
PROMOUVOIR LE LOGEMENT DANS LE CANTON DE VAUD

**QUELS SONT LES OUTILS
À DISPOSITION DES COMMUNES ?**

La politique du logement du canton de Vaud se veut proactive, mais ne peut déployer pleinement et efficacement ses effets qu'avec l'appui des communes. Des aides financières existent depuis de nombreuses années afin de favoriser la construction de logements d'utilité publique (LUP). La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, offre des outils supplémentaires aux communes, tels que la possibilité de fixer des quotas de logements d'utilité publique dans leur plans et règlements d'affectation ou le droit de préemption. Avec cette marge de manœuvre amplifiée, les communes sont à même de développer leur stratégie en vue de répondre au mieux à l'évolution et aux besoins de leur population.

Cette brochure rassemble de manière synthétique toutes les informations utiles aux communes pour qu'elles puissent entamer ou développer de manière avisée leur politique du logement. La Direction du logement se tient à disposition pour des renseignements supplémentaires et se réjouit de tous contacts avec les communes, partenaires plus qu'essentiels à une politique cantonale du logement dynamique et cohérente.

P. 3 Objectif logement

P. 4 Promotion des logements d'utilité publique

P. 6 Panorama des différents logements d'utilité publique

P. 7 Outils fonciers

P. 9 Compétences municipales dans l'achat
d'un bien-fonds communal

P. 11 Mesures d'aménagement du territoire

P. 15 Organismes de soutien

OBJECTIF LOGEMENT

LE FONDEMENT D'UNE POLITIQUE COMMUNALE DU LOGEMENT

Les communes vaudoises ont un rôle actif à jouer dans la politique du logement. Pour définir une stratégie en la matière, elles peuvent établir un Objectif logement, en profitant d'un soutien financier du Canton.

Véritable outil stratégique pour les autorités communales, l'Objectif logement se compose de trois éléments :



→ **Un diagnostic**

Une analyse démographique et de l'évolution récente du marché du logement permet d'établir divers scénarios de croissance démographique. Ces scénarios permettent aux autorités communales d'estimer le nombre et la typologie des logements à construire, en fonction du développement attendu et des besoins.



→ **Un objectif cible**

À partir du diagnostic, l'Objectif logement fixe les objectifs de nouveaux logements à construire dans un délai donné, pour répondre aux besoins de la commune.



→ **Des mesures**

L'Objectif logement propose enfin les mesures communales à mettre en place, à modifier ou à renforcer dans les domaines législatifs, de la politique foncière, des infrastructures et des financements qui leur sont liés. Il constitue ainsi un appui appréciable pour la gouvernance communale (aide à la décision).

Pour encourager les initiatives communales dans ce domaine, le Canton soutient financièrement l'établissement d'un Objectif logement, jusqu'à 50% de son coût. Les demandes de subvention doivent être adressées à la Direction du logement.

PROMOTION DES LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

LES CATÉGORIES DE LUP

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) délimite le champ d'action et les outils à disposition du Canton et des communes pour promouvoir le logement d'utilité publique (LUP). Dans un contexte de marché du logement tendu ou inadapté, il est en effet important que les pouvoirs publics régulent l'offre du marché en favorisant les groupes les plus vulnérables de la population (personnes âgées, en situation de handicap ou à faible revenu).

Il existe quatre catégories de LUP :

- **les logements à loyers modérés (LLM)**
- **les logements à loyers abordables (LLA)**
- **les logements protégés (LP)**
- **les logements pour étudiants (LE)**

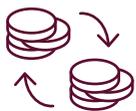
Le statut de LUP est accordé par la Direction du logement dans le cadre de la procédure de permis de construire. Il permet au maître d'ouvrage de répondre en conformité aux mesures d'aménagement du territoire mises en place par les communes.

LES AIDES DISPONIBLES

L'État de Vaud facilite en effet la réalisation de LUP en proposant trois types d'aides financières :

- **Les aides à fonds perdus pour les logements à loyers modérés**
Le Canton et la commune abaissent paritairement la charge immobilière de 10% (exceptionnellement de 15%), soit de 20% à 30% au total, pendant une durée de 15 ans. Par exemple, sur un loyer de CHF 1000.–, le locataire assume CHF 800.– et le propriétaire reçoit 2 x CHF 100.– des pouvoirs publics, sur la base d'un décompte établi par le Canton.





→ **Les prêts pour les logements protégés et pour étudiants**

Le prêt est sans intérêt et représente au plus 20 % du coût global de l'opération immobilière. Le prêt est garanti par une hypothèque légale inscrite en 2^e rang et doit être remboursé en 20 ans par demi-annuités.



→ **Le cautionnement pour tous types de LUP**

Le cautionnement est solidaire et sans intérêt, à hauteur de 25 % au maximum du coût de l'opération immobilière admis. Le remboursement des montants payés au titre du cautionnement cantonal est garanti par une hypothèque inscrite en 2^e rang. Le cautionnement doit être libéré après 20 ans dès la décision d'octroi. Aucune participation de la commune n'est exigée, sauf s'il s'agit de logements à loyers modérés (cautionnement paritaire 12.5 % Canton et 12.5 % commune).

**COMMENT OBTENIR
UNE AIDE ?**



Les demandes d'aides sont à adresser à la Direction du logement avant la sollicitation du permis de construire au moment du projet. Les aides ne sont accordées que lorsque le permis de construire est entré en force.

À savoir : le cumul d'un prêt et d'un cautionnement cantonal pour les mêmes logements est exclu. Le cumul de l'aide à fonds perdus pour les LLM avec un cautionnement est en revanche admis.

**LES AIDES FÉDÉRALES
ET ASSOCIATIVES**

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent bénéficier de facilités de financement au travers de différents organismes, qui sont listés sur le site web de leur association : www.armoup.ch/services/financement

PANORAMA DES DIFFÉRENTS LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE



→ Les logements à loyers modérés (LLM)

Ils sont destinés aux personnes à revenus modestes. Le choix des locataires des LLM dépend de leurs revenus et de leur fortune. Les candidats doivent en outre respecter les conditions d'occupation définies par l'État. Les loyers sont fixés et contrôlés par le Canton.

Aides disponibles : aides à fonds perdus + cautionnement



→ Les logements protégés (LP)

Ce sont des appartements destinés au maintien à domicile de personnes âgées fragilisées et/ou en situation de handicap. Ils disposent d'un espace communautaire et d'un encadrement sécurisant assuré par un référent social (visites, accompagnement social et animations).

Aides disponibles : prêt ou cautionnement



→ Les logements pour étudiants (LE)

Ils sont destinés à des étudiants immatriculés à l'Université de Lausanne (Unil), à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), dans une Haute École vaudoise ou, dans la mesure où des logements demeurent libres, à des élèves majeurs immatriculés dans un centre professionnel vaudois.

Aides disponibles : prêt ou cautionnement



→ Les logements à loyers abordables (LLA)

Ils sont destinés à la classe moyenne. L'État ne fixe aucune règle d'accès aux LLA, mais plafonne et contrôle le revenu locatif. Les logements coopératifs innovants et participatifs (LCIP) font partie de cette catégorie de LUP.

Aide disponible : cautionnement pour les LCIP

OUTILS FONCIERS

PRINCIPAUX OUTILS FONCIERS

Pour promouvoir le logement d'utilité publique (LUP) sur leur territoire, les communes peuvent s'appuyer sur deux outils fonciers principaux: le droit de préemption et le droit distinct et permanent de superficie.

→ **Le droit de préemption**

Dans les districts en situation de pénurie de logements, les communes ont la possibilité de préempter un bien-fonds mis en vente, en vue de créer des LUP. Le propriétaire ou le notaire a l'obligation de porter à la connaissance de l'autorité communale les conditions de mise en vente d'un bien-fonds soumis à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif. Le droit de préemption s'exerce au prix et aux conditions prévues par les parties.

À compter de la notification de l'avis de vente, la commune dispose d'un délai de 40 jours pour annoncer aux parties sa décision d'acquérir le bien-fonds. Il est conseillé aux communes de prévoir un budget pour être capables de faire usage du droit de préemption, tel que l'autorise la loi sur les communes. L'examen de viabilité incombe aux communes. La commune peut céder son droit de préemption au Canton, qui dispose alors de 20 jours pour se déterminer.

→ **Le droit distinct et permanent de superficie (DDP)**

Si la commune ne construit pas elle-même sur le bien-fonds préempté, elle peut le céder par voie d'adjudication publique, en principe par l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP). Communément appelé « droit de superficie », le DDP permet au propriétaire d'un terrain d'octroyer un droit d'utilisation de ce terrain à un maître d'ouvrage, propriétaire de la future construction. Par la cession de terrains en droit

de superficie, les communes ont la possibilité d'influer sur les projets et d'orienter le développement urbain. Elles conservent ainsi le patrimoine foncier communal tout en percevant une rente.

COMPÉTENCES MUNICIPALES DANS L'ACHAT D'UN BIEN- FONDS COMMUNAL

L'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers est une compétence attribuée par la loi sur les communes (LC art.4) au Conseil communal ou général. La Municipalité ne peut donc pas engager la commune dans l'achat d'un bien-fonds en exerçant son droit de préemption sans avoir obtenu préalablement l'accord de son Conseil.

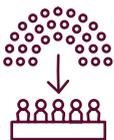
Cette situation complique nettement la tâche de la Municipalité qui ne dispose que de 40 jours pour exercer son droit de préemption. Il existe toutefois certains outils permettant d'accélérer le processus décisionnel communal.

LES DIFFÉRENTES PROCÉDURES



→ Procédure d'urgence

En premier lieu, la Municipalité peut solliciter en urgence le Conseil communal afin d'obtenir une décision rapide de sa part, par voie de préavis municipal. Si cette procédure d'urgence existe dans nombre de règlements communaux, elle n'exclut pas la désignation d'une commission et des débats au sein du Conseil. Malgré la bonne volonté de chacun, rien ne garantit que le délai de 40 jours puisse être respecté. Ce processus comporte donc un certain risque.



→ Délégation de compétences

Deuxièmement, la loi sur les communes prévoit que certaines compétences peuvent être déléguées par le Conseil à la Municipalité pour la durée de la législature, moyennant un cadre assez strict (LC art.4, al.2). C'est le cas de l'acquisition d'immeubles. Cette délégation doit être adoptée par le Conseil et déterminer notamment une limite financière à l'engagement que peut prendre la Municipalité sans l'aval de celui-ci.



→ **Création d'un fonds communal**

Enfin, un troisième outil consiste en la constitution d'un fonds communal dévolu à la promotion de logements d'utilité publique. Ce fonds pourra être utilisé par l'exécutif pour mettre en place une politique du logement à l'instar de ce qui se fait régulièrement en matière de développement économique ou touristique.

Cette façon de procéder est probablement la plus intéressante dès lors que les conditions d'alimentation et d'usage du fonds sont déterminées de manière précise dans un règlement communal adopté par le Conseil. Elle garantit en outre à la Municipalité de disposer de moyens pérennes afin d'être active et réactive sur le marché communal de l'immobilier.

MESURES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Pour favoriser la construction de logements, notamment d'utilité publique (LUP), la commune peut recourir à diverses mesures d'aménagement du territoire lors d'un projet de planification (révision ou élaboration d'un plan d'affectation).

OPTIMISER ET UTILISER LES DROITS À BÂTIR

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire prévoit des horizons de planification de 15 ans. La révision de cette même loi en 2014 a renforcé ce principe, notamment son article 15, qui prévoit que *« les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes »* et que la *« disponibilité [des terrains] soit garantie sur le plan juridique »*. Cela signifie qu'un terrain, libre de construction, nouvellement affecté ou confirmé en zone à bâtir, doit impérativement être construit.

Le développement vers l'intérieur commande que les communes, dont les réserves en zones à bâtir d'habitation et mixtes sont supérieures aux besoins identifiés pour les 15 prochaines années, réduisent ces réserves. Par ailleurs, avant toute création de zone à bâtir, les communes doivent d'abord densifier les zones existantes. Ces deux principes assurent que les droits à bâtir d'une commune sont en adéquation avec leurs besoins et que ces mêmes droits soient disponibles sans étalement urbain. Les LUP obéissent à ces principes dans le sens où, à l'instar de n'importe quel autre logement, ils doivent se déployer dans les zones à bâtir d'habitation et mixtes. Ils apparaissent donc dans le calcul des besoins/réserves des communes.

ASSURER LA DISPONIBILITÉ DES TERRAINS

Cette nécessité de construire, permettant d'éviter la thésaurisation ou la spéculation, doit être ancrée légalement. Ainsi, la disponibilité des terrains doit être assurée. Ce sont les communes qui doivent appliquer le dispositif permettant d'assurer la disponibilité des terrains et s'assurer qu'ils soient bien construits dans le délai donné. La loi prévoit différents outils :

- **La mise en zone conditionnée à un projet particulier, avec demande de permis de construire dans les 3 ans suivant l'approbation de la zone (retour à la zone agricole en cas de non-réalisation)**
- **L'obligation de construire dans un délai de 7 à 12 ans pour un terrain non construit fixée dans le règlement avec pénalité financière en cas de non-réalisation**
- **Le contrat de droit administratif fixant le délai de construction du terrain entre la commune et le propriétaire et la sanction en cas de non-réalisation**

FIXER DES QUOTAS DE LUP

Les communes peuvent prévoir des quotas de LUP dans leurs plans d'affectation. Il s'agit d'une mesure contraignante qui oblige les propriétaires à construire des LUP pour répondre aux besoins de la population et favoriser la mixité sociale. Les LUP doivent être planifiés dans des zones destinées à l'habitation. Ils ne peuvent pas être prévus dans des zones d'utilité publique destinées à la réalisation d'équipements généraux d'intérêt public. Les exceptions doivent être validées par la Direction de l'aménagement, lorsqu'un lien étroit avec un établissement public (EMS, enseignement supérieur) est avéré.

OCTROYER DES BONUS DE SURFACE POUR LA RÉALISATION DE LUP

Avec les bonus de surface, les communes ont la possibilité d'augmenter légalement la surface brute de plancher (SBP) pour la construction de LUP (indépendamment du fait qu'elles fixent des quotas ou pas). Ce bonus est de maximum 10% de la SBP, pour autant que 15% de cette même surface soient destinés à des LUP.

Exemple :

Surface de la parcelle	10 000 m ²
IUS	0.8
SBP	8 000 m ²
+ Bonus de 10 %	800 m ²
Total	10 800 m ²

Surface de LUP min. à réaliser 1620 m² (15% de 10 800 m²)

Selon la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation communal, deux cas de figure se présentent :

→ **Plan d'affectation entré en force avant
le 1^{er} janvier 2018 :**

Le bonus peut être attribué sans être inscrit dans le plan et règlement d'affectation. La consommation du bonus ne doit pas transgresser les autres règles du plan d'affectation (limites de distances, hauteurs réglementaires, nombre de places de stationnement, etc.).

→ **Plan d'affectation entré en force après
le 1^{er} janvier 2018 :**

Le bonus peut être attribué uniquement s'il est prévu dans le plan et règlement d'affectation.

IMPRESSUM

Textes	Direction générale du territoire et du logement
Graphisme	Plates-Bandes communication
Typographie	Replica, Studio Norm
Papier	PlanoJet 120
Tirage	1500 exemplaires

Édition novembre 2021

ORGANISMES DE SOUTIEN

DIRECTION DU LOGEMENT (DIL)

DIRECTION GÉNÉRALE
DU TERRITOIRE ET DU
LOGEMENT

Rue Caroline 11 bis
1014 Lausanne
021 316 64 00
info.logement@vd.ch
www.vd.ch/dil

Examens préalables et
définitifs des projets,
reconnaissance d'utilité
publique, octroi d'aides
financières cantonales

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DAM)

DIRECTION GÉNÉRALE
DU TERRITOIRE
ET DU LOGEMENT

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
021 316 74 11
info.dgtl@vd.ch
www.vd.ch/dgtl

Examen des projets
de planification communale
(examens préliminaire
et préalable)

SOCIÉTÉ VAUDOISE POUR LE LOGEMENT SA (SVL)

Pré-Fontaine 2
1023 Crissier
021 636 20 35
info@svl-vd.ch
www.svl-vd.ch

Portage et soutien au
développement de projets
et d'aménagement des
terrains

ASSOCIATION ROMANDE DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE (ARMOUP)

Route des Plaines-du-Loup 32
CP 227
1000 Lausanne 22
021 648 39 00
info@armoup.ch
www.armoup.ch

Formation des maîtres
d'ouvrage d'utilité publique,
soutien pour l'obtention
des aides financières fédérales

OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT (OFL)

Storchengasse 6
2540 Grenchen
058 480 91 11
info@bwo.admin.ch
www.bwo.admin.ch

Soutien aux maîtres
d'ouvrage d'utilité publique
(MOUP – coopératives,
fondations), approbation
des statuts

DIRECTION DU LOGEMENT

Rue Caroline 11 bis
1014 Lausanne

+41 21 316 64 00
info.logement@vd.ch
www.vd.ch/dil

Édition novembre 2021