



Service des communes et du logement

Division logement

Caroline 11 bis

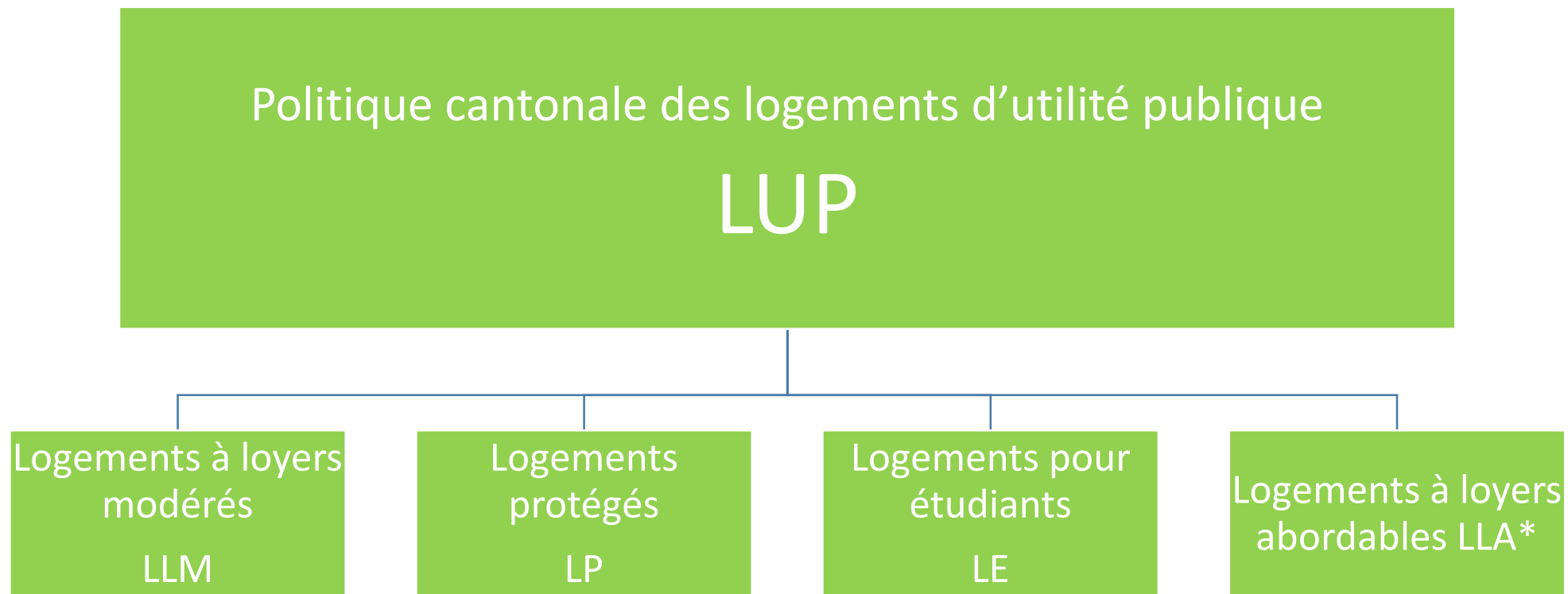
1014 Lausanne

Forum vaudois du logement

13 octobre 2016

Les aides pour les différents types de logement d'utilité publique (LUP)

Division logement (DL)
Florian Failloubaz
Adjoint- Responsable technique



** Sous réserve de l'entrée en vigueur de la LPPPL*

Bases légales vaudoises :

Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)

Logements à loyers modérés - LLM

- Règlement d'application de la loi sur le logement (**RLL**)
- Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (**RCOLLM**)
- Directive 6.1 sur les cautionnements (art. 13 al. 1 let a LL)

Logements protégés - LP

- Règlement sur les prêts au logement (**RPL**)

Logements étudiants - LE

- Règlement sur les prêts pour la création de logements pour les étudiants (**RPCLE**)

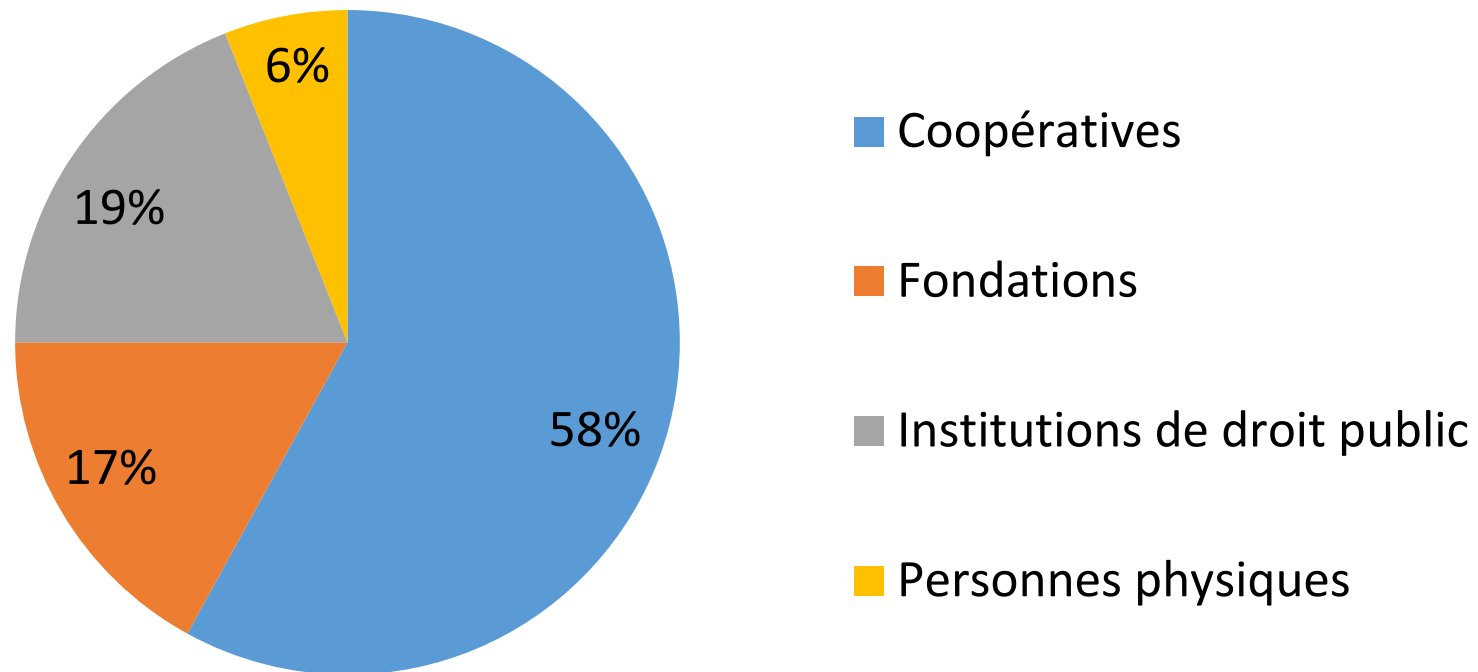
Loi du 10 mai 2016 sur la promotion et la protection du parc locatif (LPPPL)

(sous réserve de son acceptation en votation populaire du 12 février 2017)

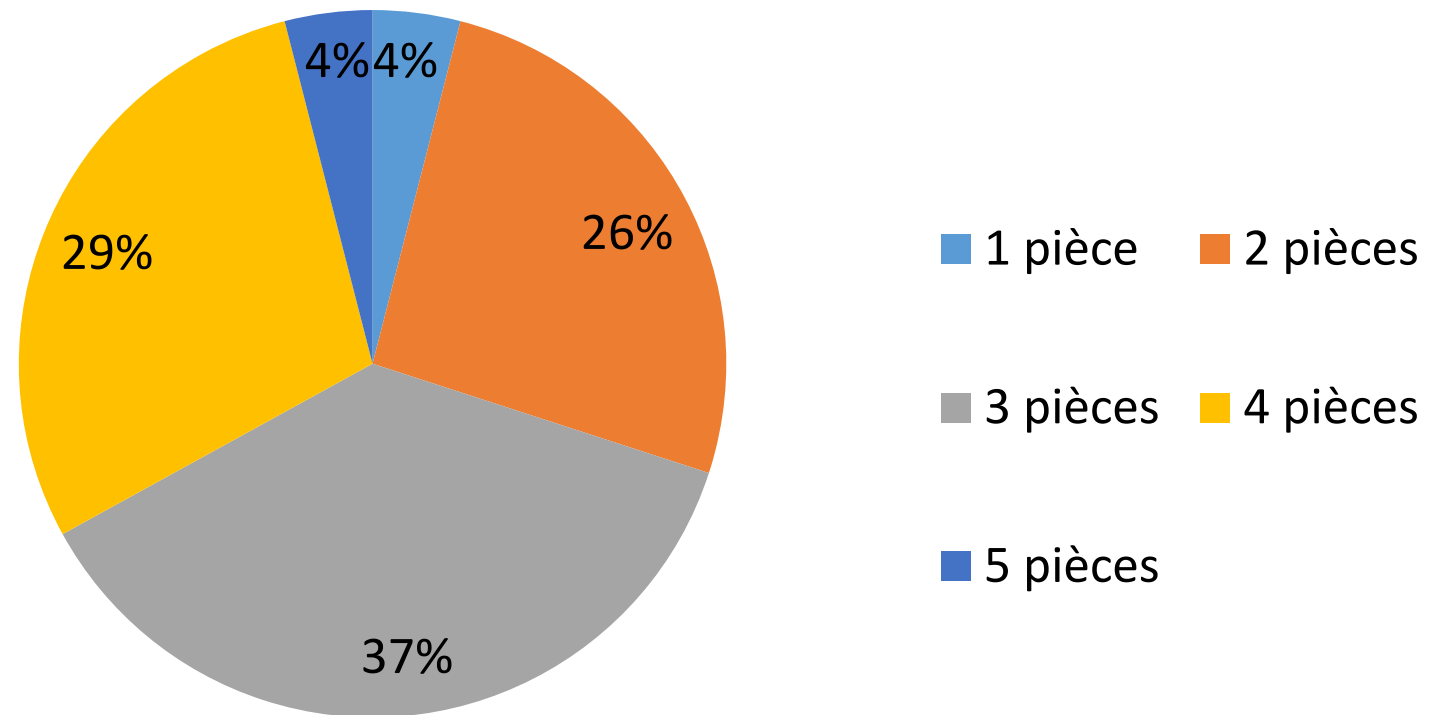
Logements à loyers abordables - LLA

- *Règlement en phase de création*

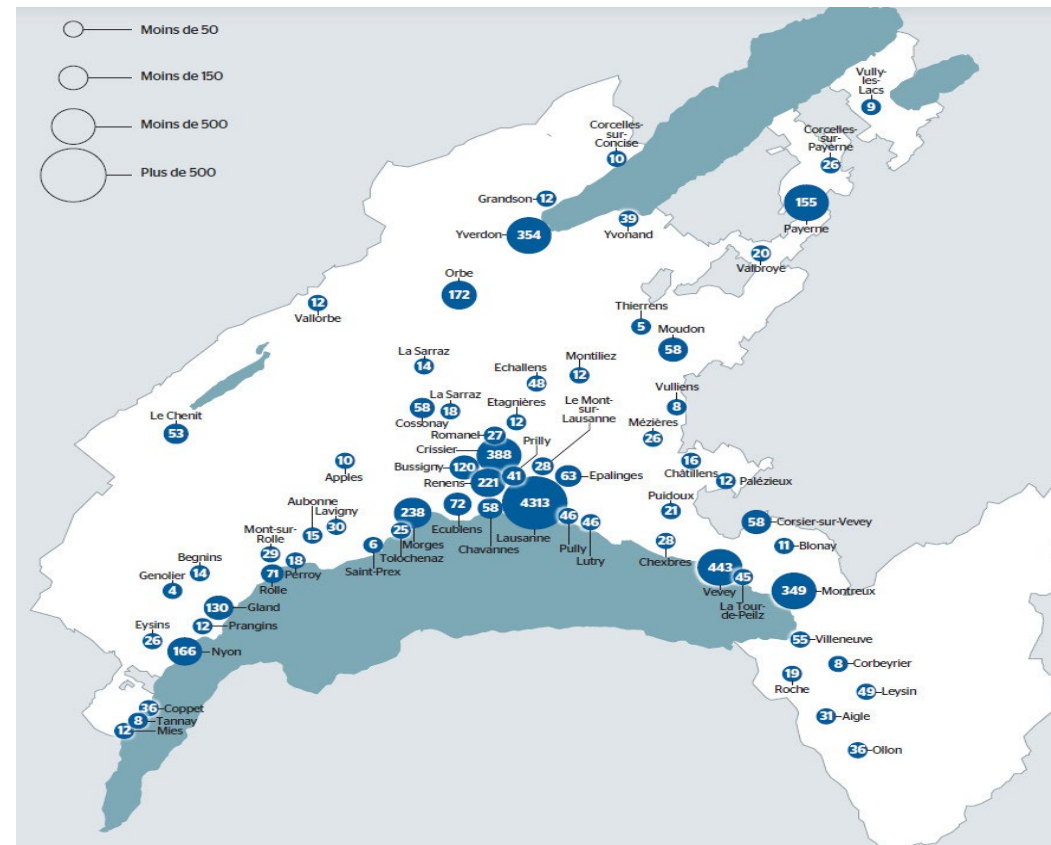
Parc de 8'500 LUP actuels



Parc de 8'500 LUP actuels



Parc de 8'500 LUP actuels



Conditions pour bénéficier des aides cantonales



Conditions techniques et financières :


- Respect des normes techniques, surfaces, volumes, matériaux, etc.
- Respect des limites des coûts de réalisation
- But du projet : offrir des loyers accessibles à la majeure partie de la population

Qualité des bénéficiaires (maîtres d'ouvrages) :

- Les coopératives, les fondations (maîtres d'ouvrages d'utilités publiques - MOUP)
- Les communes, les associations de communes
- Les Sàrl, les SA (parts nominatives)
- Les privés
- LPPPL : toute personne morale qui remplit les conditions de la loi sur le logement

Qualité des bénéficiaires (locataires) :

- Les locataires qui respectent les conditions règlementaires d'occupation

|  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 • 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 sur immeubles (1/1000 EF) • Émoluments du Registre foncier • Préavis de la Division logement – Décision de l'ACI | x | x | x | |

| PARTICIPATIONS Aide au financement | CANTON | COMMUNE |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>A) Logements à loyers modérés (LLM) Abaissement de la charge</p> <p>La charge est constituée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la rémunération des fonds propres • les intérêts de la dette au taux de réf. OFL • l'amortissement de la dette de 1% l'an • les frais généraux - forfait 1,7% • l'éventuelle redevance du DDP | <p>Abaissement de la charge : (donc des loyers)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10% l'an • 15% (exceptionnellement) • Durée : 15 ans • Contrôle : minimum 20 ans | <p>Abaissement paritaire au canton :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10% l'an • 15% (exceptionnellement) • Durée : 15 ans <p>La mise à disposition du terrain à des conditions avantageuses (DDP) peut aussi satisfaire l'exigence de l'aide paritaire.</p> |

Exemple : 1 logement de 3 pièces de 77 m² au coût global de 340'000 (ici Th réf. 2,5%)
Financement

| | | |
|--------------------|-----|----------------|
| Fonds propres (FP) | 20% | 68'000 |
| Hypothèques | 80% | 272'000 |
| | | <hr/> |
| | | 340'000 |

Charges

| | | | |
|--------------------|---------|-------|---------------|
| Fonds propres (FP) | 68'000 | 3.50% | 2'380 |
| Hypothèques | 272'000 | 2.50% | 6'800 |
| Amortissement | 272'000 | 1.00% | 2'720 |
| Frais généraux | 340'000 | 1.70% | 5'780 |
| | | | <hr/> |
| | | | 17'680 |

Loyer avant les aides

 17'680 12 **1'473**

Aide communale 10%

-147

Aide cantonale 10%

-147

Loyer après les aides
1'179

| PARTICIPATIONS Aide au financement | CANTON | COMMUNE |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| B) Cautionnements <ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements à loyers modérés (LLM) | Cautionnement de 5% à 12,5% du coût de réalisation | Cautionnement paritaire de 5% à 12,5% du coût de réalisation |
| C) Prêts au sens du RPL <ul style="list-style-type: none"> • Logements protégés | Prêt de 20% du coût de réalisation, en 2 ^e rang (intérêts : 0.0%) Hypothèque légale gratuite | Aucune exigence paritaire |
| D) Prêts au sens du RPCLE <ul style="list-style-type: none"> • Logements étudiants | Prêt de 20% du coût de réalisation, en 2 ^e rang (int. 0,5%) Hypothèque légale gratuite | Aucune exigence paritaire |
| E) Exonérations fiscales (à certaines conditions) <ul style="list-style-type: none"> • Logements au bénéfice d'une mesure d'aide A, B, C, D avec contrôle des loyers | Droits de mutations, impôt complémentaire sur immeuble, droit de timbre, émoluments du RF | En principe paritaire du fait de la perception « <i>par CHF perçu par l'Etat</i> » |

Effet du cautionnement 3 pièces au coût de **340'000** Th ref. 2.5%

Financement sans cautionnement

| | | |
|--------------------|-----|----------------|
| Fonds propres (FP) | 20% | 68'000 |
| Hypothèques | 80% | 272'000 |
| | | 340'000 |

Charges

| | | | |
|--------------------|---------|-------|---------------|
| Fonds propres (FP) | 68'000 | 3.50% | 2'380 |
| Hypothèques | 272'000 | 2.50% | 6'800 |
| Amortissement | 272'000 | 1.00% | 2'720 |
| Frais généraux | 340'000 | 1.70% | 5'780 |
| | | | 17'680 |

Loyer avant aides **1'473**

Financement avec cautionnement

12.5%

Cautionnement Canton/Commune

85'000

| | | |
|--------------------|-----|----------------|
| Fonds propres (FP) | 10% | 34'000 |
| Hypothèques | 90% | 306'000 |
| | | 340'000 |

Charges

| | | | |
|--------------------|---------|-------|---------------|
| Fonds propres (FP) | 34'000 | 3.50% | 1'190 |
| Hypothèques | 306'000 | 2.00% | 6'120 |
| Amortissement | 306'000 | 1.00% | 3'060 |
| Frais généraux | 340'000 | 1.70% | 5'780 |
| | | | 16'150 |

Loyer avant aides **1'346**

Diff. 128

| | | | |
|---------------------------------------|---------|----------------|--------------|
| Effet d'un prêt au sens du RPL | 3 p. de | 340'000 | Th ref. 2.5% |
|---------------------------------------|---------|----------------|--------------|

Finaancement sans prêt RPL

| | | |
|--------------------|-----|----------------|
| Fonds propres (FP) | 20% | 68'000 |
| Hypothèques | 80% | 272'000 |
| | | 340'000 |

Charges

| | | | |
|--------------------|---------|-------|---------------|
| Fonds propres (FP) | 68'000 | 3.00% | 2'040 |
| Hypthèque 1er r. | 221'000 | 2.50% | 5'525 |
| Amortissement | 221'000 | 0.00% | 0 |
| Hypothèque 2e r. | 51'000 | 2.50% | 1'275 |
| Amortissement | 51'000 | 5.00% | 2'550 |
| Frais généraux | 340'000 | 2.00% | 6'800 |
| | | | 18'190 |

Loyer
1'516
Avec prêt RPL

| | | |
|--------------------|------------|----------------|
| Fonds propres (FP) | 10% | 34'000 |
| Prêt RPL | 20% | 68'000 |
| Hypothèques | 70% | 238'000 |
| | | 340'000 |

Charges

| | | | |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Fonds propres (FP) | 34'000 | 3.00% | 1'020 |
| Prêt RPL | 68'000 | 0.00% | |
| Amort. Prêt RPL | 68'000 | 5.00% | 3'400 |
| Hypothèques | 238'000 | 2.50% | 5'950 |
| Amortissement | 238'000 | 0.50% | 1'190 |
| Frais généraux | 340'000 | 2.00% | 6'800 |
| | | | 18'360 |

Loyer
1'530

Conditions d'obtention des aides aux maîtres d'ouvrages d'utilités publiques (soutenus par la Confédération)




Conditions techniques et financières :

- Respect des normes techniques, surfaces, volumes, matériaux, etc.
- Respect des limites des coûts de réalisation
- But du projet : offrir des loyers accessibles à la majeure partie de la population

Qualité des bénéficiaires :

- **Les maîtres d'ouvrages d'utilités publiques (MOUP)** dont les statuts sont approuvés par l'Office fédéral du logement (OFL)

|  AIDES AUX MAÎTRES D'OUVRAGES D'UTILITÉ 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 - <i>Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrages d'utilités publiques</i> <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 - <i>Coopérative de cautionnement hypothécaire</i> <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 - <i>Réservé aux membres ARMOUP. Alimenté par contributions volontaires des membres</i> <ul style="list-style-type: none"> • Soutenir des projets innovants et des membres en situation contraignante | X | X | X | X |

* Sous réserve de la votation populaire du 12 février 2016

AIDES AUX MAITRES D'OUVRAGES D'UTILITE PUBLIQUE (MOUP)

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le fonds de roulement</p> | <p><i>Format :</i></p> <p><i>Quand :</i></p> <p><i>Intérêts :</i></p> <p><i>Amortis. :</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> • De CHF 10'000.- à CHF 30'000.- par log. (+ CHF 10'000.- / Minergie +) Jusqu'à CHF 50'000.- si des conditions d'occupation sont ajoutées • Versé au crédit de construction (selon l'avancement des travaux) • 2% inférieur au taux de référence mais au minimum 1.0% • En 20 ans, sans amortissement les 3 premières années |
| <p>Le prêt CCL</p> | <p><i>Format :</i></p> <p><i>Quand :</i></p> <p><i>Intérêts :</i></p> <p><i>Amortis. :</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> • La tendance actuelle est l'équivalent du 2e rang (env. 30% du coût) • A la consolidation uniquement • Selon les conditions d'émissions de la Centrale (très concurrentielles) qui se réfèrent aux conditions du marché des obligations d'une durée de 10 à 15 ans • Atteindre les limites du 1^{er} rang (65% à 70% d'avance) en 20 ans |

AIDES AUX MAITRES D'OUVRAGES D'UTILITE PUBLIQUE (MOUP)

Le cautionnement CCH

(pas en phase d'acquisition du terrain)

- | | |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Format</i> : | • Jusqu'à 90% du coût de construction |
| <i>Quand</i> : | • Dès le financement en phase de construction |
| <i>Intérêts</i> : | • Souscription de 3% du montant cautionné (en parts sociales CCH) + 0.25% de primes. |
| <i>Amortis.</i> : | • En 20 ans (pour atteindre le 1 ^{er} rang et libérer la caution) |

Le fonds de solidarité

Projet innovant ou de qualité sociale particulière

- | | |
|-------------------|----------------------------------------------------------|
| <i>Format</i> : | • Max. CHF 50'000.- par logement |
| <i>Quand</i> : | • A la construction et en phase d'acquisition de terrain |
| <i>Intérêts</i> : | • - 2.0% du taux de référence mais au min. 1.0% |
| <i>Amortis.</i> : | • Néant les 3 premières années mais au max. en 25 ans |



Les LUP bénéficient aussi des aides en matière d'économie d'énergie

| SUBVENTIONS MINERGIE - POUR 2016 Normes pour bâtiment collectif | |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Rénovation Minergie | CHF 30.- / m ² SRE* CHF 50'000.- max. |
| Création et rénovation Minergie P | CHF 60.- / m ² SRE* CHF 100'000.- max. |

*SRE = surface de référence énergétique

<http://www.vd.ch/themes/environnement/energie/subventions/conditions-doctroi-minergie/>
021 316 44 22

Des subventions pour vos réalisations

MINERGIE®

6000 fr.

Rénovation Minergie

15'000 fr.

Rénovation Minergie-P

CECB® Plus

1'000 fr. à 1'500 fr. par audit

- *1 en cas de remplacement d'un chauffage électrique
- *2 en fonction de la performance d'isolation atteinte
- *3 si isolation des éléments opaques avoisinants (murs)
- *4 si rénovation toiture ou installation de chauffage renouvelable

10 à 40 fr./m² *2
Isolation du plancher des combles

30 à 100 fr./m² *2
Isolation des murs

8'000 fr. *1
Distribution de chaleur

10 à 30 fr./m² *2
Isolation du plafond de cave

30 à 100 fr./m² *2
Isolation de la toiture

env. 30% de l'investissement
Installation solaire photovoltaïque

1'800 à 3'600 fr. *4
Installation solaire thermique

150 à 180 fr./m² *3
Changement de fenêtres

4'000 fr.
Chauffage à bois (granulés)

8'000 fr. *1
Chauffage à bois (granulés)
ou pompe à chaleur géothermique



Merci pour votre attention

Questions ?

Exemple d'un logement de 3 pièces de 77 m² au coût global de CHF 340'000.-

Financement

| Cas normal | | | Usage des aides | | | Calcul du loyer modéré (art. 19 RLL) | | |
|-------------------------------|-----|----------------|---------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------|--------|----------------|
| Coût global | | 340'000 | | | 340'000 | | | |
| | | | ./. Droits de mutations | | -1'800 | | | |
| | | | Coût global | | 338'200 | Coût global | | 338'200 |
| Fonds propres (FP) 20% | | 68'000 | Fonds propres (FP) | 3.8% | 12'852 | | | |
| Y compris Minergie P | | | Minergie P | 1.3% | 4'800 | | | |
| | | | | 5.2% | 17'652 | | | |
| | | | Fds de roulement | 14.8% | 50'000 | | | |
| | | | Total FP | 20.0% | 67'652 | Fonds propres | 20.00% | 67'652 |
| Banque Hyp. 1 | 65% | 221'000 | Banque Hyp. 1 | 65.0% | 219'830 | | | |
| Banque Hyp. 2 | 15% | 51'000 | Banque Hyp. 2 | 15.0% | 50'718 | | | |
| | | 272'000 | | | 270'548 | Hypothèques | 80.00% | 270'548 |
| Total | | 340'000 | Total | | 338'200 | Total | | 338'200 |

Exemple d'un logement de 3 pièces de 77 m² au coût global de CHF 340'000.-

Charges (avec comme hypothèse le taux de référence actuel) **1.75%**

| Cas normal | Usage des aides | | | Calcul selon art. 19 LL | | | | | |
|--------------------------------|-----------------|--------------|---------------|-------------------------|--------------|---------------|---------|--------------|---------------|
| Fonds propres | 68'000 | 2.25% | 1'530 | 29'018 | 2.25% | 653 | 29'018 | 2.75% | 798 |
| Minegrie P | - | | | 4'800 | 0.00% | - | 4'800 | 0.00% | - |
| Fonds de roulement | - | | | - | 0.00% | - | - | 0.00% | - |
| Amortissement Fds roul. | | | | - | 0.00% | - | | | |
| Banque Hyp. 1 | 221'000 | 1.75% | 3'868 | 221'000 | 1.75% | 3'868 | 304'382 | 1.75% | 5'327 |
| CCL (fds roul. + 2e r.) | 51'000 | 2.50% | 1'275 | 83'382 | 0.64% | 534 | | | - |
| Amortissement 1 | 221'000 | 0.00% | - | 221'000 | 0.00% | - | 304'382 | 1.00% | 3'044 |
| Amortissement CCL | 51'000 | 5.00% | 2'550 | 83'382 | 5.00% | 4'169 | | | - |
| Frais généraux | 340'000 | 1.70% | 5'780 | 338'200 | 1.70% | 5'749 | 338'200 | 1.70% | 5'749 |
| Total | | 4.41% | 15'003 | | 4.43% | 14'973 | | 4.41% | 14'918 |

Exemple d'un logement de 3 pièces de 77 m² au coût global de CHF 340'000.-

Loyer

| Cas normal | | | Usage des aides | | | Calcul selon art. 19 LL | | | |
|------------------------|--------|----|-----------------|--------|----|-------------------------|--------|----|--------------|
| Loyer | 15'003 | 12 | 1'250 | 14'973 | 12 | 1'248 | 14'918 | 12 | 1'243 |
| CHF m ² /an | 195 | | | 194 | | | 194 | | |
| Aide à la pierre | | | | | | | | | |
| canton | | | | | | | 10% | - | 124.32 |
| commune | | | | | | | 10% | - | 124.32 |
| Loyer abaissé | | | | | | | 11'934 | | 995 |
| CHF m ² /an | | | | | | | 155 | | |

Le locataire verse le loyer abaissé au propriétaire

Les pouvoirs publics versent les aides au propriétaire en fin d'année