GUIDE POUR LES MAÎTRES D'OUVRAGE ET LES COMMUNES VAUDOISES

LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Une vision d'ensemble des outils mis à disposition par l'État

canton de vaud

COMMENT UTILISER CE GUIDE

Pensé comme un guide pratique, « Logements d'utilité publique – une vision d'ensemble des outils mis à disposition par l'État » est organisé en huit parties thématiques structurées de façon à suivre l'évolution chronologique d'un projet de logement d'utilité publique (LUP).

Les quatre premiers chapitres (teinte orange), se penchent sur la conception d'un projet de LUP et abordent les QUOI, QUI, POURQUOI et OÙ.

Les chapitres 5, 6 et 7 (teinte rouge) entrent quant à eux dans la réalisation concrète d'un LUP en traitant des COMMENT & QUAND, COMBIEN et ENSUITE.

Finalement, le chapitre 8 (teinte prune) fournit des outils complémentaires : la documentation recommandée, un glossaire et les adresses utiles.

Tout au fil du document, une marge à droite du texte principal accueille des informations utiles : les **+** signalent un complément apporté à un point précis du texte, les **→** indiquent des renvois vers d'autres parties du guide ou d'autres documents ou sites internet et les ⓘ sont des indications plus générales sur le sujet.

Au centre du guide, un encart présente deux outils de vision globale : un « coup d'œil » sur les quatre catégories de LUP et un panorama des étapes d'un projet de LUP et des aides proposées.

En 2e et 3e de couverture, ainsi que sur les rabats de ces pages, se trouvent des compléments d'information : une carte du canton indiquant la répartition géographique des LUP est complétée en 3e de couverture par un tableau du nombre de LUP par commune. À l'intérieur du rabat, un volet présente la liste des acronymes utilisés et permet, en le gardant déplié, de l'avoir sous les yeux durant la lecture. De l'autre côté de ce rabat, les responsables de ce projet sont présentés.

Bonne lecture !

GUIDE POUR LES MAÎTRES D'OUVRAGE ET LES COMMUNES VAUDOISES

LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Une vision d'ensemble des outils mis à disposition par l'État

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Département des institutions et
de la sécurité

Service des communes et
du logement

LE LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE UN BIEN COMMUN

Voici un guide destiné à faciliter la création de logements adaptés aux besoins de tous les habitants du canton de Vaud. Réalisé par le Service des communes et du logement (SCL), que je remercie chaleureusement, il est le deuxième d'une série sur le logement destinée à s'enrichir au fil du temps et des projets. Le premier, édité en 2014, initiait et sensibilisait les communes au rôle participatif de la population dans la réalisation de logements.

Aujourd'hui, près d'un locataire vaudois sur deux consacre plus d'un quart de son revenu pour se loger. Un loyer qui pèse lourd pour une importante part de la population, en particulier pour les jeunes, les familles et les personnes âgées. Les logements d'utilité publique représentent pour eux la possibilité de se loger sans mettre en péril un équilibre financier souvent précaire. Votée en 2017 et mise en œuvre en janvier 2018, la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, la LPPPL, entend donner aux communes les moyens de mener une politique du logement active dans l'intérêt de l'ensemble de leur population.

En donnant des moyens incitatifs aux communes, tels que la mise en place de quotas de logements d'utilité publique (LUP) sur leur territoire et le droit de préemption, la LPPPL apporte des outils concrets en faveur de l'éclosion de logements adaptés aux besoins des Vaudoises et des Vaudois. De plus, le Conseil d'État a instauré une nouvelle catégorie de LUP : les logements à loyer abordable, qui ne nécessitent pas d'aides financières des pouvoirs publics. La création volontaire de LUP peut donner droit à des bonus de surface de plancher, ce qui les rend attrayants aux yeux des investisseurs.

Conçu pour tous les maîtres d'ouvrage, avec des éclairages spécifiques destinés aux communes, ce guide a l'ambition d'offrir un panorama complet et accessible de la « question LUP ». Il détaille les caractéristiques de ces logements ainsi que les aspects pratiques de leur réalisation et de leur gestion. Il évoque aussi les nombreux outils et aides existants. Enfin, il inclut un carnet d'adresses précieux pour celles et ceux qui s'attèlent à ces projets.

Nous espérons que ce guide vous sera d'une grande utilité, que vous soyez une commune, un maître d'ouvrage ou tout autre acteur et partenaire de la politique du logement. La réalisation de LUP est une nécessité. Soutenus par les nouveaux outils de la LPPPL, ils peuvent aussi se révéler un investissement intéressant.

Béatrice Métraux

Conseillère d'État
Cheffe du Département des institutions
et de la sécurité

1 – QUOI

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

Depuis janvier 2018, il existe quatre catégories de logements d'utilité publique : logements à loyer modéré, à loyer abordable, protégés et pour étudiants. Ces habitations répondent à des critères spécifiques et/ou bénéficient de subventions et de soutiens.

→ p. 7

2 – POURQUOI

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

La construction de LUP peut répondre à une obligation inscrite dans le plan d'affectation des communes, être liée à des avantages de surfaces ou financiers, répondre à la volonté d'améliorer les conditions de vie des locataires et des habitants, ou encore permettre de freiner l'augmentation des loyers d'une région.

→ p. 15

3 – QUI

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

Dans le canton de Vaud, tous les maîtres d'ouvrage sont habilités à construire un logement d'utilité publique. Pour faire reconnaître d'utilité publique un logement, il est nécessaire de suivre certaines procédures et utile de faire appel aux bonnes structures d'accompagnement.

→ p. 23

4 – OÙ

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

Pour qu'un projet de LUP soit une opération viable, le premier prérequis est d'accéder à un terrain à un coût abordable. Grâce au droit de superficie et au droit de préemption, les communes disposent d'outils efficaces pour y parvenir.

→ p. 31

5 – COMMENT & QUAND

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

Il existe différents outils d'aménagement du territoire qui permettent aux communes d'encourager la réalisation de LUP, notamment les quotas et les bonus de surface brute de plancher (SBP). Ces mesures peuvent s'intégrer dans les plans d'affectation.

→ p. 41

6 – COMBIEN

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

Estimer les coûts de la réalisation d'un LUP, de l'acquisition du terrain à sa construction, puis les frais de gestion du bâtiment constituent des étapes fondamentales. Pour les mener à bien, des aides financières et des organes de soutien existent.

→ p. 53

7 – ENSUITE

Comment organiser la gestion courante d'un LUP ?

Des tâches administratives, aux questions financières en passant par la contraction d'assurances, la gestion et l'entretien d'un LUP nécessitent certaines démarches qui peuvent être confiées à une gérance ou assumées par le propriétaire.

→ p. 65

8 – PLUS D'INFOS

Pour en savoir plus

Documentation
Glossaire
Adresses utiles

→ p. 75

1

QUOI

QU'EST-CE QU'UN LUP ?

QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DES QUATRE CATÉGORIES DE LUP ?

À QUELS PUBLICS CES CATÉGORIES S'ADRESSENT-ELLES ?

Dans le canton de Vaud, la reconnaissance d'utilité publique d'un logement découle de ses caractéristiques. Des outils – aides, soutiens, subventions – sont mis en place par l'État en faveur de ces logements d'utilité publique (LUP). Il connaît quatre types de LUP : les logements à loyer modéré (LLM), les logements protégés (LP), les logements pour étudiants (LE) et, depuis le 1er janvier 2018, les logements à loyer abordable (LLA).

ORDINAIRE OU D'UTILITÉ PUBLIQUE?

La construction et le financement des logements relèvent avant tout de l'économie privée. Dans un contexte de marché du logement tendu ou inadapté, les conditions de location ne sont toutefois pas toujours en adéquation avec les besoins des habitants. Il est donc 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 faibles revenus). L'État de Vaud encourage en particulier la construction et la rénovation de LUP, c'est-à-dire de logements dont les loyers sont + contrôlés à long terme.

ⓘ Le Service des communes et du logement (SCL), via sa Division logement (DL), se tient à disposition des maîtres d'ouvrage pour tout soutien technique en vue de l'obtention de la **reconnaissance d'utilité publique**.

+ Pendant 25 ans, l'État contrôle le revenu locatif des LLA, des LP et des LE ainsi que les loyers individuels des LLM.
↘ revenu locatif, glossaire, p. 81

RECONNAISSANCE D'UTILITÉ PUBLIQUE

La reconnaissance d'utilité publique est délivrée par la → Division logement (DL) lors de la demande de permis de construire traitée par la → Centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC). Pour être reconnus d'utilité publique, les logements envisagés doivent remplir des conditions techniques, économiques et sociales propres à la catégorie de LUP visée.

→ adresses utiles, p. 84

→ adresses utiles, p. 83

LES LOGEMENTS À LOYER MODÉRÉ (LLM)

Les LLM sont des logements destinés aux personnes à revenus modestes. En principe, ils sont subventionnés à part égale par l'État et la commune concernée. Cette subvention consiste en une → aide à la pierre, qui permet de diminuer les loyers de 20 %, voire exceptionnellement 30 %. Dans certains cas, un cautionnement facilitant le financement peut être accordé par la commune et l'État.

→ glossaire, p. 78

Pour bénéficier du statut de LLM, les logements doivent présenter un rapport équilibré entre les coûts de la construction et celui du terrain selon la → loi vaudoise sur le logement (LL). La surface de ces logements est calculée en fonction de la + typologie du logement.

→ glossaire, p. 80

+ Il s'agit du nombre de pièces.

Le choix des locataires des LLM dépend de leurs revenus (taux d'effort) et de leur fortune ; les candidats doivent en outre respecter les + taux d'occupation fixés par l'État. Certaines communes appliquent des règles complémentaires d'attribution avec l'accord de l'État.

+ C'est-à-dire un rapport entre le **nombre de pièces** et le **nombre d'habitants**.

LES LOGEMENTS À LOYER ABORDABLE (LLA)

Nouvelle catégorie de LUP entrée en vigueur le 1er janvier 2018, les LLA s'adressent à la classe moyenne. Ils ne nécessitent pas d'aides financières de la part des pouvoirs publics, et leur revenu locatif est plafonné et indexé en fonction de critères fixés dans le → Règlement vaudois d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL). Par ailleurs, les LLA doivent faire partie d'un immeuble d'au moins quatre logements et sont destinés à la location à long terme. Le revenu locatif admissible tient compte de la

→ glossaire, p. 81

taille et de la situation géographique du logement. Les LLA respectent des limites de surfaces minimales et maximales par type de logement. La DL peut prévoir des dérogations de plus ou moins 10 % en cas d'optimisation de l'espace destiné à de nouveaux logements ou lorsque des travaux d'adaptation semblent disproportionnés.

Il est possible de coupler une catégorie de LLA avec **une mission de LP ou de LE**.

Dans le cas des LLA, le contrôle de l'État porte uniquement sur le revenu locatif, c'est-à-dire sur le montant de l'ensemble des loyers de l'immeuble. L'État ne fixe aucune règle d'accès aux LLA, cependant les communes ont la possibilité d'édicter leurs propres règles, préalablement validées par l'État. Le contrôle de ces règles incombe alors à la commune.

Le revenu locatif des LLA peut être **majoré de 5 %** s'ils sont construits hors zone à quotas, s'ils présentent des performances énergétiques accrues ou s'ils possèdent des caractéristiques propres aux LE et LP. Le cumul ne peut pas excéder 10 %.

LES LOGEMENTS PROTÉGÉS (LP)

Les LP 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).

Il est nécessaire de **se coordonner avec le Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH)** au minimum six mois avant l'entrée des locataires.
↘ adresses utiles, p. 85

Conformément à la LL, les LP peuvent bénéficier de prêts sans intérêts, remboursables en 20 ans, octroyés par la DL. Leur revenu locatif doit en outre être validé par l'État.

Ces logements respectent des limites de → surface utile principale (SUP) minimales et maximales par type de logement (nombre de pièces). Le maître d'ouvrage est tenu d'observer des normes spécifiques pour les parties communes, les logements et aménagements extérieurs.

→ glossaire, p. 82

Les plans de logement doivent être validés par le →Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH). Les LP font l'objet d'une convention avec le SASH, destinée à régler le remboursement des +prestations médico-sociales qui peuvent y être fournies.

→ adresses utiles, p. 85

+ Reconnues par la loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale (LAPRAMS), **ces prestations peuvent obtenir un financement** si les personnes sont au bénéfice de prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (LPC).

Une commission d'attribution et de suivi des locataires valide les candidatures de demande de LP. Cette commission se compose de membres désignés dans le cadre de la convention établie avec le SASH et inclut un représentant du propriétaire ainsi que divers partenaires membres du réseau médico-social, tels que le Bureau régional d'information et d'orientation (BRIO) et/ou le Centre médico-social (CMS) les plus proches. Le choix final du locataire revient au propriétaire.

LES LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS (LE)

Les LE sont des logements destinés aux personnes en formation dans des établissements vaudois. Ils peuvent bénéficier de prêts à taux avantageux, accordés par l'État de Vaud.

Le revenu locatif des LE doit être validé par l'État et leur conception est prévue pour répondre aux besoins spécifiques des étudiants. Les LE respectent des limites minimales et maximales de surface utile principale (SUP). Ils sont construits en conformité avec des directives techniques spécifiques, incluent des espaces communs et sont en général loués meublés. Les plans doivent être validés par la DL.

Pour s'assurer que les LE sont bien occupés par des étudiants immatriculés, la DL peut effectuer des contrôles.

LLA : LIMITES DE SURFACES ET DE LOYERS

Le graphique au verso présente les fourchettes de surfaces et de loyers autorisés pour les LLA. Le tableau ci-dessous indique les variations de loyer annuel au m² selon la zone géographique des communes, classées de I à VI. La liste des communes vaudoises par zone géographique, régulièrement mise à jour, est disponible sur le site de l'État de Vaud.

→ www.vd.ch/logement

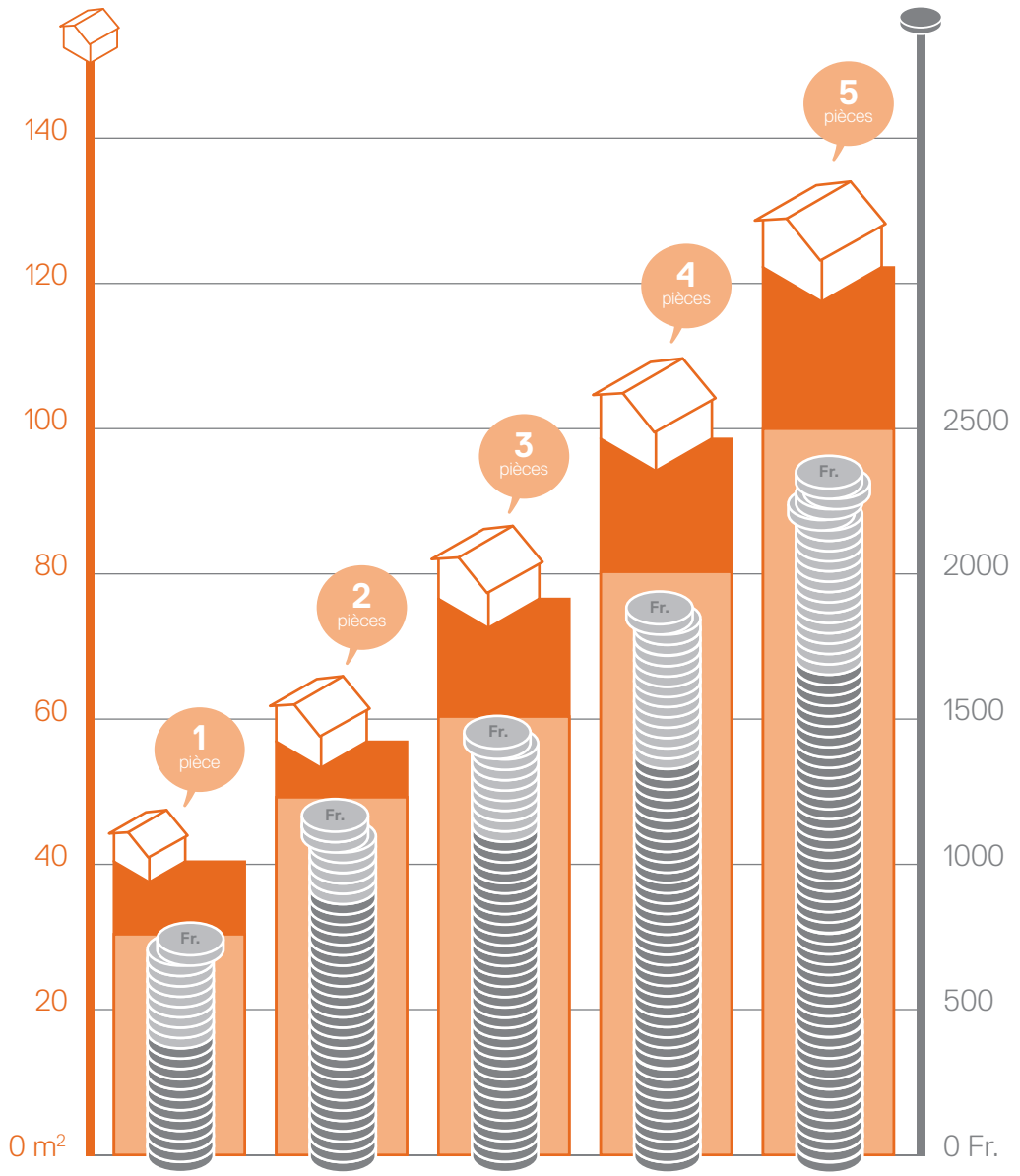
Loyers* selon zone géographique (francs par m²/an)
Art. 28 RLPPPL

Typologie/zones	I	II	III	IV	V	VI
1 pièce (de 30 à 40 m²)	220.–	226.–	232.–	238.-	244.-	250.-
2 pièces (de 50 à 55m²)	213.-	219.-	225.-	231.-	237.-	243.-
3 pièces (de 60 à 77 m²)	210.-	216.-	222.-	228.-	234.-	240.-
4 pièces (de 80 à 99 m²)	207.-	213.-	219.-	225.-	231.-	237.-
5 pièces (de 100 à 121 m²)	204.-	210.-	216.-	222.-	228.-	234.-

* Les loyers des LLA s'entendent tous frais accessoires compris à l'exception des frais de chauffage, d'eau chaude, des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets.

Pour les LLM, les LP et les LE, les conditions techniques (limites de surfaces) et les différents paramètres pris en compte pour fixer les loyers (coûts de construction, frais d'entretien et d'administration) sont définis dans diverses directives, accessibles sur le site internet de la DL. Les services administratifs travaillent actuellement à **simplifier ces dispositions réglementaires** en vue de les harmoniser avec les limites de surfaces et de loyers des LLA.

LIMITES MINIMALES ET MAXIMALES DES SURFACES ET DES LOYERS POUR LES LLA



2

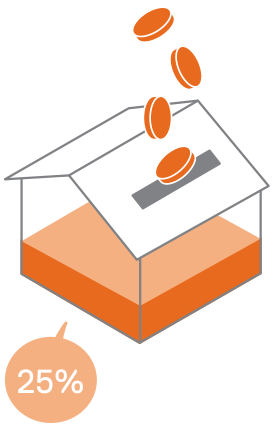
POURQUOI

QUELS SONT LES ARGUMENTS EN FAVEUR DE LA CONSTRUCTION D'UN LUP ?

La création de logements d'utilité publique répond à un réel besoin. Permettre à toutes les couches de la population d'avoir accès à un logement constitue non seulement une problématique centrale pour les communes mais peut aussi se révéler un investissement intéressant pour les maîtres d'ouvrage à la recherche de rendements sûrs et à long terme.

UNE NÉCESSITÉ ACTUELLE…

Les dernières perspectives démographiques dans le canton de Vaud, établies en 2016 par Statistique Vaud, annoncent la poursuite de l'accroissement de la population. Selon le scénario haut, la population vaudoise pourrait même dépasser le million d'habitants en 2040. Or, ces personnes auront besoin de se loger ! Et, aujourd'hui déjà, le coût du loyer pèse lourd sur le budget d'une partie importante de la population : 40 % des Vaudois dépensent ainsi plus d'un quart de leur revenu pour se loger. Par ailleurs, une autre réalité s'invite dans la question du logement : le vieillissement de la population. Cette évolution entraîne un important besoin d'appartements favorisant l'autonomie des personnes âgées fragilisées, à des loyers financièrement abordables.



… ET UN INVESTISSEMENT INTÉRESSANT

Que l'on poursuive ou non un but lucratif, la construction de logements d'utilité publique (LUP) peut se révéler une opération intéressante. D'une part, le fait d'investir dans une catégorie de loyers plus bas permet aux investisseurs de diversifier leurs risques. D'autre part,

contrairement à une idée reçue, le rendement des LUP peut être attractif. Une + étude de Fahrländer Partner AG et al. a démontré que la construction de tels logements dans des zones d'habitation attrayantes génère des rendements similaires à ceux réalisés avec des logements ordinaires.

+ *La construction de logements locatifs « à prix avantageux » est possible.*
↘ documentation, p. 77

Hormis les rendements, voici d'autres éléments qui peuvent inciter les maîtres d'ouvrage (MO) à construire des LUP.

Le plan d'affectation communal

Les communes ont la possibilité de fixer des quotas et de préciser les catégories de LUP souhaitées dans leurs plans et règlements d'affectation. Pour obtenir des droits à bâtir et valoriser leurs terrains, les propriétaires fonciers et les MO doivent ainsi se conformer aux mesures d'aménagement du territoire imposées par la commune.

Un bonus de surface brute de plancher

Le MO peut bénéficier d'un bonus de 10 % s'il attribue au moins 15 % de la surface brute de plancher (SBP) habitable de sa construction à des LUP. Ce bonus de construction peut être utilisé pour autant que la construction soit réalisée sur un terrain légalisé avant le 1er janvier 2018. Après cette date, cette possibilité doit figurer dans le plan et règlement d'affectation de la commune.

Un soutien financier

La reconnaissance d'utilité publique permet d'accéder à des aides financières cantonales et communales. La politique d'encouragement de l'État prévoit des + subventions, des prêts à taux préférentiel ou encore des cautionnements destinés à la construction ou à la rénovation de certaines catégories de LUP : les logements à loyer modéré (LLM), les logements protégés (LP) et les logements pour étudiants (LE).

+ Ces aides sont souvent octroyées paritairement avec les communes.

Des prestations pour les locataires

En habitant des LP reconnus d'utilité publique, les locataires peuvent bénéficier de → prestations sociales supplémentaires dont ils ne pourraient pas profiter dans des logements ordinaires. Pour le MO, ces prestations permettent de rendre le logement plus attractif et de minimiser les risques de vacance.

→ chapitre 1, p. 12

ÉCLAIRAGE POUR LES COMMUNES

UNE MEILLEURE ATTRACTIVITÉ

Pour une commune, la création de logements d'utilité publique présente de nombreux avantages. De manière générale, ces logements augmentent son attractivité en améliorant les prestations offertes à sa population.

Offrir un cadre de vie attrayant

Les communes doivent pouvoir offrir à leurs résidents des logements adaptés à toutes les étapes de leur vie. Le + desserrement des ménages et le départ des jeunes du lieu où ils ont grandi, faute de logements à loyer abordable, entraînent la nécessité de créer des LUP. Ces derniers favorisent en outre la mixité intergénérationnelle, des ménages et des revenus : des éléments qui rendent les communes plus attractives.

\+ Le **nombre de ménages augmente plus vite que la population** en raison du départ des enfants du foyer, des divorces ou du décès d'un conjoint, par exemple. Cette situation rend nécessaire une offre plus importante de logements, de taille et de coût moindres.

Calmer la surchauffe des loyers

La construction de LUP permet aussi de combattre la spéculation immobilière et de limiter la hausse des loyers. La diminution du prix des loyers d'un quartier grâce à une offre importante de LUP augmente le revenu disponible des locataires et favorise ainsi l'économie. Tout cela nécessite toutefois un parc de LUP relativement important que seul un soutien ciblé des communes rend possible.

Répondre à un besoin

La volonté législative peut aussi entraîner la construction de LUP : les membres du Conseil communal – ou général – ont la faculté de demander à la Municipalité d'étudier les moyens de + stimuler la construction de LUP en les intégrant dans les plans et règlements d'aménagement.

+ Une requête pour la construction de LUP peut aussi être formulée par **un comité d'initiative populaire**.

L'OBJECTIF LOGEMENT

La → loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), entrée en vigueur le 1er janvier 2018, encourage les communes à jouer un rôle actif dans leur politique du logement. Mieux à même d'estimer leurs besoins, de mesurer leur développement démographique et de déterminer des objectifs, les communes peuvent bénéficier du soutien technique et financier de l'État pour l'élaboration d'un « Objectif logement ». Intégré à un programme de législature ou au plan directeur communal, il peut porter sur le périmètre de la commune, mais aussi sur une zone intercommunale lorsqu'il s'agit de communes de petite taille.

→ glossaire, p. 79

Ⓘ Un « **Objectif logement** » peut prendre la forme d'un document détaillé ou se limiter à quelques pages. Il inclut au minimum un diagnostic, un objectif-cible dans un délai donné et une stratégie de mise en œuvre.

3

QUI

QUI PEUT CONSTRUIRE DES LUP ?

COMMENT TROUVER LE MAÎTRE D'OUVRAGE ADAPTÉ POUR CONSTRUIRE DES LUP ?

Tous les maîtres d'ouvrage sont habilités à construire un logement d'utilité publique puisque la reconnaissance LUP est, dans le canton de Vaud, liée au logement. En effet, il n'est pas nécessaire d'être un maître d'ouvrage d'utilité publique pour cela, mais il est obligatoire de suivre certaines procédures et utile de faire appel aux bonnes structures de soutien et d'accompagnement.

Les projets reconnus LUP permettent de remplir certaines mesures d'**aménagement du territoire** imposées par les communes et peuvent bénéficier d'**aides financières cantonales**.

QU'EST-CE QU'UN MAÎTRE D'OUVRAGE ?

Le maître d'ouvrage (MO) est l'entité qui commande des prestations à des architectes et ingénieurs. Il adjuge ensuite les travaux qu'exécuteront les différents maîtres d'état ou entreprises générales.

→ glossaire, p. 80

Les différents MO se distinguent notamment par les valeurs qu'ils véhiculent et, en particulier, par l'importance qu'ils accordent aux objectifs de rendement, à la qualité architecturale, à la participation démocratique, aux valeurs écologiques ou encore à la création de lien social. Il n'existe pas de catégories strictes, c'est pour cette raison que nous présentons ici quatre « familles » de MO selon leurs objectifs plutôt collectifs ou individuels.

Les collectivités publiques et leurs corporations – État, communes ou sociétés immobilières dont la part majoritaire appartient à des collectivités publiques, etc.

Les collectivités publiques – en particulier les communes – peuvent remplir le rôle de MO lorsqu'elles souhaitent construire des logements dans l'intérêt général de leur

population. Les projets de LUP sont alors soumis, avant tout, à des critères de rationalité, d'optimisation des surfaces et de développement durable.

Les organismes à but non lucratif bénéficiant de la reconnaissance de + maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) – coopératives, fondations, etc.

+ La **reconnaissance MOUP** est assujettie à des exigences : charte, statuts adaptés, dispositions financières, gestion conforme.

Ces organismes, bénéficiant de la reconnaissance d'utilité publique décernée par → l'Office fédéral du logement (OFL), sont généralement membres de l'une des deux organisations faîtières reconnues par la Confédération : → Coopératives d'habitation Suisse (Wohnbaugenossenschaften Schweiz), basée à Zurich, et → Wohnen Schweiz (association des coopératives de construction), à Lucerne. Cette reconnaissance fédérale et corporatiste permet d'avoir accès à des aides financières fédérales ainsi qu'à des fonds mis en place par ces associations faîtières. Quant à + l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), section rattachée à la faîtière Coopératives d'habitation Suisse, elle représente les intérêts des MOUP de Suisse romande.

→ adresses utiles, p. 85

→ adresses utiles, p. 84

→ adresses utiles, p. 86

+ L'**ARMOUP** propose un accompagnement juridique, financier et administratif et assure des activités de coaching et de controlling.
↘ adresses utiles, p. 83

Les acteurs institutionnels – fonds de placement, caisses de pension, compagnies d'assurance, etc.

Les projets immobiliers de cette famille de MO s'orientent à la demande du marché. Ces projets – lotissements ou immeubles – sont en général entièrement financés par des fonds propres. Les acteurs institutionnels font face à des obligations de rente et poursuivent dès lors davantage des objectifs de rentabilité que de solidarité.

Les particuliers, les promoteurs privés

Les projets immobiliers de cette famille de MO s'adaptent selon la demande du marché. Ces projets – lotissements ou immeubles en → PPE principalement – sont en principe financés par au moins 20 % de fonds propres et par des emprunts bancaires. Les promoteurs privés poursuivent prioritairement des objectifs de rendement.

→ ⋮ glossaire, p. 81

ÉCLAIRAGE POUR LES COMMUNES

LE BON PARTENAIRE POUR CONSTRUIRE

Pour construire des LUP sur ses terrains à bâtir, une commune doit pouvoir s'entourer de professionnels qualifiés et de partenaires adaptés au projet envisagé. Selon les situations, plusieurs procédures sont possibles.

La Division logement (DL) fournit des **conseils**, procède à des **analyses financières** et vous aiguille dans le **choix du type de partenaire adéquat**.
↘ adresses utiles, p. 84

Marchés publics

Toute administration cantonale, communale et intercommunale est assujettie à la + législation sur les marchés publics lorsqu'elle agit en tant que maître d'ouvrage. Il s'agit de procéder à une mise en concurrence du marché et de choisir la procédure appropriée en fonction des seuils de coûts et de la nature du projet (réalisation de travaux de construction, organisation de concours, etc.). Bien que la législation en la matière soit contraignante, les collectivités publiques possèdent une certaine + marge de manœuvre dans l'établissement de leur cahier des charges.

Voir le « Guide romand pour les marchés publics »
↘ documentation, p. 77

Prenez garde à réserver du temps pour les **validations** et pour l'**évaluation des projets**.

En mettant en place des critères spécifiques de durabilité ou de contrôle des conditions de travail, par exemple.

Les concours d'idées – Lorsqu'elle n'est pas en mesure d'élaborer un cahier des charges précis pour son projet de construction, l'administration peut lancer un → concours d'idées.

→ glossaire, p. 78

Les concours de projets – En revanche, s'il s'agit de trouver des solutions techniques et architecturales à un problème identifié, l'administration aura alors intérêt

à lancer un → concours de projets qui pourra ensuite servir d'avant-projet immédiatement utilisable.

→ glossaire, p. 78

L'appel d'offres – Un appel d'offres est lancé lorsque le marché est clairement défini avec une tâche et des objectifs précis.

Hors marchés publics

L'administration cantonale, communale ou intercommunale propriétaire de terrains peut aussi confier la construction de LUP à un MO privé en lui accordant par exemple son terrain en → droit de superficie (DDP). Dans ce cas, la législation sur les marchés publics ne s'applique en principe pas, pour autant que le coût total de la construction ne soit pas financé à plus de 50 % par des fonds publics.

→ chapitre 4, p. 34 et glossaire, p. 79

EXTERNALISER CERTAINES TÂCHES

Souvent, les communes ne disposent pas de ressources suffisantes ou des capacités techniques nécessaires pour réaliser des projets de construction. Il est alors possible de faire appel à des prestataires externes.

Ⓘ Même si elle délègue ses prérogatives de MO, **la commune reste responsable** des décisions et contrats signés. Elle veille au respect du projet, maintient des contacts réguliers avec le mandataire et définit avec lui les étapes décisionnelles.

Les bureaux d'assistance au maître d'ouvrage

Les → bureaux d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO) regroupent plusieurs spécialistes du domaine de la construction des marchés publics et de la gestion de projet ; ils offrent une assistance générale ou partielle au MO. Leurs prestations peuvent se limiter à certaines tâches administratives ou opérationnelles ou encore consister en un accompagnement et des conseils. Ces bureaux ne disposent d'aucun pouvoir

→ glossaire, p. 78

Ⓘ Veillez à ce que les tâches et **actes mandatés** soient énumérés et délimités financièrement par voie contractuelle.

de décision : l'ensemble des choix et décisions restent des prérogatives du MO.

Les représentants du maître d'ouvrage

Avec les mêmes qualifications que les BAMO, les → représentants du maître d'ouvrage (RMO) assument des fonctions plus larges : ils peuvent assister le MO dans toutes ses tâches et durant tout le processus et le représenter pour la signature de marchés, d'avenants ou l'acceptation de sous-traitants. L'approbation préalable du MO reste toutefois toujours requise.

→ glossaire, p. 81

La Société vaudoise pour le logement

La + Société vaudoise pour le logement (SVL) offre un appui aux communes depuis les phases initiales d'un projet de LUP jusqu'à sa mise en œuvre : détermination des besoins, types de logements à réaliser, rédaction du cahier des charges ou encore mise en place du processus de sélection du partenaire qui réalisera les logements. La SVL est aussi en mesure d'offrir un accompagnement opérationnel tout au long du processus de construction mais ne se substitue jamais ni au MO ni à l'architecte.

+ Détenue majoritairement par l'État de Vaud, la **SVL** a notamment pour mission de fournir un soutien aux communes qui souhaitent construire des LUP sur leurs terrains.
↘ adresses utiles, p. 86

4

OÙ

SUR QUEL TERRAIN CONSTRUIRE UN LUP ?

QUELS SONT LES OUTILS À DISPOSITION POUR FACILITER L'ACCÈS À UN TERRAIN ?

L'acquisition de terrains constructibles et financièrement abordables est une condition *sine qua non* pour construire des logements d'utilité publique. Grâce aux droits de superficie et de préemption, les communes disposent d'outils efficaces pour mener une politique foncière active dont peuvent bénéficier les maîtres d'ouvrage qui souhaitent réaliser des logements d'utilité publique.

INCIDENCE FONCIÈRE

Les LUP qui se situent sur des +axes structurants ont de meilleures chances d'être viables à long terme. En effet, il est important que les maîtres d'ouvrage (MO) et les communes veillent à ce que leurs terrains présentent une incidence foncière équilibrée! Celle-ci se mesure en francs par m²/an de plancher. Elle correspond à l'impact du prix du terrain sur l'ensemble des coûts de construction.

+ Les axes de **communication**, avec de bonnes **infrastructures**, comprenant des **commerces**, etc.

Par exemple, à Lausanne, un logement de 3 pièces de 75 m² à 1500 francs par mois représente un revenu locatif annuel de 18'000 francs, soit 240 francs par m²/an. Le coût de construction d'un tel logement correspond à une charge moyenne de 200 francs par m²/an (sans terrain). Par conséquent, l'incidence foncière ne devrait pas excéder 40 francs par m²/an. Selon la situation géographique, cette incidence foncière peut varier entre 10 et 40 francs par m²/an.

QUELS OUTILS POUR L'ACCÈS À UN TERRAIN ?

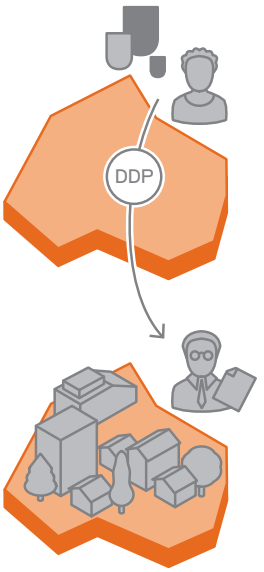
Avant de solliciter les aides cantonales existantes pour la réalisation de LUP, il est important que le MO sache que le coût du terrain fera l'objet d'une analyse particulière : la → Division logement (DL) effectue en premier lieu – avant de vérifier si les autres conditions pour un prêt ou un cautionnement sont remplies – une appréciation du terrain en fonction des travaux préparatoires (qualité du terrain), de la grandeur de la parcelle et de sa + permissivité constructible, de sa situation (tranquillité, environnement, etc.) ainsi que de ses avantages (proximité des services, mobilité, etc.). Un rapport équilibré doit exister entre le coût du terrain et le coût de la construction.

→ adresses utiles, p. 84

+ Il s'agit du calcul du nombre de **m² de surface brute de plancher** (SBP) autorisé.

Le droit de superficie

Le droit distinct et permanent (DDP), communément appelé droit de superficie, permet au propriétaire d'un terrain – le superficiant – d'octroyer un droit d'utilisation de ce terrain à un MO, propriétaire de la (future) construction – le superficiaire. Cela permet, par exemple, à une commune de conserver la propriété d'un terrain à long terme tout en le mettant à disposition d'un MO pour la réalisation et la gestion des ouvrages.



Un contrat à long terme – La mise à disposition du terrain se fait sur le long terme, pour une durée de + 30 à 100 ans. Une rente de superficie est fixée pour cette période : soit sous la forme d'un coût fixe, soit en pourcentage de la valeur du terrain. La commune peut aussi définir des mécanismes d'adaptation dans le temps ou renoncer à percevoir une rente en contre-

+ Idéalement, la durée du DDP devrait être **au moins de 70 ans** pour rendre les conditions d'amortissement supportables.

partie d'un niveau de loyer défini, une limite qui vise à éviter les loyers trop élevés. Lorsque ce contrat arrive à expiration, soit il est renouvelé, soit il est renouvelé, soit les constructions qui se trouvent sur le terrain deviennent propriété exclusive du superficiant. En compensation, le MO superficiaire peut obtenir une indemnité financière. Ces éléments sont initialement fixés dans l'acte constitutif du DDP déposé au registre foncier.

L'avantage pour le maître d'ouvrage – Grâce au DDP, le MO n'a pas à financer l'acquisition du terrain et à fournir la part de fonds propres qui s'y rapporte, ce qui permet de diminuer les coûts d'investissement de départ.

L'avantage pour la commune – Le DDP permet à une commune de garder un contrôle à long terme sur le sol et d'influencer l'usage qui en est fait. La commune peut en sus en tirer un certain rendement sans supporter les risques inhérents à la construction. Elle est libre d'imposer des conditions sociales ou écologiques particulières au superficiaire, voire de s'attribuer un droit de participation aux décisions.

Pour bénéficier d'aides publiques, les MOUP doivent veiller à ce que le DDP soit **avantageux à long terme**. Un contrat type et des conseils d'experts peuvent être obtenus auprès de l'ARMOUP. Seul le notaire est habilité à instrumenter l'acte constitutif d'un droit de superficie.
↘ adresses utiles, p. 83

La SVL : une aide pour le terrain

La → Société vaudoise pour le logement (SVL) offre un soutien aux communes et aux MO pour l'acquisition et le + portage de terrains. Pour les communes, ce soutien est particulièrement utile lorsqu'elles souhaitent préserver leur plafond d'endettement. Il existe plusieurs cas de figure, en voici les deux principaux :

→ chapitre 3, p. 30 et adresses utiles, p. 86

\+ Le **portage foncier** correspond au temps nécessaire pour réaliser l'ensemble des démarches et aménagements en vue de rendre un terrain constructible.

De la SVL à la commune – À la demande d'une commune, la SVL acquiert une parcelle, la développe, puis la transfère à la commune pour qu'elle la cède ou accorde un DDP à un MO choisi. L'étape de sélection des partenaires et de cession via un DDP peut également être prise en charge par la SVL.

De la SVL au MO – Le transfert de la parcelle développée par la SVL à un MO choisi peut aussi se faire directement, sans passer par la commune. Dans ce cas, cette dernière collabore étroitement avec la SVL et participe au processus d'attribution du terrain sans devoir exécuter de transfert monétaire. La parcelle valorisée est alors attribuée au MO.

ÉCLAIRAGE POUR LES COMMUNES

UNE POLITIQUE FONCIÈRE ACTIVE

Pour encourager la construction de LUP sur leur territoire, les communes doivent mener une politique foncière active et maîtrisée. Pour cela, elles disposent de deux leviers d'action complémentaires : les outils d'aménagement du territoire et leur patrimoine foncier.

Φ La constitution d'un patrimoine foncier offre une marge de manœuvre déterminante aux communes pour assurer un **développement durable et adapté à leurs besoins**.

Les outils d'aménagement du territoire

Ces outils permettent aux communes de fixer des règles foncières, par exemple en imposant des quotas de LUP dans les plans et règlements d'affectation.

→ chapitre 5, p. 43

Le patrimoine foncier

La constitution et la gestion d'un tel patrimoine permettent aux communes d'être réactives dans un contexte où les mesures de planification territoriale peuvent prendre plusieurs années. En tant que propriétaires de terrains constructibles, les communes gagnent la possibilité de se projeter à long terme, de négocier leur développement urbain, d'effectuer des échanges de terrains ou encore de choisir le MO qui réalisera les catégories de LUP utiles à leur population. Le patrimoine foncier assure aux communes un pouvoir immédiat de décision, de programmation et de concrétisation, avec des bénéfices rapides et durables pour leurs habitants.

CONSTITUER UN PATRIMOINE FONCIER

Deux outils offrent aux communes des facilités pour constituer un patrimoine foncier qui leur permettra de mener une politique du logement durable et efficace.

Les aides financières pour l'acquisition de terrains

L'État accorde des prêts à taux très réduits pour l'acquisition de terrains en vue de réaliser des LUP. Avant l'octroi de ces prêts, qui peuvent couvrir entre 20 % et 50 % de l'investissement foncier, l'État vérifie la faisabilité des opérations et s'assure que le prix d'acquisition du terrain est adéquat pour permettre la réalisation de LUP.

ⓘ « L'autorité compétente (…) peut (…) donner la garantie de l'État à des prêts ou en consentir elle-même aux taux les plus bas, destinés à financer l'acquisition et l'équipement de terrains, l'acquisition, l'étude et la construction de logements (…). »
Art. 13, al. 1, LL

Le droit de préemption

Le droit de préemption permet aux communes d'acheter de manière prioritaire un terrain ou un immeuble mis en vente et affecté en zone à bâtir dans le but d'y créer des LUP. Les communes doivent cependant respecter les conditions convenues entre le vendeur et l'acheteur.

ⓘ Les **dispositions** relatives au droit de préemption entrent en vigueur le **1er janvier 2020**. Elles ne s'appliquent pas aux promesses de vente conclues avant cette date.
↘ www.vd.ch/droit-preemption

Les conditions – La commune qui a exercé son droit de préemption sur un terrain (bâti ou non bâti) est tenue d'y construire des LUP sans retard. Elle peut se charger elle-même de la construction ou mettre le terrain à disposition d'un MO par voie d'adjudication, en principe par l'octroi d'un DDP. Ce droit s'exerce uniquement dans les → districts à pénurie. En outre, la loi exclut un certain nombre de + cas de figure (liens de parenté, surface du terrain, localisation).

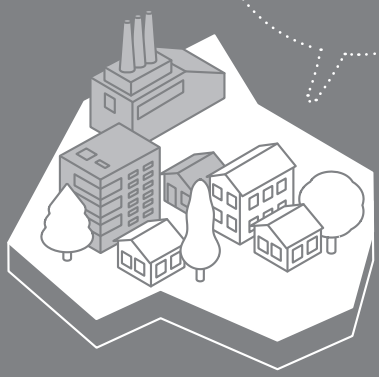
→ glossaire, p. 79

\+ Ces conditions sont détaillées aux articles 31 à 38 de la LPPPL.

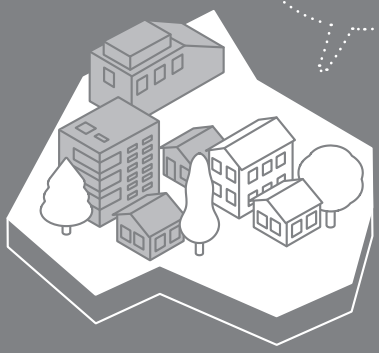
PRÉEMPTION : TAUX DE LUP OBLIGATOIRE

MO et commune sont tenus de réaliser une certaine quantité de surface utile de plancher (SUP) lorsque le droit de préemption a été exercé.

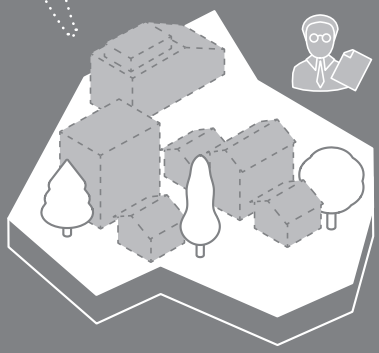
Minimum 65 % de SUP lorsqu'une partie des surfaces bâties est affectée à une autre fonction que l'habitation.



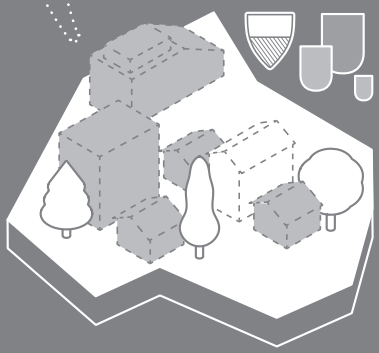
Minimum 70 % de SUP lorsque le terrain est déjà bâti.



100 % de SUP lorsque le terrain n'est pas bâti et que la commune cède le droit de bâtir à un MO.



Minimum 75 % de SUP lorsque le terrain n'est pas bâti et que la commune et l'État réalisent eux-mêmes des LUP.



Lorsque l'opportunité d'exercer son droit de préemption sur un terrain ou un immeuble s'offre à elle, la commune est libre d'exercer ce droit, d'y renoncer ou de le céder à l'État.

SE MONTRER RÉACTIVES

Un délai de 40 jours, à compter de la notification de l'avis de vente, est imparti aux communes pour annoncer aux parties une décision d'acquérir le bien-fonds, aux prix et conditions fixés dans l'acte de vente. Ce délai est court et, pour se montrer réactives, il est conseillé aux communes de prévoir un budget pour être capables de faire usage du droit de préemption. L'article 4 de la loi sur les communes (LC) prévoit la possibilité pour le Conseil communal – ou général – d'accorder à la municipalité une autorisation générale de statuer sur les acquisitions d'immeubles en fixant une limite. Cette délégation de compétence est accordée pour la durée d'une législature, à moins qu'elle ne figure dans un règlement arrêté par le Conseil.

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	→ Subventions cantonale et communale → Cautionnement → Exonération de certains impôts et taxes	→ Bonus de surface	→ Loyers fixés par l'État	→ Surfaces limitées (minima et maxima) par type de logement	→ Conditions d'occupation et de revenus des locataires contrôlées par l'État
LLA **Logements à loyer abordable**	Classe moyenne		→ Bonus de surface	→ Revenu locatif plafonné par l'État	→ Surfaces limitées (minima et maxima)	→ Aucune (sauf règle communale particulière)
LP **Logements protégés**	Personnes âgées / avec handicap	→ Prêts sans intérêts → Exonération de certains impôts et taxes	→ Bonus de surface	→ Revenu locatif plafonné par l'État	→ Surfaces limitées (minima et maxima) → Normes pour les espaces communs et directives techniques spécifiques	→ Convention avec le SASH → Évaluation du locataire par une commission d'attribution
LE **Logements pour étudiants**	Étudiant-e-s	→ Prêts à taux avantageux → Exonération de certains impôts et taxes	→ Bonus de surface	→ Revenu locatif plafonné par l'État	→ Surfaces limitées (minima et maxima) → Normes pour les espaces communs et directives techniques spécifiques	→ Immatriculation auprès de l'établissement de formation

PANORAMA DES ÉTAPES D'UN PROJET DE LUP ET DES AIDES PROPOSÉES

	ÉTUDES PRÉLIMINAIRES Analyse du besoin | Cahier des charges	AVANT-PROJET Recherche de solutions	PROJET Optimisation, vérification	APPEL D'OFFRES Préparation de la réalisation	EXÉCUTION Réalisation des travaux	EXPLOITATION
MO	Quels sont les différents LUP ? → chap. 1 Mes avantages à en construire ? → chap. 2 Suis-je habilité à en réaliser ? → chap. 3 Comment accéder à un terrain ? → chap. 4	Achat du terrain vs DDP → chap. 4 Règlements communaux liés au terrain → chap. 5 Plan financier sommaire → chap. 6	Choix des mandataires et planification de la construction → chap. 5 Plan financier basé sur le projet → chap. 6	Planification de la construction et choix des maîtres d'état → chap. 5 Actualisation du plan financier → chap. 6	Financement de la construction → chap. 6	Entretien et gestion de l'immeuble → chap. 7
COMMUNES	Quels sont les différents LUP ? → chap. 1 Comment trouver le bon partenaire pour réaliser des LUP ? → chap. 2 + chap. 3	Vente du terrain vs DDP → chap. 4 Octroi d'éventuels bonus de surface → chap. 5	Promesse d'éventuelles aides financières (paritairement avec l'État) → chap. 6	Promesse d'éventuelles aides financières (paritairement avec l'État) → chap. 6	Octroi du permis d'habiter (une fois l'immeuble construit) → chap. 6 *Obtention du permis de construire*	Éventuelles aides financières (paritairement avec l'État) → chap. 6 Éventuels contrôles administratifs (loyers, conditions d'occupation, etc.) → chap. 7 *Obtention du permis d'habiter et entrée des locataires*

AIDES ET FACILITÉS DE FINANCEMENT

Plan de financement
Consommation des fonds propres

Le MO doit avoir acquis un terrain (achat ou DDP) pouvant être grevé par une garantie immobilière.

Obtention du crédit de construction

Consolidation des crédits de construction

Renégociation des conditions bancaires

Fonds de solidarité	*Remboursement du prêt du Fonds de solidarité*
Solinvest	*Remboursement du prêt Solinvest*
Fonds de roulement	*Remboursement en 25 ans*
CCH	*Libération de la caution après 20 ans maximum*
CCL	*Refinancement par tranches successives de x ans*
Prêts LP	*Remboursement en 20 ans*
Prêts LE	*Remboursement en 20 ans*
Cautionnement LLM	*Libération de la caution après 20 ans maximum*
Abaissement des loyers LLM	*Abaissement durant 15 ans*

- Aides financières de l'association *Coopératives d'habitation Suisse* (uniquement pour les MOUP membres de l'ARMOUP)
- Aides de l'Office fédéral du logement (uniquement pour les MOUP)
- Aides de l'État de Vaud (pour tous les MO)
- Aides de l'État et de la commune (pour tous les MO)

5

COMMENT & QUAND

COMMENT PLANIFIER LA CONSTRUCTION DE LUP ?

QUELS SONT LES INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE À DISPOSITION ?

Les instruments d'aménagement du territoire permettent d'encourager la réalisation de logements d'utilité publique. Les communes ont en effet la possibilité de fixer des quotas de LUP et des bonus de surface brute de plancher dans leurs plans et règlements d'affectation.

DEUX OUTILS POUR ENCOURAGER LES LUP

Dans le cadre de leur mission de planification du territoire, les communes disposent de deux outils pour orienter les maîtres d'ouvrage (MO) et favoriser la construction de logements d'utilité publique (LUP) : les quotas et les bonus de surface brute de plancher (SBP). Ces mesures permettent aux communes de s'assurer que les logements construits sur leur territoire répondent aux besoins de leur population ; grâce à ces mesures, des terrains qui n'appartiennent ni à la commune ni à un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) sont affectés à la construction de LUP. Bien sûr, de nombreux facteurs supplémentaires rendent la réalisation de LUP attrayante pour les MO.

→ glossaire, p. 81

→ chapitre 2, p. 17

Fixer des quotas de LUP

Depuis le 1er janvier 2018, les communes disposent d'une base légale, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif vaudois (LPPPL), pour imposer la construction d'un pourcentage de SBP pour des LUP dans des zones destinées à l'habitation. Ces quotas peuvent concerner des immeubles entiers ou uniquement certains logements au sein d'un seul et même immeuble.

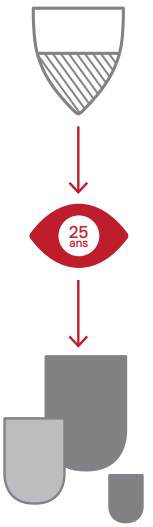
→ glossaire, p. 79

Pour les maîtres d'ouvrage – Les MO qui construisent sur un terrain soumis à quotas doivent s'assurer que leur projet correspond aux dispositions légales en vigueur (→ LL, LPPPL et leurs règlements d'application). La reconnaissance d'utilité publique est octroyée par la Division logement (DL) dans le cadre de la + procédure ordinaire de demande de permis de construire ou, à défaut, via une décision administrative.

→ glossaire, pp. 79, 80, 81

+ Cette demande se fait auprès de la **CAMAC**, comme indiqué dans le chapitre 1, p. 9.

Pour les communes – Les LUP sont soumis au contrôle de l'État durant 25 ans, qu'ils se situent ou non dans une zone soumise à quotas. Au-delà de cette période de 25 ans, le contrôle incombe aux communes pour les bâtiments ou logements construits sur une zone à quotas, et cela aussi longtemps que le plan et le règlement d'affectation communal le prévoient.



Octroyer des bonus de surface

Avec les bonus de surface, les communes ont la possibilité d'augmenter la SBP pour la construction de LUP. D'un maximum de 10 %, ce bonus peut être octroyé si au moins 15 % de la SBP sont destinés à des LUP. Contrairement aux quotas, qui sont une mesure contraignante, les bonus constituent un outil pour encourager les « LUP volontaires ». Deux cas de figure existent, selon la date de légalisation de la zone concernée :

Lorsqu'un plan d'affectation et son règlement imposent des quotas de LUP et permettent également des bonus de SBP pour la construction de LUP, **le calcul du bonus exclut les surfaces imposées par les quotas.**

Avant le 1er janvier 2018 – Le bonus peut être attribué sans être expressément inscrit dans le plan d'affectation ou son règlement. L'État assure le contrôle des revenus locatifs, respectivement des loyers des LUP, pendant 25 ans.

Après le 1er janvier 2018 – Les communes qui souhaitent octroyer des bonus doivent le prévoir dans leurs règlements et plans d'affectation. Les revenus locatifs, respectivement les loyers des LUP, sont alors contrôlés par l'État pendant 25 ans, puis par la commune aussi longtemps que le plan d'affectation est en vigueur.

CUMUL DE BONUS DE SURFACE

Les bonus LUP sont cumulables avec les bonus énergétiques ; les bâtiments neufs ou rénovés qui affichent des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient ainsi d'un bonus supplémentaire de 5 % dans le calcul des indices d'occupation ou d'utilisation du sol.

CHOISIR SES MANDATAIRES ET PLANIFIER

Pour concevoir un ouvrage, estimer les coûts, obtenir un permis de construire, réaliser un appel d'offres, adjuger des travaux à un → maître d'état, coordonner et suivre des travaux ou encore établir les décomptes, le MO doit + mandater un architecte. Ce dernier coordonne les prestations des autres mandataires : ingénieur civil (éléments statiques), ingénieur en chauffage, ventilation, sanitaire et électricité (CVSE) et géomètre. Parfois, le propriétaire s'en remet à une entreprise générale, qui propose de livrer l'ouvrage terminé au prix et à la date convenus. Il s'agit alors d'un → contrat en entreprise générale (EG).

→ glossaire, p. 80

+ Le **règlement SIA 102** (article 7.9 : tableau des prestations et des pourcentages) établit les différentes phases de prestations d'architectes tout au long d'un projet de construction.

→ glossaire, p. 79

Dans tous les cas, le MO doit vérifier s'il est assujetti à la loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD). Pour éviter les surprises, il doit également veiller à ce

que les appels d'offres pour les soumissions soient le plus détaillés possible. Cela est d'autant plus important lorsqu'il s'agit de contrats en EG, puisque le MO n'a alors en principe pas de droit de regard sur le choix des entreprises. Dans ce cas, le montant à payer est contractuel, quel que soit le prix de revient pour l'EG.

La **norme SIA 118** est un complément judicieux aux dispositions du code des obligations. Il est souhaitable d'y faire référence dans les contrats d'adjudication.

OÙ TROUVER DU SOUTIEN ?

La LPPPL donne plus de compétences aux communes pour la mise en place d'une politique du logement. Toutes ne disposent cependant pas des ressources et/ou compétences nécessaires pour assumer la création de LUP. Dans ces circonstances, les bureaux d'urbanistes spécialisés, les autorités administratives concernées et la SVL constituent de précieux soutiens pour les communes et les MO.

La Société vaudoise pour le logement (SVL)

Détenue en majorité par l'État de Vaud, la →SVL est une société anonyme. Sa mission principale consiste à acquérir et à développer des terrains en coordination avec les communes pour y réaliser des équipements et des travaux de légalisation. Une fois ces opérations effectuées, la SVL cède ses terrains aux communes, fondations, sociétés ou particuliers qui souhaitent y construire des LUP.

→ chapitre 3, p. 30 et adresses utiles p. 86

Les bureaux d'urbanisme

Le +recours à des professionnels de l'aménagement est indispensable pour la révision et l'élaboration d'un plan d'aménagement. Les bureaux d'urbanisme offrent à ce titre un soutien très utile pour l'élaboration de straté-

+ Les plans d'aménagement doivent être établis par des **personnes qualifiées** qui répondent aux conditions indiquées à l'art. 5a de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

gies de développement territorial et pour la révision des plans d'affectation.

Les bureaux d'assistance au maître d'ouvrage

Si l'ouvrage est complexe ou si le MO ne jouit pas d'une solide expérience, un → bureau d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO) est mandaté pour le représenter ou le conseiller dans les décisions à prendre tout au long de l'édification de l'ouvrage.

→ chapitre 3, p. 29 et glossaire, p. 78

Les autorités administratives cantonales

Le → Service du développement territorial (SDT) dispose d'une division de l'aménagement communal, organisée par région. Cette division, chargée d'examiner la légalité des projets communaux de planification, développe des partenariats, conseille et renseigne les collectivités publiques tout au long du processus de légalisation des plans directeurs et d'affectation. Le SDT offre en outre un soutien technique et financier aux structures de pilotage de projets stratégiques de construction définis par la + politique cantonale des pôles de développement (PPDE).

→ adresses utiles, p. 85

+ La PPDE se traduit par l'identification, la planification, la réalisation et la promotion de **sites stratégiques** bien localisés et attractifs pour l'accueil des futurs habitants et emplois.

Les municipalités ont aussi la possibilité de faire appel à la Commission consultative d'aménagement du territoire ; elle apporte son expertise pour toute question qui relève de l'aménagement du territoire, notamment en matière de plan d'affectation.

La → DL offre un soutien technique aux communes et MO qui souhaitent réaliser des LUP. Elle dispose d'un budget pour appuyer les communes dans l'élaboration de leur → « Objectif logement » et encourage les

→ chapitre 1, p. 9 et adresses utiles p. 84

→ chapitre 2, p. 21

études et les recherches sur les +problématiques liées au logement.

Dans le cadre des projets de construction sur des sites stratégiques des PPDE, la DL sensibilise les communes à la question des LUP. Elle participe au financement d'études tests pour la planification et la réalisation de logements et réalise, sur demande, des examens préalables en matière de projets LUP (respect des normes, coûts et charges).

+ Dans les domaines de la **statistique**, des **études de marché**, de l'**économie**, de l'**architecture** et de **planification territoriale**.

ÉCLAIRAGE POUR LES COMMUNES

PLANIFICATION TERRITORIALE

Plan directeur cantonal

Toute mesure d'aménagement du territoire entreprise par les autorités cantonales et communales doit être conforme aux dispositions du → plan directeur cantonal (PDCn). Validée par le Conseil fédéral en janvier 2018, la 4e révision du PDCn établit notamment le dimensionnement des zones à bâtir des communes selon les besoins pour les 15 prochaines années. Les communes sont appelées à + réviser leurs plans d'affectation pour correspondre à ces directives.

→ glossaire, p. 80

+ Elles y précisent leurs **objectifs**, y établissent un **programme d'aménagement** et les **démarches foncières** à mener pour assurer la mixité et la valorisation des terrains.

Plans directeurs communaux, intercommunaux et régionaux

Dans le cadre des plans directeurs communaux, intercommunaux et régionaux, les communes esquissent leur vision pour les 15 à 25 ans à venir et précisent leurs besoins éventuels en LUP. Dans cette optique, les communes peuvent définir un → « Objectif logement » : un document d'intention et de stratégie, qui n'est toutefois pas contraignant. À l'inverse, les + plans directeurs communaux (PDCom) fixent des obligations pour les autorités. Établis par la Municipalité, ils doivent être adoptés par le Conseil général – ou communal – et par le Conseil d'État.

→ chapitre 2, p. 21

+ Les **PDCom** sont obligatoires pour les centres cantonaux et régionaux ainsi que pour les périmètres compacts des agglomérations.

Plan d'affectation communal

C'est dans leur plan d'affectation communal que les communes déterminent la densité d'utilisation du sol – par exemple par le biais du + indice d'utilisation du sol (CUS) - pour chaque parcelle de leur territoire. Il se compose d'un plan et d'un règlement qui fixent, au minimum, l'affectation du sol, le degré de sensibilité au bruit et la mesure d'utilisation du sol. Ils peuvent aussi comporter d'autres dispositions, telles que les quotas de LUP. L'établissement de ce plan, ou sa révision, initié par la municipalité, suit les étapes suivantes :

+ Le IUS est le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible de la parcelle.

L'examen préliminaire – La municipalité soumet un projet qui précise un périmètre et des objectifs pour un examen préliminaire au SDT. Cette étape permet notamment d'aborder les besoins en LUP. Il s'agit d'une procédure itérative : la municipalité peut soumettre des avant-projets et des options au fur et à mesure des études foncières et financières qui sont réalisées pour en évaluer la faisabilité.

L'examen préalable – Une fois le projet de plan et de règlement d'affectation abouti, la municipalité le soumet au SDT pour un examen préalable. Le SDT rend alors un avis sur la légalité du projet et sur sa conformité avec le PDCn.

L'enquête publique et l'adoption par le Conseil général/commmunal – Le plan d'affectation et son règlement sont mis à l'enquête publique durant 30 jours. Ensuite, la municipalité transmet le dossier avec son préavis au Conseil général – ou communal – pour adoption.

L'approbation par le Département cantonal et l'entrée en vigueur – Le Département cantonal en charge de l'aménagement du territoire approuve le plan d'affectation et son règlement sur la base de leur légalité et de leur conformité avec le PDCn. Après la résolution d'éventuels recours, le SDT atteste l'entrée en vigueur du plan d'affectation communal.

Établir un **plan d'affectation** prend 2 à 3 ans. Cette durée peut doubler en cas de recours et dépend aussi de la complexité du projet d'aménagement.

6

COMBIEN

COMMENT FINANCER UN PROJET DE LUP ?

OÙ ET COMMENT OBTENIR UN SOUTIEN FINANCIER ?

Pour financer la réalisation d'un logement d'utilité publique, sa planification, sa construction et la consolidation des crédits bancaires, il est nécessaire de définir le projet et d'en évaluer les coûts. Un montage financier équilibré s'avère ainsi essentiel pour le maître d'ouvrage qui souhaite bénéficier des diverses aides financières à sa disposition.

PROCESSUS DE FINANCEMENT

Le processus de financement d'un projet immobilier se décline en trois grandes phases :

Financer la planification

La levée des premiers fonds, les fonds propres, permet de financer le développement du projet, c'est-à-dire l'ensemble des démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire, qui constitue la porte d'entrée pour obtenir les crédits de construction.

Financer la construction

Une fois les études préparatoires réalisées, le projet mis à l'enquête publique et le permis de construire entré en force, le maître d'ouvrage (MO) peut entamer les travaux de construction. Pour les financer, ce dernier doit avant tout obtenir un crédit de construction délivré par des bailleurs de fonds (banques, etc.). Le crédit de construction est garanti par un gage immobilier (terrain ou immeuble). Il est ensuite utilisé comme un compte courant pour les paiements durant toute la période du chantier jusqu'à la mise en service de l'immeuble.

Une fois la construction terminée, le MO ou son mandataire sollicite le **permis d'habiter**, délivré par la commune.
↘ glossaire, p. 80

Consolider les crédits bancaires

Lorsque le chantier est terminé, les taux sont adaptés dans le cadre de la +consolidation du crédit bancaire. Les crédits hypothécaires ne sont en effet octroyés qu'une fois l'objet immobilier construit et mis en exploitation. La phase de consolidation du crédit de construction correspond à la mutation du crédit de construction en crédit hypothécaire.

+ La consolidation a lieu **après l'entrée des premiers locataires**, une fois que le MO ou son mandataire (l'architecte) aura établi le décompte final des coûts de construction.

LES ÉTAPES DU MONTAGE FINANCIER

Le montage financier a pour but, à chaque moment du projet, d'identifier les sources de financement qui permettront de répondre aux besoins. Il se compose de quatre étapes principales.

Évaluer le coût

Dans un premier temps, le montage financier du projet immobilier se base sur une estimation des coûts. Cette estimation doit déterminer les valeurs cibles du terrain qui incluent les travaux préparatoires (dépollution, démolition, installation de chantier, etc.). Elle tient compte des coûts de la construction, des honoraires (architectes, ingénieurs, etc.), du coût des équipements (buanderie par exemple) et des aménagements extérieurs ainsi que des frais secondaires (permis, taxes de raccordements, intérêts intercalaires, etc.).

Pour s'assurer de la **viabilité d'une opération**, la Division logement (DL) aide à estimer les coûts, le financement et les charges. Une prise de contact en amont du projet permet d'établir des instructions précises pour l'architecte et réduit ainsi les frais du MO.

Trouver le financement

De manière générale, les banques acceptent de financer des projets immobiliers à hauteur de 80 % (hypothèques), les 20 % restants doivent quant à eux être

constitués par des fonds propres.

Les hypothèques – Les fonds étrangers doivent être amortis de façon à ce que l'endettement soit limité à environ 65 % après une durée de 15 à 20 ans. Pour les logements protégés (LP) ou les logements pour étudiants (LE), un prêt cantonal en 2e rang peut être octroyé aux MO, leur permettant ainsi de bénéficier de taux d'intérêt préférentiels. Pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), des outils tels que la → Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) et la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) permettent d'accéder à des conditions de financement avantageuses.

→ voir ci-dessous, dans la partie concernant **les aides au financement réservées aux MOUP**.

Les fonds propres – Premiers fonds consommés, ils constituent pour le MO la partie la plus exposée au risque. Les prêts du → Fonds de roulement, du Fonds de solidarité ou les parts sociales émises par la Fondation Solinvest peuvent être admis au titre de fonds propres. Lorsqu'il s'agit de la construction de logements à loyer modéré (LLM), un cautionnement des pouvoirs publics peut par exemple réduire le montant des fonds propres nécessaires à une part de 10 %.

→ voir ci-dessous, dans la partie concernant **les aides au financement réservées aux MOUP**.

Supporter les charges

Les + charges annuelles que le MO doit supporter se composent de plusieurs éléments.

+ Les éventuelles rentes annuelles dues au titre d'un contrat en droit de superficie (DDP) viennent s'ajouter à ces différentes charges.

Les frais financiers – Ces frais se composent des intérêts hypothécaires et des amortissements. En règle générale, les amortissements préconisés s'élèvent à 1 % du montant prêté, mais varient en fonction de l'échéance et des conditions de prêt des bailleurs de fonds.

Les frais administratifs et d'exploitation – Les frais généraux incluent les frais administratifs (gérance, conciergerie, etc.), les frais d'exploitation (fonds d'entretien et de rénovation) ainsi que les impôts et assurances. Ils se situent de manière générale entre 1 % et 1.2 % de la valeur de l'immeuble (sans le terrain).

Loyer et rémunération des fonds propres

Le revenu locatif doit couvrir les charges, permettre la création d'un fonds d'amortissement, d'entretien et, le cas échéant, rémunérer les fonds propres.

EXEMPLE DE MONTAGE FINANCIER

Voici, ci-après, un exemple de montage financier pour la construction d'un logement de 3 pièces de 75 m^2 (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.–	[c] 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	[d] 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.–**	[e] **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.–	[f] 1'500.–	[f] 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

DES AIDES FINANCIÈRES À CHAQUE ÉTAPE

À chacune des étapes de financement d'un projet de construction (planification, construction, consolidation), des aides financières peuvent intervenir pour alléger la charge financière des MO ou des MOUP. Ces aides proviennent de l'État, de la Confédération ou d'associations faîtières et peuvent se cumuler.

LES AIDES ACCESSIBLES À TOUS LES MO

L'État de Vaud prévoit diverses aides financières pour tous les types de MO qui souhaitent réaliser des LUP. Les aides à disposition se distinguent selon la catégorie de LUP visée.

LLM : aides à fonds perdus et cautionnements – L'État favorise la réalisation de LLM par deux aides : une subvention à fonds perdus et un cautionnement. La subvention à fonds perdus permet de réduire de 20 % à 30 % la charge immobilière pour une durée de 15 ans, tandis que le cautionnement donne accès à des crédits hypothécaires à des taux avantageux. En règle générale, ces deux aides sont accordées pour autant que la commune du lieu de situation de l'immeuble y participe de manière paritaire. C'est l'État qui fixe annuellement les loyers des logements.

LP : des prêts sans intérêts – L'État soutient la construction de LP en attribuant un prêt d'une hauteur maximale de 20 % du coût global de l'opération. Ces prêts, sans intérêts et auxquels la commune ne participe pas, doivent être remboursés en 20 ans. Ils sont accordés à condition qu'une convention soit passée avec le Service des assurances sociales et de l'héberge-

→ adresses utiles, p. 85

ment (SASH) avant l'entrée des locataires. Le revenu locatif des logements est soumis à l'approbation de l'État avant la première mise en location.

LE : des prêts à intérêts réduits – L'État accorde des prêts d'une hauteur maximale de 20 % du coût global de l'opération à un taux inférieur au marché pour la réalisation de LE. Ce prêt, auquel la commune ne participe pas, doit être remboursé en 20 ans. Pour obtenir cette aide financière, un préavis sur le besoin de ce type de logement doit être sollicité auprès de la Direction générale de l'enseignement supérieur (DGES). Le revenu locatif des LE est soumis à l'approbation de l'État avant la première mise en location uniquement.

→ adresses utiles, p. 84

LLA : pas d'aides financières – Les logements à loyer abordable (LLA) ont la particularité de ne bénéficier d'aucune aide financière de la part des pouvoirs publics.

LES AIDES RÉSERVÉES AUX MOUP

Certains instruments de financement sont réservés aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Pour pouvoir bénéficier de ces instruments financiers, les MOUP doivent non seulement être reconnus comme tels par la Confédération mais également adhérer à l'ARMOUP. Responsable au niveau national, c'est l'association faîtière Coopératives d'habitation Suisse qui gère les instruments suivants :

→ chapitre 3, p. 26

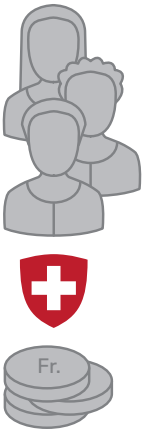
→ chapitre 3, p. 26 et adresses utiles p. 83

→ chapitre 3, p. 26 et adresses utiles p. 84

Le Fonds de roulement – Approvisionné par la Confédération, le Fonds de roulement est géré à titre fiduciaire par Coopératives d'habitation Suisse et Wohnen Schweiz. Il permet d'octroyer des prêts remboursables à des taux d'intérêt favorables pour compléter les fonds

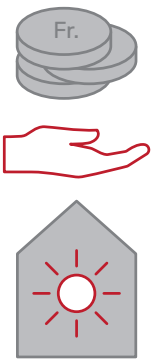
Ⓘ Les exigences détaillées pour bénéficier d'un prêt du Fonds de roulement sont publiées dans l'**aide-mémoire 2** disponible sur le site web de l'Office fédéral du logement (OFL).

propres (qui doivent s'élever à 10 % minimum) ou pour assurer un financement transitoire lors de l'acquisition de terrains à bâtir, la construction, la rénovation ou l'acquisition de logements. Ces prêts sont accordés avant que les travaux de rénovation ou de construction ne débutent, mais nécessitent l'inscription préalable d'une garantie immobilière au registre foncier. Le montant accordé peut aller de 10'000 à 50'000 francs par logement et varie en fonction du type de projet (acquisition, construction, rénovation), des standards énergétiques adoptés, de prescriptions en matière de location ou encore de l'obtention de la +certification LEA. En règle générale, la durée du prêt est de 20 à 25 ans. Toutes les demandes de prêt sont soumises à un examen technique de l'OFL.

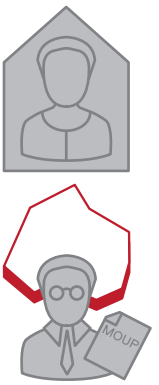


+ Le label LEA ("Living Every Age"), délivré par l'association du même nom, certifie l'**absence d'obstacles** et le caractère approprié d'un logement pour les personnes âgées.
↘ adresses utiles, p. 83

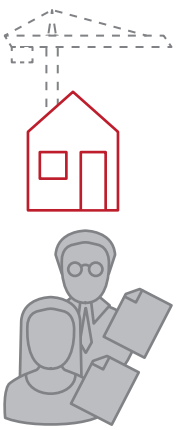
Le Fonds de solidarité – Le Fonds de solidarité est alimenté par des contributions volontaires des membres de Coopératives d'habitation Suisse. Prévu pour soutenir des projets innovants, le Fonds de solidarité peut compléter les prêts du Fonds de roulement pour combler les fonds propres nécessaires. Le Conseil de fondation dispose d'une marge d'appréciation élargie et peut aussi décider de financer des projets qui ne satisfont pas les conditions requises par le Fonds de roulement. Les prêts du Fonds de solidarité sont octroyés sur gage immobilier à des taux d'intérêts favorables et peuvent, dans des cas exceptionnels, être accordés sans intérêts ni amortissement. Ils doivent être remboursés lors de l'ouverture du crédit de construction, soit une fois le permis de construire accordé. Le Fonds de solidarité soutient en premier lieu des MOUP sous-capitalisés mais susceptibles de développer des projets pilotes et des projets modèles ainsi que des activités et projets qui permettent d'améliorer l'habitat d'utilité publique.



La Fondation Solinvest – Créée et gérée par la faîtière Coopératives d'habitation Suisse, la Fondation Solinvest vient en aide aux MOUP lors du démarrage d'un projet. Elle sert à faire le pont pour une partie des fonds propres jusqu'à ce que les habitants prennent possession de l'immeuble. Solinvest peut ainsi prendre des participations aux fonds propres en souscrivant des parts sociales d'un montant maximum de 10'000 francs par logement lorsque le permis de construire a déjà été accordé et jusqu'à 5'000 francs par logement lorsque le projet n'a pas encore d'autorisation de construire. Ces montants sont transitoires : une fois que les membres de la coopérative ont pris possession des lieux et ont apporté leurs fonds propres, les parts prises par la Fondation doivent être remboursées. Les groupes cibles de ces prestations sont les coopératives de taille plutôt réduite, qui prennent de l'expansion ainsi que les coopératives nouvellement constituées.

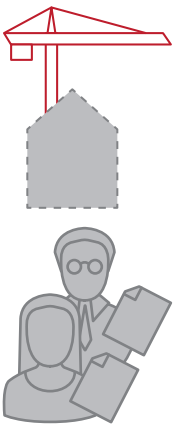


La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) – Organisée sous forme de coopérative, la CCL est un outil qui intervient une fois la construction terminée. Elle offre un refinancement partiel par quotes-parts d'emprunts dont les intérêts sont nettement améliorés grâce au cautionnement de la Confédération. Avec les fonds obtenus sur le marché des capitaux à des conditions avantageuses, la CCL accorde à ses membres des prêts en 2e rang pour financer la construction de LUP. Ces quotes-parts sont utilisées pour consolider les crédits de construction ou le rachat des hypothèques existantes ; la CCL peut ainsi prêter jusqu'à 80 % des prêts hypothécaires engagés. Grâce à ses taux préférentiels, la CCL permet de diminuer considérablement les charges financières pendant la phase d'exploitation de l'immeuble.



La Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) – La CCH cautionne des prêts et crédits hypothécaires de 2e rang garantis par gage immobilier. La caution peut couvrir jusqu'à 90 % du coût de construction, sachant que le taux hypothécaire appliqué à l'ensemble du capital est celui, plus bas, des hypothèques de 1er rang. La Confédération prend en charge une partie des risques en accordant des arrière cautionnements aux mêmes conditions que pour les prêts du Fonds de roulement. Une aide sous forme de cautionnement ne peut être envisagée que si les travaux n'ont pas encore débuté – lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions – ou lorsque l'acquisition d'un immeuble n'a pas encore été inscrite au Registre foncier – lorsqu'il s'agit d'un achat. Le cautionnement d'un achat de terrain est par contre exclu. La prime de cautionnement s'élève annuellement à 0.25 % du montant cautionné et le MO qui souhaite en bénéficier doit acquérir des parts sociales de la CCH afin d'en devenir membre.

Grâce aux cautionnements, la banque peut octroyer un **crédit hypothécaire** allant au-delà du maximum usuel de 80 %.



7

ENSUITE

COMMENT ORGANISER LA GESTION COURANTE D'UN LUP ?

QUELS SONT LES OUTILS À DISPOSITION PAR CATÉGORIE DE LUP ?

Après la construction d'un logement d'utilité publique, vient le temps de le gérer. Que ce soit pour les tâches administratives, la gestion du personnel, les questions financières ou d'éventuels travaux, il faut se montrer attentif à un ensemble d'aspects. Il existe en outre des particularités pour chaque type de LUP et selon le propriétaire du logement.

GÉRER OU CONFIER LA GESTION ?

Une fois l'immeuble construit, le maître d'ouvrage (MO) fait la demande auprès de sa commune d'un → permis d'habiter, pour autoriser l'entrée des locataires.

→ glossaire, p. 80

Le MO ou le maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) choisit ensuite d'assumer la gestion administrative de l'immeuble (ou du logement) ou de déléguer l'ensemble ou une partie de + ces tâches à une gérance professionnelle.

+ Par exemple : établissement des **baux** et des **résiliations**, notification des hausses et baisses de loyer, gestion des **sinistres**, suivi de **travaux**, gestion des **hypothèques** et des **factures**, etc.

Les coopératives font souvent participer les habitants à la gestion de leur immeuble ; cette participation peut se limiter à une Assemblée générale annuelle ou inclure la création de groupes de travail pour gérer les + affaires courantes de la coopérative. Une telle organisation permet d'abaisser les charges et donc les loyers ; elle peut cependant être difficile à mettre en place et concerne en premier lieu les coopératives de petite taille.

+ Celles-ci incluent, par exemple, la gestion des **espaces communs**, la planification et le suivi des **rénovations** ou encore la **gestion financière** des logements.

Les honoraires d'une gérance se montent généralement à 4 % ou 5 % du revenu locatif, mais ils peuvent être plus élevés lorsqu'il s'agit de logements à loyer abaissé, demandant des contrôles plus soutenus ou affichant

des changements de locataires fréquents, comme cela peut être le cas dans certaines catégories de logements d'utilité publique (LUP).

GÉRER ET ENTRETENIR

Il est de la responsabilité du propriétaire, ou de son mandataire, de gérer et d'entretenir son immeuble afin d'en assurer la durabilité, mais aussi bien sûr pour satisfaire les locataires. De nombreuses tâches sont assurées par le propriétaire ou la gérance ; en voici les principales :

L'entretien

Une visite générale de l'immeuble devrait être réalisée au moins une fois par an. Elle permet de déterminer + les travaux nécessaires et les adaptations à effectuer pour correspondre aux normes en vigueur. Il est conseillé de tenir un carnet d'entretien pour évaluer les travaux à entreprendre à court et moyen terme ; cela permet d'exécuter de manière groupée les travaux et de prévoir les réserves financières utiles. Il est à ce titre essentiel de créer un fonds d'entretien dès le début de l'exploitation de l'immeuble.

+ La liste des travaux effectués permet d'obtenir des **déductions fiscales** dans le cadre de la déclaration d'impôts.

La gestion des locaux communs

Pour assurer une bonne gestion des locaux et espaces communs, il est important que le propriétaire fixe des règles précises permettant d'en garder la maîtrise. Ces locaux communs – buanderie, parking, local à vélos et poussettes, place de jeux – sont d'ordinaire gérés par un concierge. Lorsque l'immeuble dispose d'une salle commune, celle-ci nécessite en outre + une gestion particulière.

+ Cette gestion comprend, par exemple, la mise en place d'un système de **calendrier**, de **location**, d'**entretien**, etc.

La gestion financière

Selon les échéances, le propriétaire – ou son mandataire – est appelé à négocier le renouvellement et de nouvelles conditions d'emprunt. De plus, chaque année, en fonction du résultat d'exploitation, le propriétaire décide des attributions au fonds d'amortissement, d'entretien et, le cas échéant, de la rémunération des fonds propres.

Les assurances

En plus de l'assurance + ECA, obligatoire dans le canton de Vaud, le propriétaire doit être assuré contre les dégâts au bâtiment qui ne sont pas pris en charge par l'ECA (dégâts d'eau, bris de glace, etc.). L'assurance responsabilité civile (RC) immobilière couvre, quant à elle, les dommages corporels (atteinte à la santé de tierces personnes) et matériels (destruction, détérioration ou perte de choses appartenant à de tierces personnes) pour lesquels la responsabilité du propriétaire est engagée. S'ajoutent les assurances d'installations techniques (chauffage, ascenseurs, installations solaires et photovoltaïques, etc.) ainsi que celles qui concernent le personnel (LAA et LPP) à partir de certains seuils définis dans la loi. Il est conseillé de tenir un échéancier pour les renouvellements et d'adapter la valeur incendie de l'immeuble à la suite de tous les travaux importants effectués sur le bâtiment.

\+ Le MO est automatiquement assuré auprès de l'**Établissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels de l'État de Vaud (ECA)** sur la base des éléments qu'il déclare dans sa demande de permis de construire. Il doit annoncer la fin des travaux à l'ECA, qui procèdera alors à l'estimation de la valeur d'assurance définitive.

Le contrôle des comptes

Il est particulièrement utile de mettre en place un système de contrôle interne pour une analyse efficace des risques financiers encourus. Dans les grandes organisations, la réalisation du contrôle est souvent déléguée à un organe de révision. Les propriétaires d'un parc de logements réduit peuvent, quant à eux, se contenter d'une + révision restreinte ou d'un examen annuel.

+ L'ARMOUP propose aux MOUP un **soutien** pour effectuer ces démarches.

PARTICULARITÉS PAR TYPE DE LUP

La gestion courante d'un LUP présente différentes particularités selon la catégorie à laquelle il appartient. En particulier, le montant des loyers ou du revenu locatif, de même que la sélection des locataires répondent généralement à des critères définis.

Gestion des logements à loyer abordable (LLA)

La gestion d'un immeuble LLA ne demande pas beaucoup d'efforts supplémentaires par rapport à un immeuble ordinaire, si ce n'est le respect du plafonnement du revenu locatif.

Un revenu locatif plafonné – La Division logement (DL) fixe le plafond du revenu locatif initial au moment de la première mise en location. Ce plafond est ensuite adapté chaque année en + fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC). L'État communique cette variation au propriétaire – ou à la gérance – jusqu'au 30 juin de l'année considérée. À son tour, le propriétaire doit transmettre son + état locatif à la DL.

+ On prend en compte 80 % de cette évolution dans le calcul du plafond du revenu locatif.

+ Il s'agit d'un document qui liste le loyer de chaque logement d'un immeuble et indique le **montant total perçu** (le revenu locatif).

Une sélection libre des locataires – Le propriétaire – ou sa gérance – est en principe libre de choisir les locataires selon ses propres critères, sauf règles communales particulières.

Gestion des logements à loyer modéré (LLM)

La gestion d'un LLM implique un contrôle des loyers et des conditions d'occupation des locataires.

Des loyers fixés et contrôlés – La DL établit annuellement le montant des loyers et en assure le contrôle. Ces loyers abaissés sont recalculés tous les ans et les nouveaux états locatifs sont transmis aux gérances qui, à leur tour, communiquent les nouveaux loyers aux locataires. Le versement des aides au propriétaire est effectué une fois par an.

ⓘ La DL publie sur son site des **modèles de baux** à loyer, de **notification** des hausses/baisses de loyers et d'**adaptation de loyers** suite à un contrôle des conditions d'occupation de LLM.

Des locataires aux revenus et à la fortune limités – Les locataires de LLM doivent remplir des conditions – limites de revenus et de fortune – et correspondre au nombre de locataires autorisé par type de logement. Le contrôle de ces conditions se fait avant l'entrée et en cours de location par la DL, ou par l'autorité communale lorsqu'il y a + une délégation de compétences.

+ Lausanne, Montreux, Morges, Nyon, Vevey et Yverdon-les-Bains, au bénéfice d'une délégation de compétences, ont leur **propre office du logement** (état, septembre 2018).

C'est la gérance qui assure l'ensemble de la communication entre la DL et les locataires pour les différentes mesures de contrôle. Par ailleurs, selon le lieu de situation des LLM, des + règles communales spéciales approuvées par l'État peuvent s'appliquer en plus des règles d'occupation cantonales.

+ C'est le cas pour Bussigny, Écublens, Eysins, Lausanne, Lutry, Montreux, Morges, Orbe, Nyon, Penthalaz, Renens, Rolle, Vevey et Yverdon-les-Bains. (état, septembre 2018).

Gestion des logements protégés (LP)

La gestion des LP inclut la mise en place d'un encadrement sécurisant pour les personnes âgées fragilisées et/ou en situation de handicap ; le montant des loyers et le choix des locataires répondent ainsi à des conditions spécifiques.

Revenu locatif plafonné et remboursement des prestations médico-sociales – La DL ne fixe pas le loyer des LP, mais contrôle tous les ans, comme pour les LLA, le plafond du revenu locatif sur la base de l'évolution de l'ISPC. Le propriétaire doit transmettre les variations de son état locatif à la DL pour approbation.

Avant la première mise en location, les LP doivent également faire l'objet d'une convention avec le SASH. Cette dernière règle les conditions de remboursement, par les régimes sociaux, +des prestations fournies dans les LP et de la part liée à l'usage de la salle communautaire. Ces prestations sont incluses dans le bail à loyer et uniquement remboursées aux bénéficiaires de prestations complémentaires AVS/AI. Le propriétaire facture périodiquement au SASH la part assumée par les régimes sociaux dont bénéficient certains locataires.

+ Il s'agit de prestations d'**encadrement sécurisant** – la présence d'un référent social – par exemple.

Des locataires sélectionnés par une commission – Les locataires des LP sont sélectionnés par la commission d'attribution et de suivi mise en place au moment de la signature de la convention avec le SASH. Ils sont choisis d'un commun accord entre les représentants siégeant au sein de cette commission, qui se compose du propriétaire – ou de sa gérance – et d'un +membre du réseau médico-social. Les demandes de location sont envoyées à la gérance, qui se charge

+ Par exemple, le **Centre médico-social** le plus proche et/ou le **Bureau régional d'information et d'orientation** (BRIO).

généralement d'effectuer un premier tri selon les critères de la localisation et de la solvabilité. Les dossiers retenus sont ensuite transmis à la commission d'attribution pour une sélection finale afin d'évaluer l'adéquation entre les prestations fournies au sein des LP et les besoins d'accompagnement des locataires.

Gestion des logements pour étudiants (LE)

La gestion d'un LE comprend le plafonnement du revenu locatif et potentiellement un contrôle du statut d'étudiant des locataires.

Un revenu locatif plafonné – La DL ne fixe pas le loyer des LE mais contrôle tous les ans, comme pour les LLA, le plafond du revenu locatif sur la base de l'évolution de l'ISPC. Le propriétaire doit transmettre les variations de son état locatif pour approbation.

Des locataires-étudiants – Le propriétaire – ou sa gérance – est libre de choisir ses locataires selon ses propres critères, pour autant qu'il s'agisse d'étudiants qui effectuent leur formation dans un établissement vaudois. La DL peut vérifier en tout temps que les occupants de LE bénéficient du statut d'étudiant.

8

PLUS D'INFOS

DOCUMENTATION

GLOSSAIRE

ADRESSES UTILES

DOCUMENTATION

Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), *Fonder, construire, habiter.*, guide en ligne
→ www.fonder-construire-habiter.ch

Conférence romande des marchés publics (CROMP), 2015, *Guide romand pour les marchés publics*
→ www.vd.ch → État, Droit, Finances → Marchés publics → Guide romand

Fahrländer Partner AG et al., 2012, *La construction de logements locatifs « à prix avantageux » est possible.*

Plateforme d'information des organisations de logements d'utilité publique
→ www.wohnungspolitik-schweiz.ch

Statistique Vaud, 2016, *Perspectives de population 2015-2040. Vaud et ses régions*
→ www.stat.vd.ch

GLOSSAIRE

Aide à la pierre
Le canton de Vaud connait deux types d'aide à la pierre. L'aide à la pierre dégressive s'applique aux logements dits « subventionnés » construits avant le 1er janvier 2008. Il s'agit d'une subvention dont le montant diminue progressivement d'année en année durant 15 ans au moins. Depuis le 1er janvier 2008, l'aide à la pierre est versée sous forme linéaire. Celle-ci se compose d'un montant identique, versé durant 15 ans au moins, qui permet d'abaisser d'une manière constante les loyers.

Bureau d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO)
Réunissant des spécialistes expérimentés dans les domaines de la construction et des marchés publics, un bureau d'assistance au maître d'ouvrage, est mandaté par un MO pour l'assister dans son travail. Le BAMO agit comme un expert pour des tâches précises définies dans un contrat. En revanche, il n'assure pas de prestations d'architecte. Le MO reste le responsable du projet : il est seul à prendre les décisions et à signer les contrats.

Cahier des charges
Outil fondamental de communication entre les différents acteurs d'un projet, le cahier des charges détaille les exigences formelles, fonctionnelles, sociales, économiques ou encore écologiques d'un projet immobilier.

Charge locative
Il s'agit d'un indicateur qui permet de montrer la part du revenu consacrée au loyer par les ménages. Dans le canton de Vaud, on considère que près d'un locataire sur deux consacre plus d'un quart de son budget au paiement de son loyer. Cette situation implique la nécessité de mettre en place des mesures de soutien pour les personnes aux revenus modestes.

Concours de projets
Sur la base d'un cahier des charges qui détaille des exigences formelles, fonctionnelles, sociales, économiques ou encore écologiques d'un projet immobilier, les participants à un concours de projets proposent des solutions. Des prix et des mentions sont remis aux meilleurs projets et le lauréat du concours de projets remporte le mandat des prestations d'architecte et/ou d'ingénieur.

Concours d'idées
Le concours d'idées précède le concours de projets : il s'agit d'obtenir des propositions qui contribuent à prendre des

décisions conceptuelles ou liées à des problèmes définis dans le cadre du projet. Les propositions sont récompensées par des prix, des mentions et, éventuellement, des indemnités. En revanche, le concours d'idées ne débouche pas sur l'attribution d'un mandat.

Contrat en entreprise générale (EG)
Dans ce type de contrat, une seule entreprise est chargée de l'ensemble des aspects de la construction d'un bâtiment. Cette entreprise devient ainsi l'unique interlocuteur du maître d'ouvrage ; elle doit répondre de la qualité de l'ouvrage. Il n'existe pas de prescriptions légales spécifiques aux contrats EG. Cependant, pour éviter les risques qui découlent de ce type de contrats, il est utile d'y définir précisément la collaboration des partenaires, la marche à suivre en cas de modification nécessaire ou souhaitée de l'ouvrage, le délai de livraison et les garanties en cas de défaillance de l'entreprise mandatée, notamment.

District à pénurie
Sont considérés « à pénurie » les districts dans lesquels le taux de vacance sur le marché locatif se situe en dessous de 1,5 % en moyenne sur les trois dernières années. Une liste mise à jour régulièrement se trouve en ligne : www.vd.ch/logement > préservation du parc locatif

Droit distinct et permanent (DDP) – droit de superficie
Communément appelé « droit de superficie », le « droit distinct et permanent » (DDP) permet au propriétaire – le superficiant – de mettre un terrain à la disposition d'un promoteur immobilier – le superficiaire – pour qu'il y réalise des constructions. Le DDP fonctionne comme un contrat de location sur un très long terme, entre 30 et 100 ans selon le Code civil (art. 675 et 779 ss). Le propriétaire conserve la propriété de son terrain, alors que le promoteur devient propriétaire des constructions qu'il y réalise. Une rente annuelle, calculée comme un pourcentage de la valeur du terrain – en général de 3 à 6 % – est payée par le superficiaire au propriétaire du terrain. Au terme du DDP, soit celui-ci est renouvelé, soit les constructions réalisées sur le terrain deviennent la propriété du superficiant, moyennant ou non une indemnité de retour convenue dans l'acte constitutif.

Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)
Entrée en vigueur le 1er janvier 2018, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ou L3PL) vise à soutenir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif), et à conserver sur le marché

des logements loués à des loyers appropriés (préservation du parc locatif). Elle cherche à assurer une offre équilibrée de logements adaptés aux besoins et aux moyens de la population. Le texte complet de la LPPPL peut être consulté en ligne : www.rsv.vd.ch

Loi sur le logement (LL)
Entrée en vigueur en 1978, la loi sur le logement contient les dispositions de subventionnement. Elle a pour but de promouvoir une politique du logement qui mette à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et de favoriser un équilibre démographique satisfaisant des diverses régions du canton. Elle liste notamment les tâches qui sont à la charge des communes et celles qui sont à la charge l'État. Le texte complet de la LL peut être consulté en ligne : www.rsv.vd.ch

Maître d'état
Un maître d'état est l'entreprise ou l'artisan qui réalise une mission précise liée à un corps de métier (maçonnerie, peinture, etc.).

Marché public
Un marché public est un contrat qui lie une autorité ou une entreprise publique avec un soumissionnaire privé. Les marchés publics de la Confédération sont réglés par la loi fédérale sur les marchés publics (LMP) et l'Ordonnance sur les marchés publics (OMP). L'Accord intercantonal pour les marchés publics (AIMP) offre un cadre juridique cantonal et communal. Ce cadre est ensuite mis en œuvre par les lois d'application cantonales.

Permis d'habiter
Avant que les occupants ne puissent prendre possession des lieux, la commune doit délivrer un permis d'habiter. Celui-ci atteste la conformité de la construction et le respect des normes.

Plan directeur cantonal (PDCn)
Le plan directeur cantonal coordonne les politiques communales, cantonales et fédérales pour un développement territorial équilibré, en termes de logements, de places de travail, de mobilité, de loisirs et de préservation des terres agricoles, du paysage et de l'environnement.

Plan directeur communal (PDCom)
Un plan directeur communal définit la stratégie d'aménagement du territoire à l'échelle communale. Il identifie les objectifs d'aménagement de la commune, les principes directeurs portant sur diverses thématiques ainsi que les mesures qui permettront de les atteindre. La municipalité établit un programme d'actions pour la mise en œuvre des mesures

décidées. Composé d'une carte et d'un texte, le plan directeur communal porte sur les principaux domaines d'activité à incidence territoriale : urbanisation, mobilité et transports, infrastructures, protection du paysage et de l'environnement, etc. Il est accompagné d'un rapport.

Plan d'affectation communal (PAC)
Un plan d'affectation communal règle le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout le territoire d'une commune. Constitué d'un plan et d'un règlement, un plan d'affectation règle également la mesure de l'utilisation du sol et le degré de sensibilité au bruit. Il doit être révisé tous les 15 ans ou quand les circonstances l'exigent.

Propriété par étages (PPE)
La propriété par étages est une forme de copropriété où chaque copropriétaire a un droit exclusif d'utiliser et d'aménager certaines parties intérieures d'un bâtiment.

Règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL)
Entré en vigueur le 1er janvier 2018, le RLPPPL établit le cadre d'application de la LPPPL. Les champs d'application, le calcul des valeurs et les différentes conditions y sont énumérés. Le texte complet du RLPPPL peut être consulté en ligne : www.rsv.vd.ch

Représentant du maître d'ouvrage (RMO)
Tout comme un BAMO, le représentant du maître d'ouvrage consiste en un bureau qui réunit différents spécialistes des domaines de la construction et des marchés publics. Le cahier des charges d'un RMO est cependant plus large que celui d'un BAMO : alors que le BAMO n'agit que sur certaines tâches précises, le RMO assiste et représente le MO tout au long du processus et dans toutes ses tâches. Tout comme le BAMO, le RMO ne remplit pas le rôle d'un architecte, mais bien d'un « chef de projet » qui assiste le MO. L'ensemble des responsabilités, des décisions et la signature des contrats restent du ressort du MO.

Revenu locatif annuel
Le revenu locatif est l'addition de tous les loyers mensuels d'un immeuble, multipliée par douze.

Surface brute de plancher (SBP)
La surface brute de plancher se réfère à la norme SIA 116 et est la somme de toutes les surfaces situées en-dessous et au-dessus du sol, y compris la surface des murs. Ne sont cependant considérées que les surfaces utilisées ou utilisables pour l'habitation ou le travail (donc sans les caves, les greniers, les buanderies, etc.). La norme SIA 416

englobe cette même notion sous l'appellation de surface de plancher (SP).

Surface utile principale (SUP)
Définie selon la norme SIA 416, la surface utile principale est la somme des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs (sans les murs de refend – murs porteurs, piliers, etc. – , sans les cloisons, les gaines techniques ou les éventuels canaux de cheminée).

ADRESSES UTILES

Association LEA
c/o ImmoQ GmbH
Schaffhauserstrasse 560
8052 Zurich
043 548 00 71
info@lea-label.ch
→ www.lea-label.ch

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

Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL)
Postfach
4601 Olten
062 206 06 16
kontakt@egw-ccl.ch
→ www.egw-ccl.ch

Centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC)
Place de la Riponne 10
1014 Lausanne
021 316 70 21
info.camac@vd.ch
→ www.camac.vd.ch

Coopératives d'habitation Suisse
Bucheggstrasse 109/Postfach
8042 Zürich
044 360 28 40
info@wbg-schweiz.ch
→ www.wbg-schweiz.ch

Division logement (DL)
Service des communes et du logement
Rue Caroline 11 bis
1014 Lausanne
021 316 64 00
info.logement@vd.ch
→ www.vd.ch/logement

Département général de l'enseignement supérieur (DGES)
Avenue de l'Elysée 4
1014 Lausanne Suisse
021 316 94 95
info.dges@vd.ch
→ www.vd.ch/dges

Établissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels de l'État de Vaud (ECA)
Avenue Général-Guisan 56/CP 300
1009 Pully
058 721 21 21
→ www.eca-vaud.ch

Fondation Solinvest
Bucheggstrasse 109
8042 Zurich
044 360 28 40
solinvest@wbg-schweiz.ch

Fonds de roulement
Bucheggstrasse 109
8042 Zurich
044 360 28 40
fondsderoulement@wbg-schweiz.ch

Fonds de solidarité
Bucheggstrasse 109
8042 Zurich
044 360 28 40
solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch

Office fédéral du logement (OFL)
Storchengasse 6
2540 Grenchen
058 480 91 11
info@bwo.admin.ch
→ www.bwo.admin.ch

Service de développement territorial (SDT)
Place de la Riponne 10
1014 Lausanne
021 316 74 11
info.sdt@vd.ch
→ www.vd.ch/sdt

Service des assurances sociales
et de l'hébergement (SASH)
Avenue des Casernes 2
1014 Lausanne
021 316 51 51
info.sash@vd.ch
→ www.vd.ch/sash

Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH)
c/o Zürcher Kantonalbank
CP
8010 Zurich
044 292 27 69
→ www.hbg-cch.ch/fr/

Société suisse des Ingénieurs et Architectes (SIA) – Section Vaud
Avenue de Rumine 6
1005 Lausanne
021 646 34 21
info@vd.sia.ch
→ www.vd.sia.ch

Société vaudoise pour le logement (SVL)
Pré-Fontaine 2
1023 Crissier
021 636 20 35
info@svl-vd.ch
→ www.svl-vd.ch

Wohnen Schweiz
Obergrundstrasse 70
6002 Lucerne
041 310 00 50
info@wohnen-schweiz.ch
→ www.wohnen-schweiz.ch

CARTE DU CANTON DE VAUD

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

- entre 1 et 20
- entre 21 et 50
- entre 51 et 100
- entre 101 et 500
- plus de 500

LISTE DES LUP* RECONNUS DANS LE CANTON DE VAUD

Nombre de LUP par commune (voir la carte du canton en 2e de couverture)

COMMUNE	LLM	LLA	LP	LE	Total
Aigle	24		21		45
Apples			32		32
Bavois			6		6
Bex			44		44
Blonay	11				11
Borex	14				14
Bussigny	70	6			76
Chavannes-près-Renens	58				58
Chavornay			29		29
Cheseaux-sur-Lausanne			8		8
Chexbres	28				28
Concise	10				10
Coppet	36				36
Corbeyrier	8				8
Corcelles-près-Payerne	26				26
Cossonay	58				58
Crissier	360		18	44	422
Échallens	48		17		65
Échandens				142	142
Échichens		18			18
Écublens	86		43		129
Épalinges	63				63
Étagnières	12				12
Eysins	26				26
Gimel		7			7
Gland	198		49		247
Gollion			17		17
Grandson	12				12
Jorat-Mézières	26				26
L'Abbaye	12		15		27
La Sarraz	14		15		29
La Tour-de-Peilz	36				36
Lausanne	4888		359	96	5343
Lavigny	30				30
Le Chenit - Le Sentier	32		60		92
Le Mont-sur-Lausanne	28		30		58
Leysin	49				49

COMMUNE	LLM	LLA	LP	LE	Total
Lutry	46				46
Marchissy	6				6
Mont-sur-Rolle	29				29
Montanaire	5				5
Montilliez	6				6
Montreux	297				297
Morges	221		43		264
Moudon	48		21		69
Nyon	206		45		251
Ollon	36				36
Orbe	96				96
Oron	16				16
Payerne	142		26		168
Penthalaz	58				58
Perroy	18				18
Prangins	28		12		40
Prilly	45		10		55
Pully	28				28
Renens	213		45		258
Roche	19				19
Rolle	53				53
Romanel-sur-Lausanne	27				27
Saint-Prex	6				6
Servion-Les Cullayes			8		8
Tannay	8				8
Tolochenaz	25				25
Valbroye			21		21
Vallorbe	4		12		16
Vevey	443		26		469
Villars-le-Terroir			9		9
Villeneuve	35				35
Vulliens	8				8
Vully-les-Lacs	9		25		34
Yverdon-les-Bains	305		124	45	474
Yvonand	39		60		99
Canton de Vaud	8788	31	1250	327	10'396

* Seuls les LUP qui ont bénéficié d'une aide de l'État sont pris en compte.

ACRONYMES

ARMOUP	Association romande des MOUP
BAMO	Bureau d'assistance au maître d'ouvrage
CAMAC	Centrale des autorisations en matière de construction
CCH	Société coopérative de cautionnement hypothécaire
CCL	Centrale d'émission pour la construction de logements
DDP	Droit de superficie (droit distinct permanent)
DL	Division logement du Service des communes et du logement
IPC	Indice suisse des prix à la consommation
LE	Logement pour étudiants
LL	Loi sur le logement
LLA	Logement à loyer abordable
LLM	Logement à loyer modéré
LP	Logement protégé
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif vaudois
LUP	Logement d'utilité publique
MO	Maître d'ouvrage
MOUP	Maître d'ouvrage d'utilité publique
OFL	Office fédéral du logement
PPDE	Politique des pôles de développement
PPE	Propriété par étages
RLL	Règlement d'application de la loi sur le logement
RLPPPL	Règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif vaudois
RMO	Représentant du maître d'ouvrage
SBP	Surface brute de plancher
SCL	Service des communes et du logement
SDT	Service du développement territorial
SUP	Surface utile de plancher
SVL	Société vaudoise pour le logement

IMPRESSUM

Conception et rédaction
Vanessa Marmy – chargée de coordination et d'appui à la politique du logement, Service des communes et du logement (SCL)

Groupe de travail
Corinne Martin – cheffe du Service des communes et du logement (SCL)
Florian Failloubaz – chef de la Division logement, Service des communes et du logement (SCL)
Frédéric Eggenberger – adjoint au Secrétariat général, Département des institutions et de la sécurité (DIS)
Laurence Jobin – déléguée à la communication, Département des institutions et de la sécurité (DIS)
Marco Danesi – conseiller en communication, Département des institutions et de la sécurité (DIS)
Yvan Rytz – collaborateur personnel de la Cheffe de Département, Département des institutions et de la sécurité (DIS)

Édition
État de Vaud, Département des institutions et de la sécurité (DIS)
Service des communes et du logement (SCL), septembre 2018
© 2018 État de Vaud

Conception graphique et rédaction
Plates-Bandes communication & Fulguro design
Police de caractère
Replica – Norm (www.lineto.com)
Papier
Cocoon Offset, 350 gm² et 120 gm², 100% recyclé, FSC®
Impression
PCL, Presses centrales Lausanne
Tirage
900 exemplaires

Pour toute requête concernant ce guide, vous pouvez vous adresser à la Division logement : 021 316 64 00 – info.logement@vd.ch

Le guide peut être consulté et téléchargé en ligne : **www.vd.ch/logement**.

RÉPONSES À QUELQUES IDÉES REÇUES

Idée reçue #1

« Les LUP sont construits par les communes et c'est tout… »

Dans le canton de Vaud, n'importe quel maître d'ouvrage peut construire un LUP !

Idée reçue #2

« Les logements d'utilité publique sont des logements sociaux… »

Classe moyenne, étudiants, personnes âgées, celles et ceux qui peuvent bénéficier d'un LUP sont divers et nombreux !

Idée reçue #3

« C'est par souci moral ou obligation que l'on construit des LUP… »

Construire des LUP peut aussi se révéler une opération financière intéressante !

Idée reçue #4

« Pour construire un logement d'utilité publique, il faut passer par un parcours du combattant administratif… »

Il existe des structures d'aide et de soutien pour venir à bout des démarches nécessaires pour être reconnu LUP.