation des communes en **6 zones** : zone VI (urbaines) à zone I (rurales) selon le modèle de l'OFL (liste sur site Internet DL)

	VI	V	IV	III	II	I
Type	Fr. m ² /an					
1 pièce	250	244	238	232	226	220
2 pièces	243	237	231	225	219	213
3 pièces	240	234	228	222	216	210
4 pièces	237	231	225	219	213	207
5 pièces	234	228	222	216	210	204

Ex. : Un 3 pces de 75 m² en zone VI (Lausanne) = CHF 1'500.-

2 – POURQUOI

Quels sont les arguments en faveur de la construction d'un LUP ?

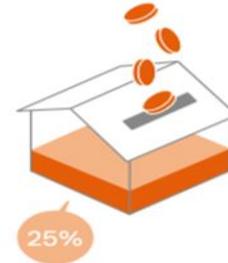
Aspect qualitatif

Nécessité de répondre aux attentes spécifiques :

- des jeunes et des étudiants
- des jeunes familles ou à revenus modestes
- des personnes âgées
- de la classe moyenne

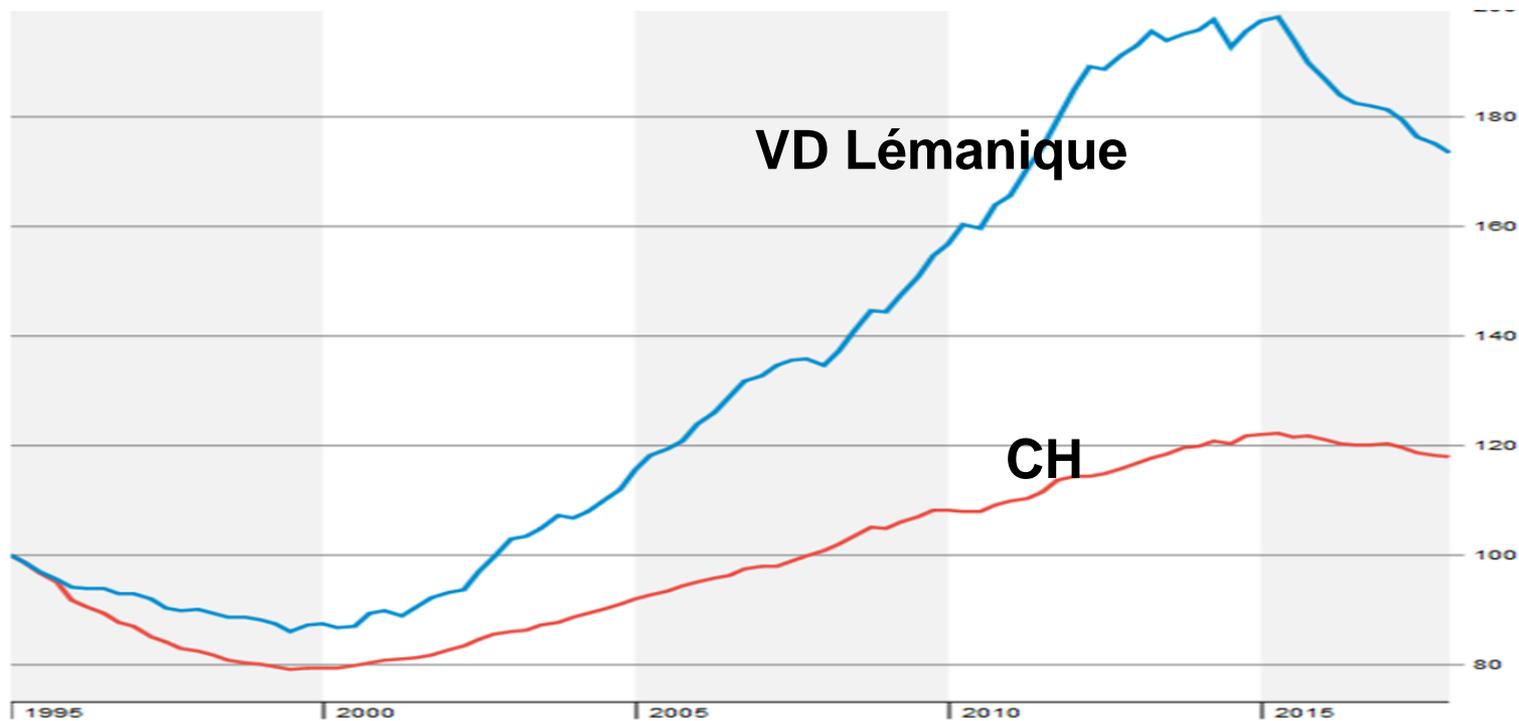
Une population vieillissante

De «baby boom» à «papy boom»

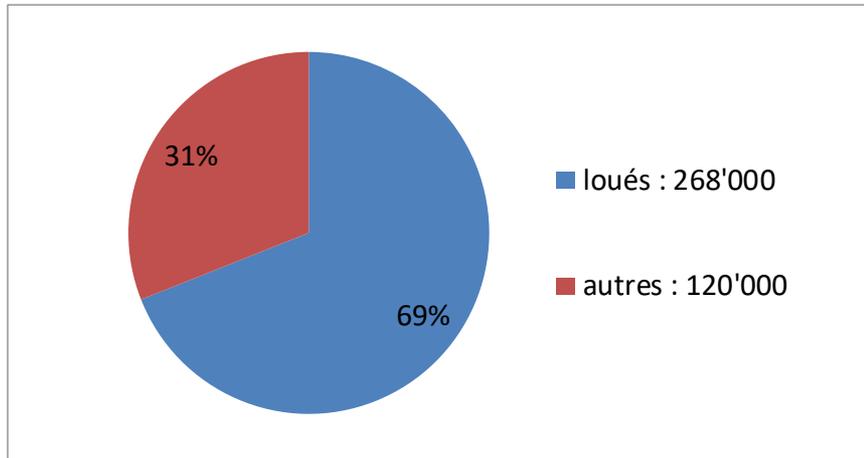


Plus de 40% des locataires consacrent 25% à 30% du revenu pour se loger.

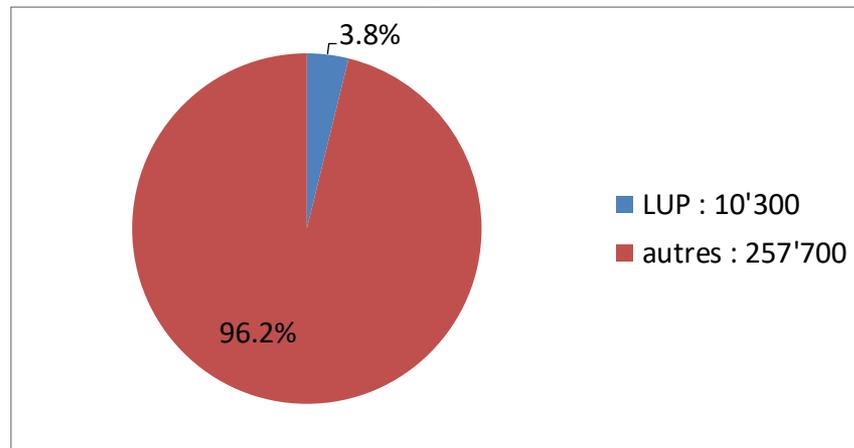
Elévation des loyers de 1995 à 2018 (sources W&P)



388'000 logements



268'000 logements loués



Des LUP pour :

- **satisfaire des quotas LUP** dans les plans d'affectation communaux
- **bénéficier des bonus LUP** dans les zones à bâtir légalisées avant 2018
- **bénéficier des soutiens financiers**
- **offrir un cadre de vie attractif – participatif – lutter contre l'isolement**
- **calmer la surchauffe des loyers**

3 – QUI

Qui peut construire des LUP ?

Comment trouver le maître d'ouvrage adapté pour réaliser des LUP ?

La création de LUP est ouverte à tous les acteurs :

- **Les collectivités publiques** (par exemple les communes ou associations de communes)
- Les **maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP)** qui ne poursuivent pas de but lucratif (par ex. : coopératives, fondations)
- Les **institutionnels**, qui visent en rendement stable. Financent les opérations généralement à 100% de fonds propres.
(par ex. : Caisse de pension)
- **Les particuliers ou promoteurs privés**

VD : Reconnaissance de l'objet

CH : Reconnaissance du MOUP

Loi sur les marchés publics

Les pouvoirs publics sont assujettis à la législation sur les **marchés publics**.

Ils peuvent utiliser les procédures de **concours d'idées** ou les **concours de projet**.

Ils peuvent céder le terrain (si possible sous forme de DDP) à un MO privé qui réalisera les LUP **hors marché public** (si - de 50% des fonds publics).

Concevoir, construire : 2 métiers

Lorsque les maîtres d'ouvrage (MO) ne disposent pas des ressources nécessaires, il est conseillé de s'entourer de spécialistes :

- Un bureau d'assistance du maître d'ouvrage (**BAMO**) ou même un représentant du maître de l'ouvrage (**RMO**).
- Ensemble ils choisiront par procédure **les mandataires** : un architecte, puis un ingénieur, un géomètre, un spécialiste en chauffage, électricité, sanitaire, etc.
- La société vaudoise pour le logement (**SVL**) peut également accompagner le MO en phase initiale.

4 – OÙ

Sur quel terrain construire un LUP ?

Quels sont les outils à disposition ?

Implantation actuelle des LUP

CARTE DU CANTON DE VAUD

Répartition géographique des LUP (voir la liste des LUP en 3^e de couverture)



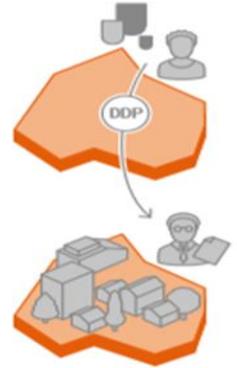
Pas de projet LUP sans terrain

- Avec la LPPPL les communes peuvent définir des **quotas** obligés de LUP dans leur planification territoriale.
- Elles pourront également **préempter** des terrains lorsqu'ils sont en vente pour y réaliser ou y faire réaliser des LUP.
- Sur les terrains légalisés **avant le 1^{er} janvier 2018**, avec le **bonus LUP** : +10% de surface de plancher si au moins 15% sont consacrés à des LUP.
Sur les terrains légalisés **après le 1^{er} janvier 2018**, si le règlement le précise: +10% de surface de plancher si au moins 15% sont consacrés à des LUP.

Le DDP, une bonne maîtrise du foncier

DDP = Droit distinct et permanent (30 à 100 ans)

*Servitude de superficie accordée pour une **durée idéale d'au moins 75 ans** pour éviter une charge d'amortissement trop lourde.*



Avantages :

- Demande moins de fonds propres du MO
- Procure **une rente intéressante**, pérenne et adaptée
- Conserve le patrimoine
- Garde la main sur l'évolution à long terme

Une incidence foncière équilibrée

La valeur du terrain s'apprécie notamment par :

- **la permissivité**
Coefficient d'utilisation – **CUS**
Indice d'utilisation – **IUS**
= **m2 bruts de plancher / m2 de terrain.**
- **la situation** (attractivité de l'endroit)
Par ex. les LLA = Zone OFL : **VI à I**

Une incidence foncière équilibrée

- Un 3 pces 75 m² = 1'500.- CHF/mois = 18'000.- CHF/an
- CHF 18'000.- / 75 m² = 240.- CHF/m²/an
- Réalisation = 200.- CHF/m²/an
Terrain = 40.- CHF/m²/an =
- 40 / 240 = 17%

5 – COMMENT & QUAND

Comment planifier la construction de LUP ?

Quels sont les instruments d'aménagement du territoire pour encourager les LUP ?

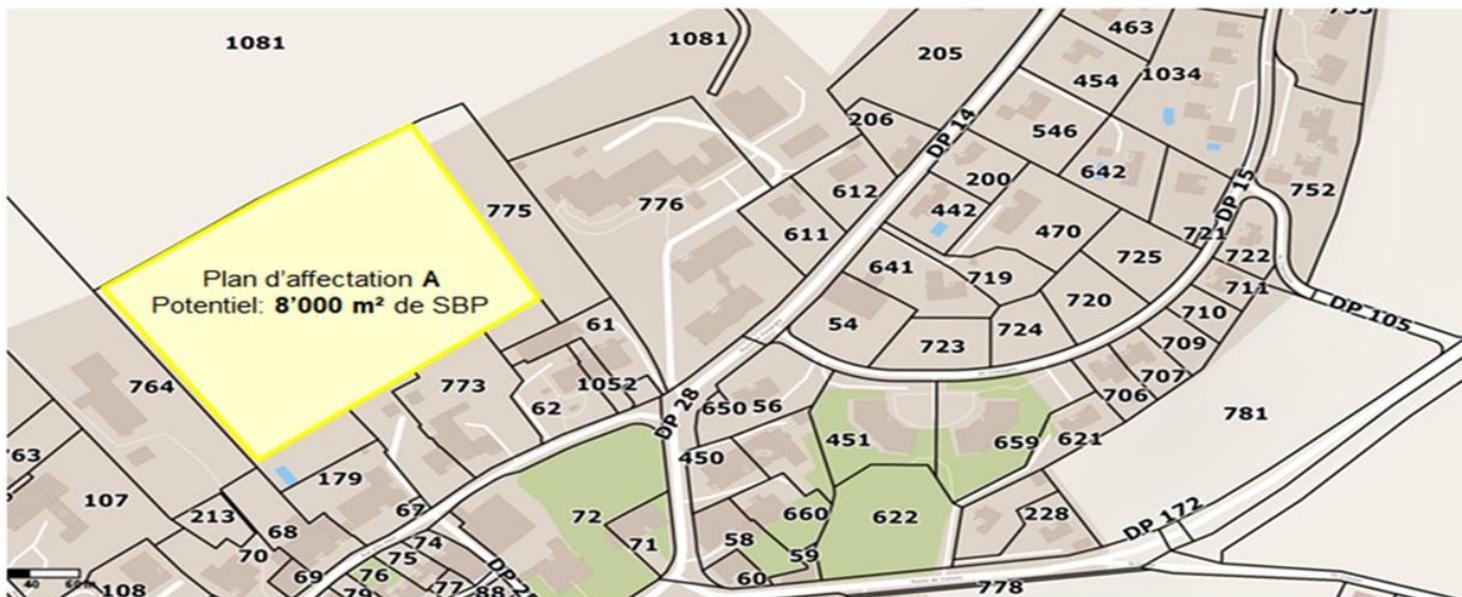
Dans le cadre de la planification, les communes peuvent :

- Inscrire des **quotas de LUP** dans les plans d'affectation communaux.
- Quantifier des **pourcentages de LUP** par ratios des surfaces brutes de plancher permises selon l'IUS ou le CUS.
- Viser une **mixité** et répondre aux attentes de la population.

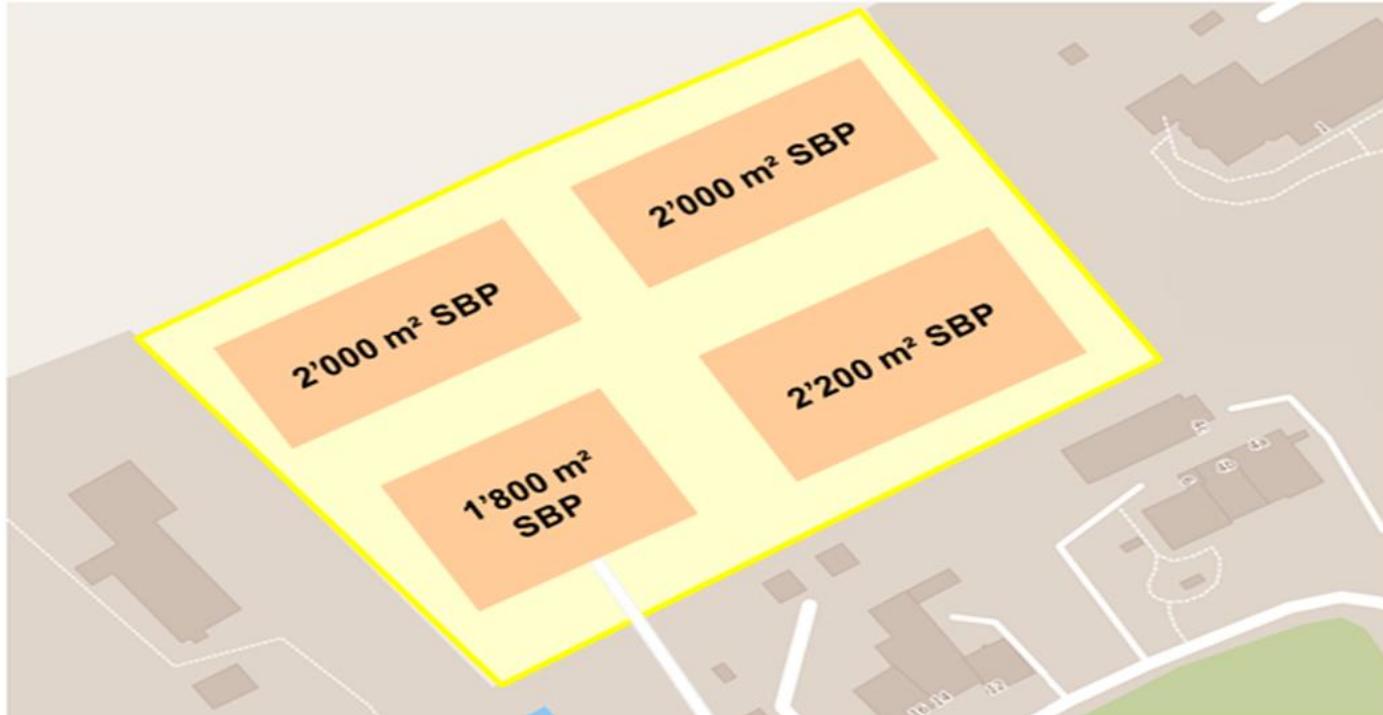
Quotas de LUP dans un plan d'affectation

Le plan d'affectation A prévoit 8'000 m² de surface brute de plancher (SBP)

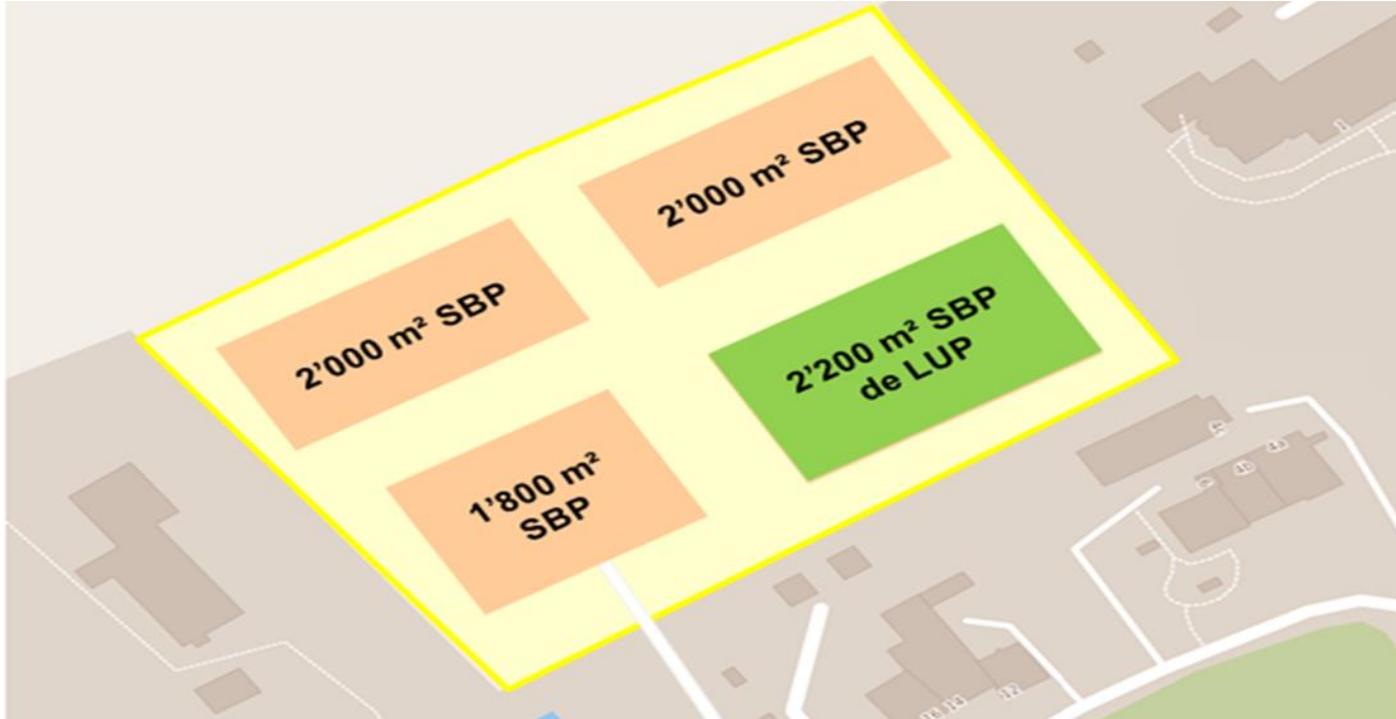
La commune souhaite 27% de LUP = 2'200 m² SBP = environ 22 logements LUP



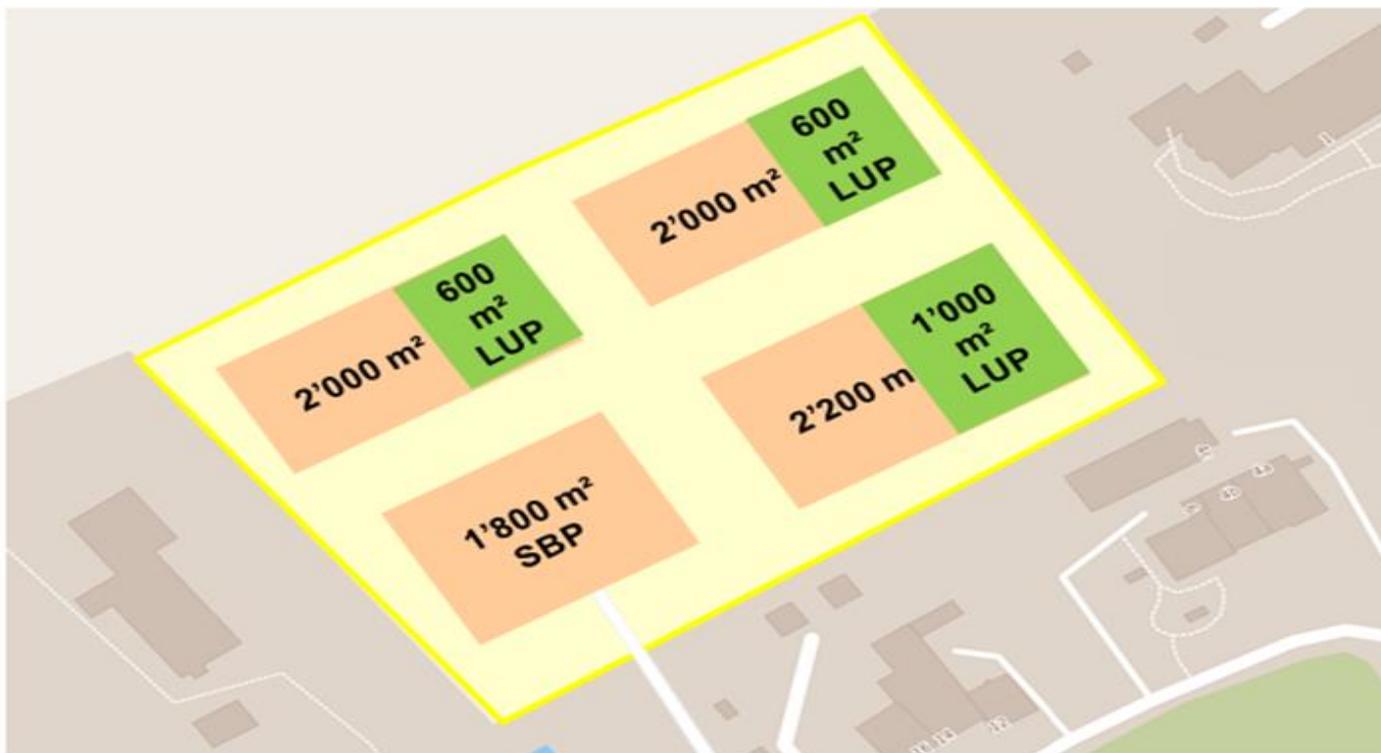
Par exemple le potentiel de périmètre prévoit 4 aires d'évolutions



Une des aires d'évolution peut contenir le quota de LUP



Le quota de LUP peut être réparti sur plusieurs aires d'évolution



Important :

Définir les quotas et la géolocalisation des LUP dès le début du processus de désignation des droits à bâtir.

Surtout si le PPA compte plusieurs propriétaires (valorisations foncières différentes).

Rappel : La décision de reconnaissance LUP s'effectue par la Division logement. Elle est incluse dans la synthèse CAMAC et une restriction du droit d'aliéner est inscrite au registre foncier.

6 – COMBIEN

Comment financer un projet de LUP ?

Où et comment obtenir un soutien financier ?

EXEMPLE DE MONTAGE FINANCIER

Voici, ci-après, un exemple de montage financier pour la construction d'un logement de 3 pièces de 75 m² (SUP) sur un terrain en propriété avec une comparaison des montants équivalents pour un terrain en DDP.

Coût du projet		Propriété	DDP
Terrain (CFC 0)	a 17%	62'501.–	b –
Travaux préparatoires (CFC 1)	1%	3'677.–	3'677.–
Bâtiment (CFC 2)	70%	257'355.–	257'355.–
Équipements (CFC 3)	1%	3'677.–	3'677.–
Aménagements extérieurs (CFC 4)	5%	18'383.–	18'383.–
Frais secondaires (CFC 5)	6%	22'059.–	22'059.–
Total (CFC 1 à 5)	83%	305'150.–	305'150.–
Total (CFC 0 à 5)	100%	367'650.–	305'150.–

- a La valeur du terrain doit être rationnelle pour équilibrer les charges, une des conditions pour obtenir les aides.
- b Le terrain n'est pas à financer mais sa valeur est utile au calcul de la rente DDP.

Financement		Propriété	DDP
Fonds propres	20%	73'530.–	61'030.–
Hypothèques	80%	294'120.–	244'120.–
Total	100%	367'650.–	305'150.–

c Avec un DDP l'apport de fonds propres nécessaires est moins élevé.

Charges annuelles			
Hypothèques	3%	8'824.–	7'324.–
Amortissement	1%	2'941.–	2'441.–
Frais généraux	1.2%	3'662.–	3'662.–
Rente du DDP	3.9%	–	2'438.–
		15'427.–	15'864.–
Rémunération fonds propres	3.5%	2'574.–	2'136.–
Total	4.9%	18'000.–	18'000.–

d Hypothèse d'un taux hypothécaire de 3%.

e Le total des charges est comparable même si une rente de DDP s'ajoute.

Revenu locatif annuel			
Revenu		18'000.–	18'000.–
Loyer	240.–	1'500.–	1'500.–

f Ce montant correspond à un loyer de 240 francs par m²/an, soit celui d'un LLA situé dans une commune de zone VI.

➤ chapitre 1, p. 13

AIDES CANTONALES	LLM	LP	LE	LLA
A) Aide à la pierre – (LLM) <ul style="list-style-type: none"> • Abaissement de la charge, donc des loyers • (10% à 15%) 	x			
B) Cautionnements <ul style="list-style-type: none"> • Réservé au financement des LLM (seulement 10% de FP) • 5% à 12,5% max. du coût global 	x			
C) Prêts au sens du RPL – (LP et LZP) <ul style="list-style-type: none"> • 20% du coût global • Sans intérêts / remboursable en 20 ans / en principe en 2^e rang 		x		
D) Prêts au sens du RPCLE – (LE) <ul style="list-style-type: none"> • 20% du coût global • Taux fixe de 0,5% / remboursable en 20 ans / en principe en 2^e rang 			x	
E) Exonérations fiscales <ul style="list-style-type: none"> • Droits de mutation, impôts complémentaires 	x	x	x	

 AIDES AUX MAITRES D'OUVRAGES D'UTILITE PUBLIQUE (MOUP)	LLM	LP	LE	LLA
Le fonds de roulement <ul style="list-style-type: none"> • Prêts remboursables à intérêts favorables. • Complète les fonds propres 	x	x	x	x
Le prêt CCL - Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique. <ul style="list-style-type: none"> • Refinancement partiel par des quotes-parts d'emprunts • Intérêts améliorés grâce au cautionnement de la Confédération (LOG) 	x	x	x	x
Le cautionnement CCH - Coopérative de cautionnement hyp. <ul style="list-style-type: none"> • Caution des prêts + crédits hypothécaires (2e rang) contractés par les MOUP 	x	x	x	x
Le fonds de solidarité Soutient des projets innovants et des membres en situation contraignante	x	x	x	x

7 – ENSUITE

Comment organiser la gestion courante d'un LUP ?

La construction est terminée

- Demander le permis d'habiter
- Faire établir la police ECA
- Contracter les assurances (RC, dégâts d'eau, etc.)
- Contrats d'entretien (chauffage, ascenseur, etc.)
- Exiger le décompte final des travaux

Gestion d'exploitation (gérance / MO)

- Signer les baux à loyers
- Etat des lieux d'entrée / sortie
- Gérer les lieux communs
- Conciergerie
- Jardinage

Particularité de certains LUP

- Soumettre les candidatures de locataires des LLM à l'autorité administrative (canton ou commune)
- COMAT pour les LP
- Recevoir le calcul annuel des loyers de LLM
- Respecter le plafonnement des LLA, LP, LE

Gestion financière

- Choisir un réviseur des comptes

Consolider le crédit de construction

- Le service de la dette

Renouveler périodiquement les emprunts

- Demander des offres de crédits hypothécaires
- Taux fixes, Libor, etc.

Lister les frais récurrents

- Taxes d'épuration
- Impôts (foncier, complémentaires)
- Energies, eau
- Entretien courant, etc.
- Concierge, gérance, administration

Constater les résultats d'exploitation

- Amortir la dette (65% après 15 à 20 ans)
- Constituer les réserves d'entretien, d'amortissement
- Choix de rémunération des fonds propres

8 – PLUS D'INFOS

Pour en savoir plus

Glossaire

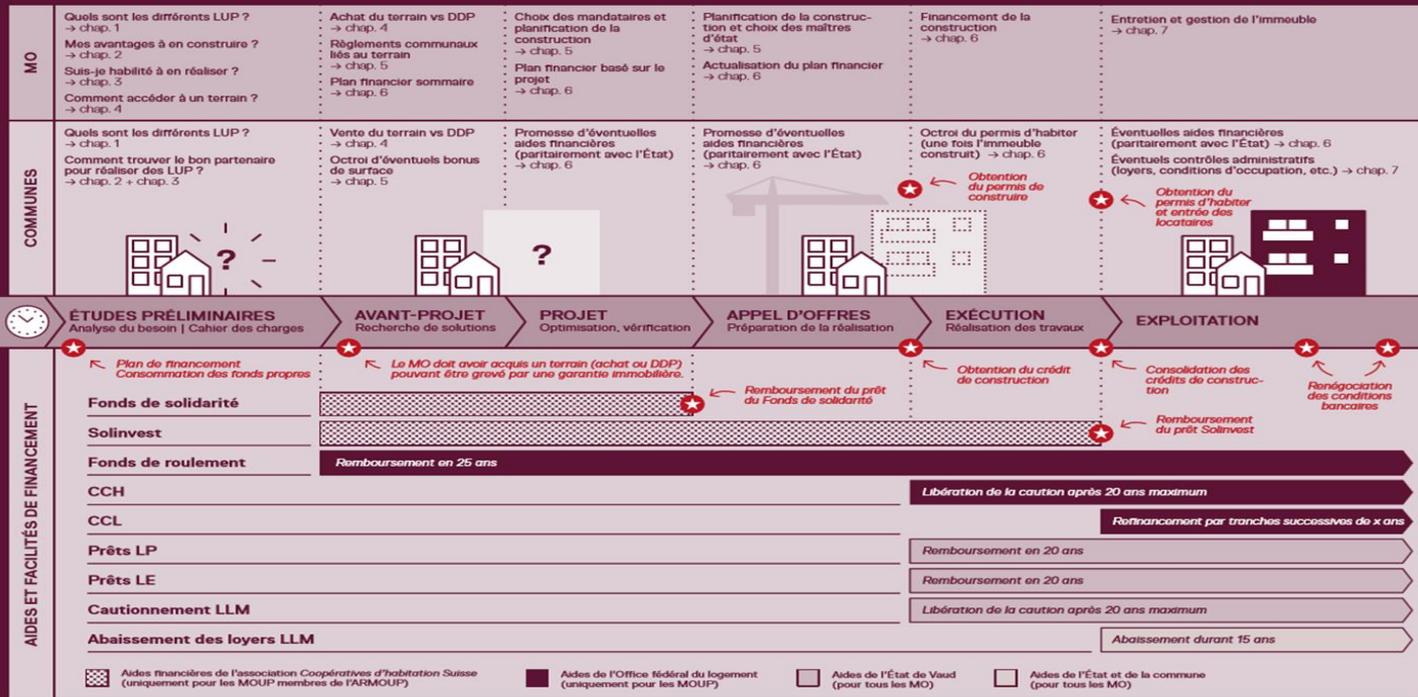
Adresses utiles

Documentation

COUP D'ŒIL SUR LES QUATRE CATÉGORIES DE LUP

TYPE DE LUP	PUBLIC- LOCATAIRE	PRESTATIONS DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES		OBLIGATIONS ASSUMÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE / MAÎTRE D'OUVRAGE		
		Subventions et aides financières	Mesure d'aménagement du territoire	Économique	Techniques	Sociales
LLM Logements à loyer modéré 	Personnes à revenus modestes	<ul style="list-style-type: none"> → Subventions cantonale et communale → Cautionnement → Exonération de certains impôts et taxes 	<ul style="list-style-type: none"> → Bonus de surface 	<ul style="list-style-type: none"> → Loyers fixés par l'État 	<ul style="list-style-type: none"> → Surfaces limitées (minima et maxima) par type de logement → Normes en termes d'accessibilité 	<ul style="list-style-type: none"> → Conditions d'occupation et de revenus des locataires contrôlées par l'État
LLA Logements à loyer abordable 	Classe moyenne		<ul style="list-style-type: none"> → Bonus de surface 	<ul style="list-style-type: none"> → Revenu locatif plafonné par l'État 	<ul style="list-style-type: none"> → Surfaces limitées (minima et maxima) 	<ul style="list-style-type: none"> → Aucune (sauf règle communale particulière)
LP Logements protégés 	Personnes âgées / avec handicap	<ul style="list-style-type: none"> → Prêts sans intérêts → Exonération de certains impôts et taxes 	<ul style="list-style-type: none"> → Bonus de surface 	<ul style="list-style-type: none"> → Revenu locatif plafonné par l'État 	<ul style="list-style-type: none"> → Surfaces limitées (minima et maxima) → Normes pour les espaces communs et directives techniques spécifiques 	<ul style="list-style-type: none"> → Convention avec le SASH → Évaluation du locataire par une commission d'attribution
LE Logements étudiants 	Étudiant-e-s	<ul style="list-style-type: none"> → Prêts à taux avantageux → Exonération de certains impôts et taxes 	<ul style="list-style-type: none"> → Bonus de surface 	<ul style="list-style-type: none"> → Revenu locatif plafonné par l'État 	<ul style="list-style-type: none"> → Surfaces limitées (minima et maxima) → Normes pour les espaces communs et directives techniques spécifiques 	<ul style="list-style-type: none"> → Immatriculation auprès de l'établissement de formation

PANORAMA DES ÉTAPES D'UN PROJET ET DES AIDES PROPOSÉES



Merci pour votre attention



Service des communes et du logement (SCL)

Division logement (DL)

Caroline 11 bis

1014 Lausanne

021 316 64 00