

Les logements d'utilité publique (LUP) et les outils de leur promotion : quotas, bonus et préemption

Florian Failloubaz, directeur du logement

Direction générale du territoire
et du logement (DGTL)



www.menti.com

Code XXXX XXXX

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

Entrée en force le 1^{er} janvier 2018 en raison d'un référendum

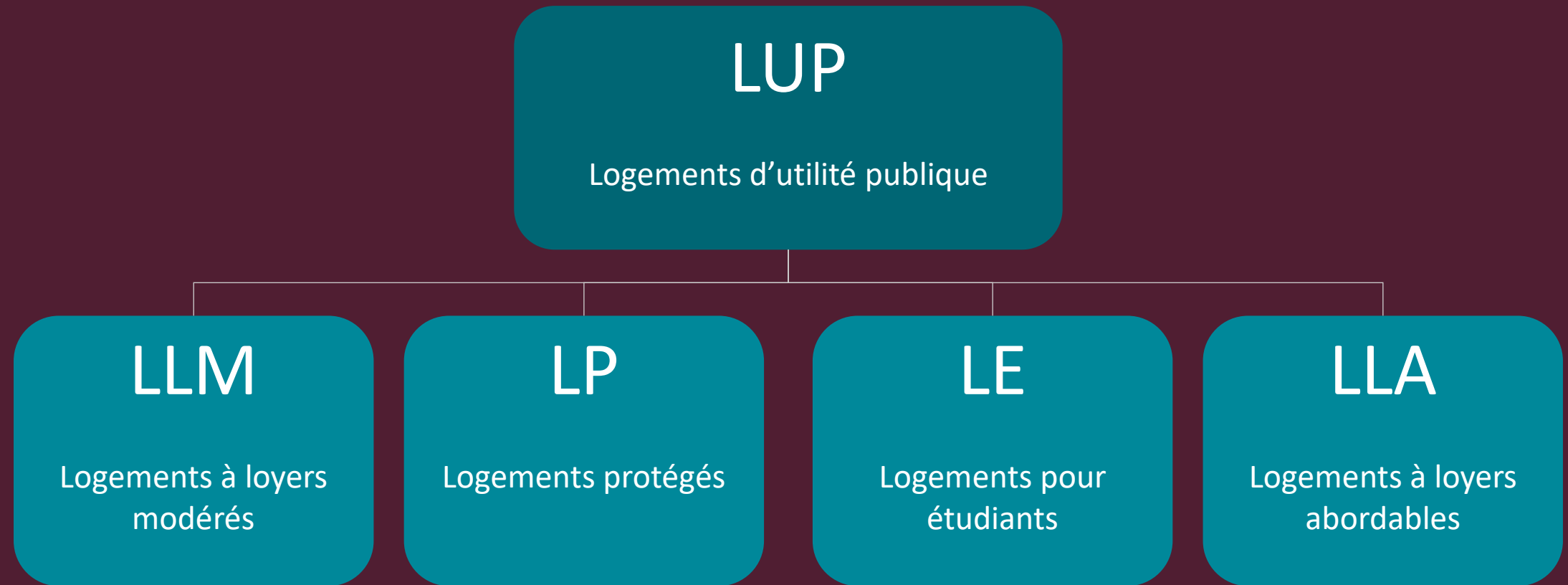
La LPPPL est un outil en faveur des communes.

- 1^{re} partie : reprise des dispositions des anciennes lois de préservation du parc locatif (LDTR et LAAL)
 - 2^e partie : **bases légales pour permettre la création de logements d'utilité publique (LUP)**
 - Un outil à disposition des communes au travers de leur planification
-

Pourquoi construire des logements d'utilité publique ?

- Echapper durablement à la spéculation
- Correspondre aux besoins des habitants (jeunes, familles, retraités, mobilité réduite)
- Agir sur la mixité sociale
- Eviter les migrations économiques
- Améliorer le pouvoir d'achat (pas uniquement consacré au loyer)
- Garantir une substance locative

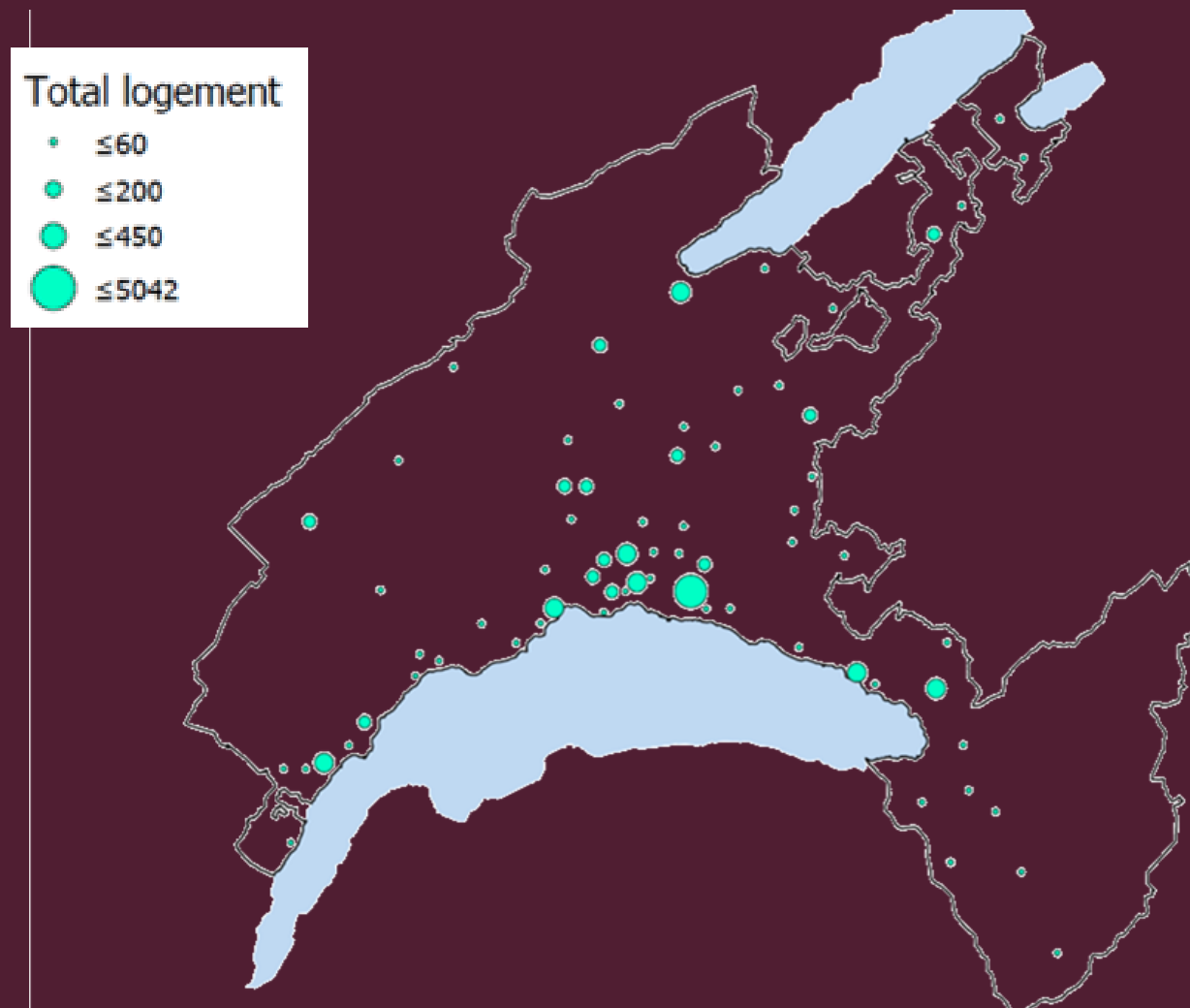
La famille des LUP au sens de l'article 27 LPPPL



Partenariat public-privé

- L'Etat n'a pas pour vocation de construire ou posséder des logements
 - La mission est confiée à l'initiative privée.
 - La Confédération qualifie «logements d'utilité publique» ceux possédés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) sans buts lucratifs.
 - Les LUP au sens de la LPPPL peuvent être réalisés par tous types de maîtres d'ouvrage.
 - *Coopératives, fondations*
 - *Fonds de placements, Caisse de pension, privés, communes, SA, Sàrl*
 - Le Canton reconnaît d'utilité publique les objets conformes aux dispositions techniques.
-

Environ 10'000 LUP dans le canton



Logements à loyers modérés (LLM) / les subventionnés

- Offrir aux revenus modestes un taux d'effort acceptable
- Loyer fixé annuellement par la DIL sur la base du coût de réalisation
- Le locataire paie 70% ou 80% du loyer
- Canton et commune versent paritairement au maître d'ouvrage les % manquants (décompte annuel établi par le Canton)
- Conditions d'accès et d'occupation
- Règles communales spéciales possibles

Logements protégés (LP)

- Revenu locatif plafonné
- Critères de santé (pas économique)
- Personnes âgées, à mobilité réduite, souffrant d'isolement
- Evite ou retarde l'entrée en établissement médico-social
- Locataire titulaire d'un bail à loyer (n'est pas une institution)
- Encadrement sécuritaire (salle commune, animation, visites, surveillance)
- Convention d'exploitation (aides, prestations complémentaires PC)

Logements pour étudiants (LE)

- Revenu locatif plafonné
- Proximité des établissements d'enseignements
- Logements adaptés à la vie estudiantine
- Espaces communautaires – équipements
- Conditions d'accès ciblées et prioritaires

Logements à loyers abordables (LLA)

- Revenu locatif plafonné
- Pas de conditions d'accès ou d'occupation cantonales
- Possibles conditions communales (approbation du Canton nécessaire)
- Pas de participations financières des pouvoirs publics

Particularité pour les coopératives

- Soutien du Canton (caution) aux coopératives qui réalisent des LLA innovants et participatifs (LLA-LCIP)

Conditions techniques des LLA

M² en surface utile principale (SUP) SIA 416

	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

Directives spéciales pour LE et LP (local communautaire, etc.)

Dérogation possible pour des motifs d'optimisation de l'espace en cas de construction de nouveaux logements ou lorsque des travaux de transformation seraient disproportionnés (max. 10% d'écart, art. 27 al 3 RLPPPL)

Plafonnement du revenu locatif des LLA

Zones géographiques selon Office fédéral du logement

	VI	V	IV	III	II	I
Type	Fr. m ² /an	Fr. m ² /an	Fr. m ² /an	Fr. m ² /an	Fr. m ² /an	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
Local com.	240	234	228	222	216	210

Ex.: 3 pièces de 75 m² SUP : 75 x 240.- (zone XI) = 18'000.- / an = 1'500.- / mois*

LUP: les types d'aides financières

Libellé	VD	CO	CH
Abaissement paritaire des loyers LLM 2 x 10 à 15%	x	x	
Caution LLM > 12,5%, paritaire VD et CO	x	x	
Caution autres LUP > 25%	x		
Prêt 20%, 2 ^e rang remboursable en 20 ans, à taux 0%	x		
Prêt 2 ^e r. : Construction > 50'000.- par log. au taux réf. minus 1%			x
Prêt 2 ^e r. : Consolidation via la Centrale CCL (taux très bas)			x

Exonérations fiscales si une aide cantonale est accordée :

- Droits de mutation
- Impôt complémentaire sur immeuble
- Impôt foncier : selon décision communale

LUP: surveillance

Libellé	VD	CO	COMAT
Fixation annuelle des loyers ou du revenu locatif LLM, LP, LE, LLA	x		
Conditions d'occupation des LLM	x		
Conditions d'occupation des LP			X*
Conditions d'occupation des LE	x		
Si délégation de compétences accordée			
Conditions d'occupation des LLM		x	
Si règlement communal approuvé par le Canton			
Conditions d'occupation des LLM et des LLA		x	

**La commission d'attribution (COMAT) peut être composée avec un représentant communal*

Planification des LUP

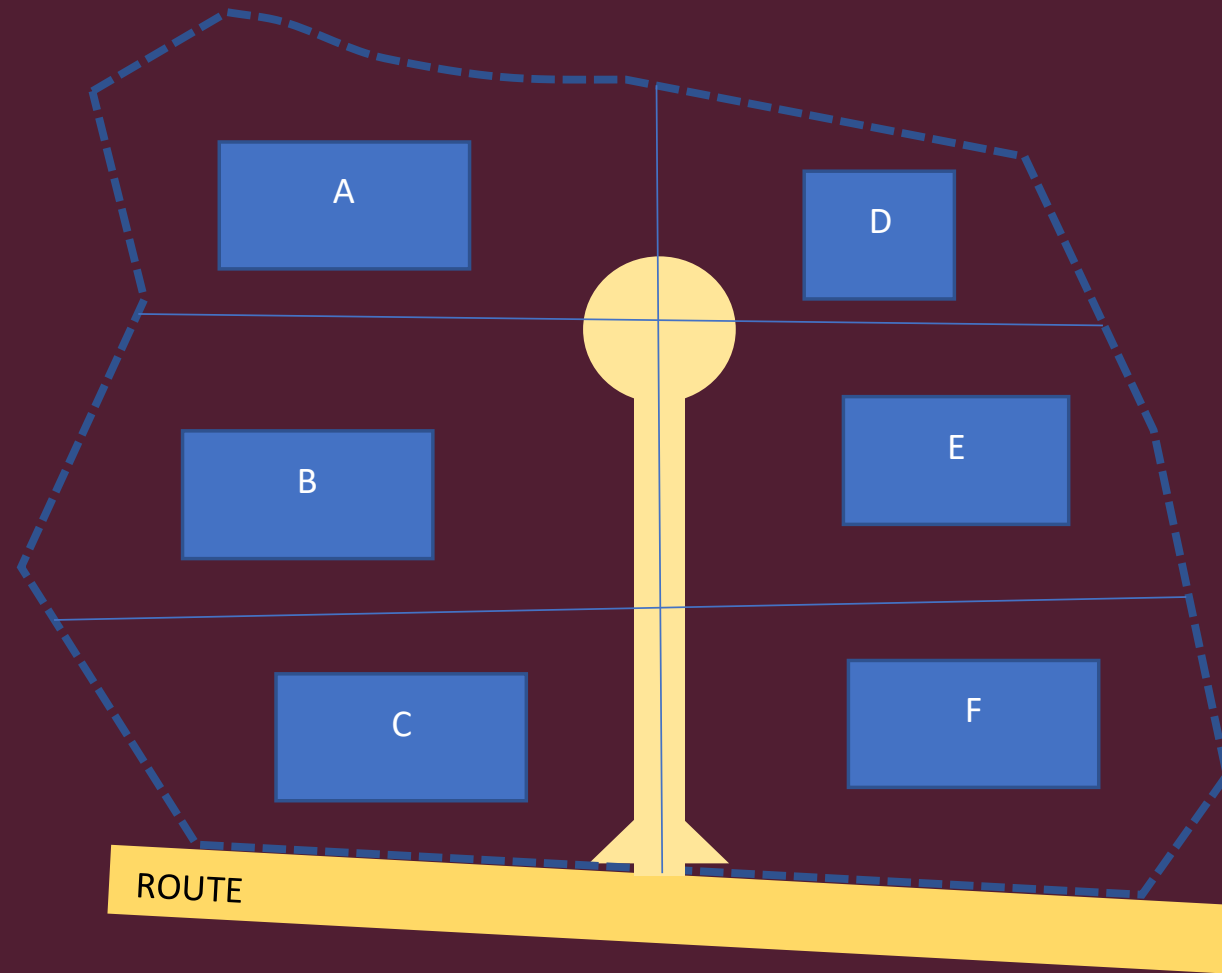
Quantification

- Idéalement, analyser les besoins par un «Objectif logement» (subventionné > 50%)
- Fixer dans le plan d'affectation un quota LUP (de 0 à 100%) au sens de la LPPPL (éviter les appellations libres, sans garanties, ni contrôles)

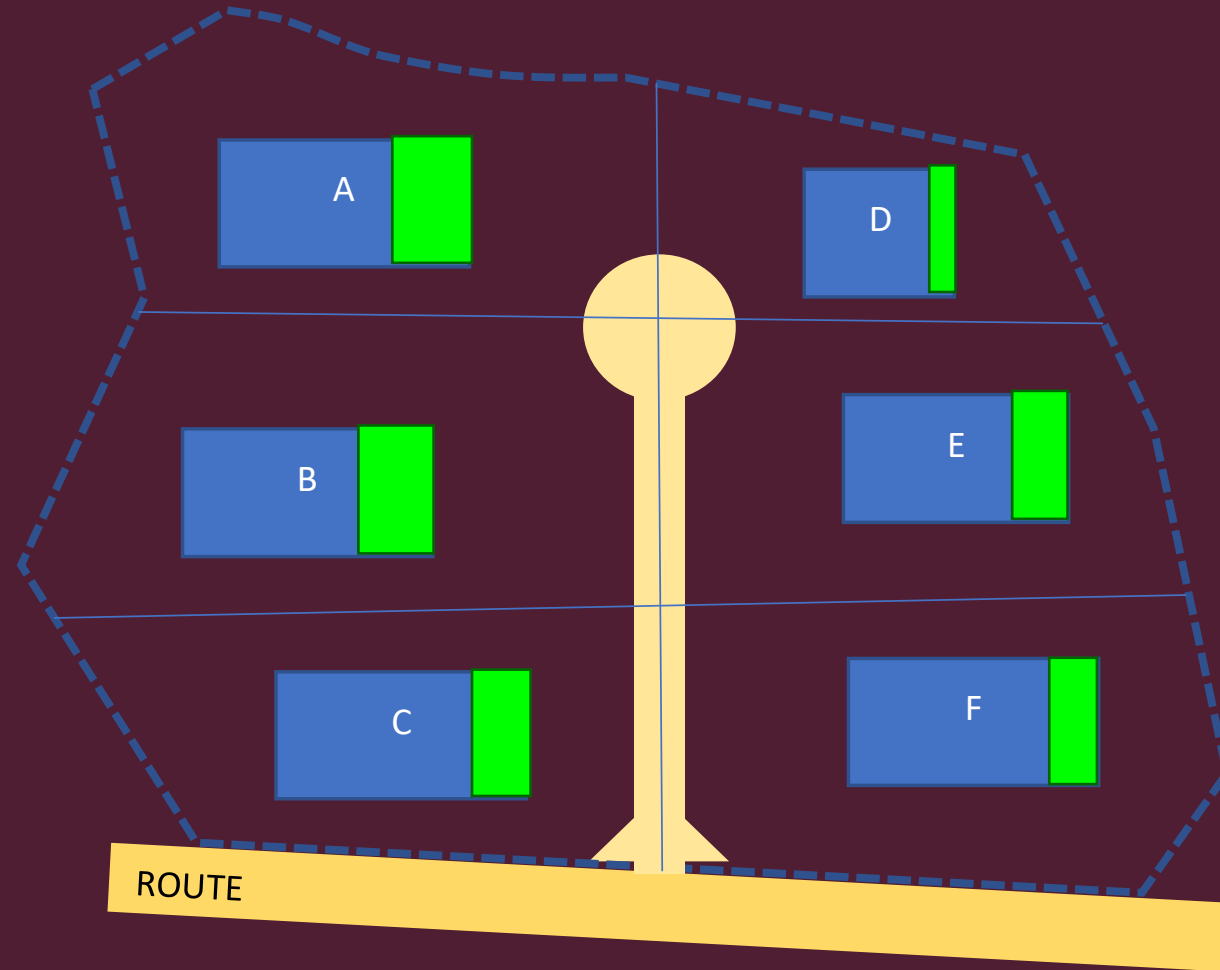
Echelle de mixité

- Quota général (niveau PGA)
- Quota géolocalisé (niveau PA)

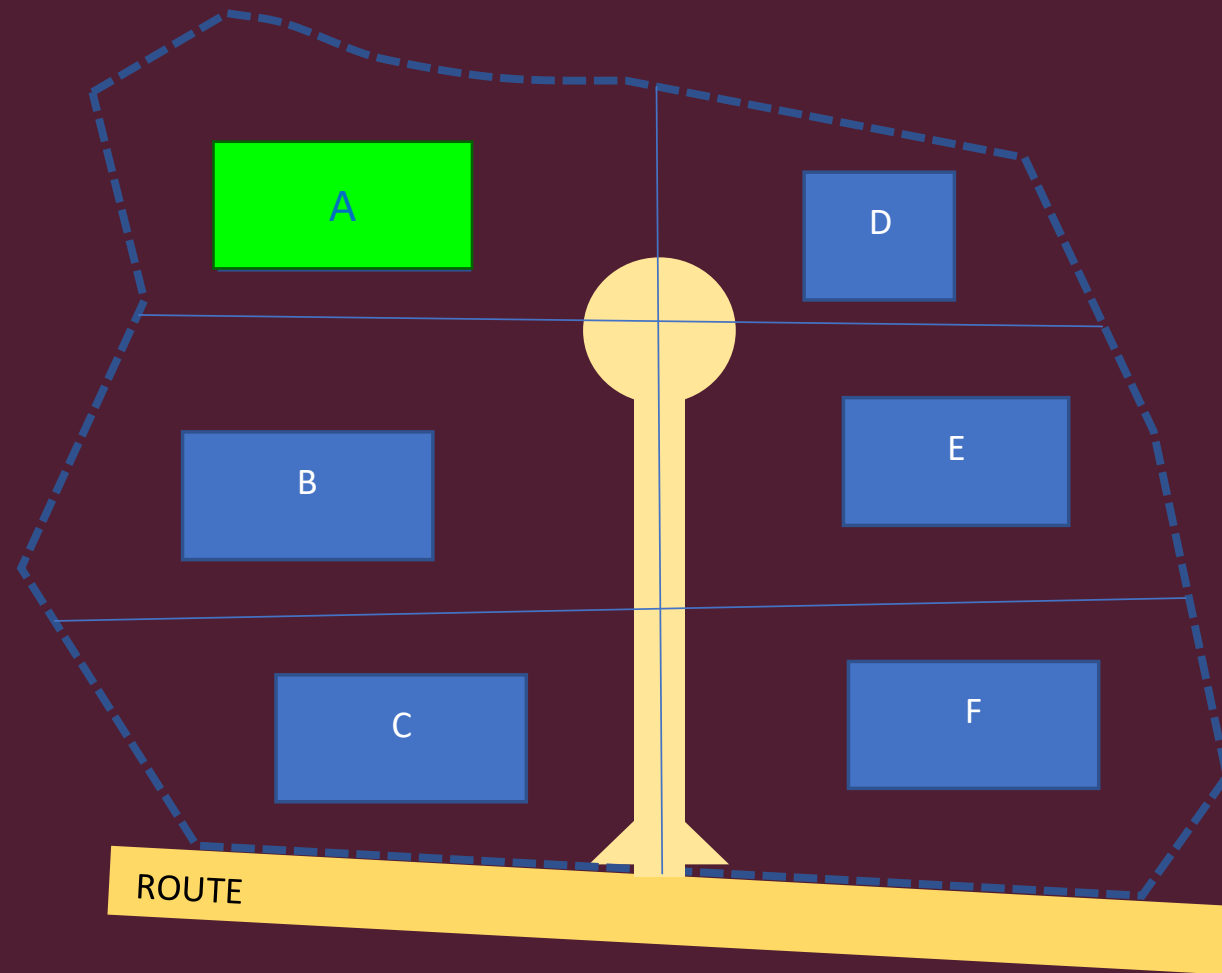
Planification: sans quota de LUP



Planification avec quota général de LUP (x% de surface de plancher)



Planification avec quota de LUP géolocalisé



Conseils pour la planification des types de LUP

Plusieurs années séparent la planification des réalisations

- Fixer simplement un quota LUP; définir le genre de LUP lors de la demande de permis de construire
- Si les besoins sont précisément identifiés sur le long terme, exiger les genres (LLM, LP, LE, LLA)
- Les LLM dépendront encore des acceptations d'octrois des aides après le permis de construire (si non = LLA)

Le droit de préemption

Les communes bénéficient d'un droit de préemption sur un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée

Ce droit s'exerce aux conditions cumulatives suivantes :

- Créer des LUP dans les 3 ans (5 ans si modification du plans d'affectation)
- Être en situation de pénurie
- Parcelle d'au moins 1500 m², sauf si elle est :
 - *dans un périmètre compact d'agglomération ou un centre cantonal*
 - *attenante à un terrain communal*

Le droit ne peut pas s'exercer en cas de vente à des proches directs (descendants, etc.)

Le droit de préemption

Le propriétaire (ou le notaire) est tenu d'aviser immédiatement la commune territoriale, mais au plus tard lors du dépôt de l'acte de vente au registre foncier

Aussi en cas de promesse de vente

La commune entend préalablement le propriétaire et l'acquéreur

La commune doit notifier sa décision aux parties dans les 40 jours

La commune peut renoncer à exercer son droit de préemption et le céder au Canton (qui dispose de 20 jours pour sa décision)

Questions

?

?

?

?

?

?