

 Direction générale du territoire et du logement	DIRECTIVE	Référence : DGTL DIL
	Logements à loyers abordables (LLA) Exonérations fiscales pour les propriétaires personnes physiques	

Art. 1 Définition

Les logements à loyers abordables (LLA) sont ceux dûment reconnus comme tels par une décision cantonale de la direction en charge du logement (art. 27 LPPPL et art. 26 RLPPL) adressée au propriétaire.

Cette décision fixe le plafond du revenu locatif de tous les LLA reconnus et les critères de son évolution dans le temps.

Art. 2 Champ d'application

La directive est applicable aux personnes physiques propriétaires des LLA.

Art. 3 Demandes d'exonérations fiscales

Le propriétaire des LLA peut déposer une demande d'exonérations fiscales auprès de la direction cantonale en charge de la fiscalité basée sur la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL ; BLV 840. 11).

Avant de rendre sa décision, la direction de la fiscalité peut solliciter le préavis de la direction cantonale en charge du logement (ci-après : DIL).

Le préavis de la DIL peut également être sollicité avant la reconnaissance d'utilité publique au sens de la LPPPL. Dans ce cas, le préavis réserve ladite reconnaissance.

Par sa décision, la direction de la fiscalité (seule autorité de décision) peut exonérer, totalement ou partiellement, du droit de mutations (sur l'achat des logements ou du bien-fonds) portant exclusivement sur les LLA concernés (art. 23 al. 5 LL).

Art. 4 Préavis favorable de la DIL

¹Le préavis de la DIL peut être favorable lorsque les conditions suivantes sont respectées cumulativement :

- Sur le plan **technique**, la construction doit respecter les directives en vigueur pour les logements d'utilité publique au sens de la LPPPL, notamment en termes de surface utile principale (SUP), et de l'Ordonnance fédérale concernant la surface nette habitable, le nombre et la dimension des pièces, l'aménagement de la cuisine et l'équipement sanitaire du 12 mai 1989 (RS 843.142.3) ;
- Sur le plan **financier**, les coûts de construction doivent rester dans les limites fixées par la DIL ; ces limites varient en fonction de l'Ordonnance fédérale concernant le coût de construction des nouveaux logements du 29 décembre 1997 (RS 843.143.1) ;
- Sur le plan **social**, les logements doivent permettre aux catégories de locataires les plus touchés par la pénurie de logement (en priorité les jeunes ménages et les familles, les derniers arrivés sur le marché, les retraités, etc.) de trouver des logements à loyers abordables en relation avec leurs possibilités financières.

Auteurs/Resp : DIL	Statut : Validé	Date de mise en vigueur : 31 juillet 2026 Version : 1.0
		Date de mise à jour : - Page : 1/2

² Les règles sociales doivent prévoir un nombre minimum d’occupants par nombre de pièces du logement et être spécifiquement prévues dans une directive du propriétaire applicable aux LLA concernés et accessible au public (communiquée aux candidats à la location, annexée au contrat de bail à loyer). Le contrôle du respect des règles sociales doit être fait avant la conclusion de chaque contrat de bail à loyer. Aucun contrôle en cours de bail n’est requis.

³ La directive du propriétaire personne physique doit prévoir le nombre minimum d’occupants par logement suivant :

- 1 pièce : 1 personne
- 2 pièces : 1 personne
- 3 pièces : 2 personnes
- 4 pièces : 4 personnes ou 3 personnes en cas de garde partagée d’enfant(s)
- 5 pièces et plus : 5 personnes ou 4 personnes en cas de garde partagée d’enfant(s)

⁴ Dans les cas exceptionnels (p.ex. vacance locative prolongée), des dérogations sont possibles.

⁴En raison de leurs particularités en termes d’occupation et d’attribution, les LLA destinés aux personnes âgées ou en situation de handicap (logements adaptés avec accompagnement, LADA, art. 16 LAPRAMS et 27 al. 1 let b LPPPL) et ceux destinés aux étudiants, LE, (art. 27 al. 1 let c LPPPL) sont dispensés de l’obligation de la condition sociale (al. 1 let c).

Art. 5 Contrôle en cours d’exploitation

Lors des contrôles annuels du respect du plafonnement du revenu locatif, la DIL peut exiger des pièces attestant de l’application active des dispositions de l’article 3 de la présente directive. A défaut, la DIL en informe la direction de la fiscalité.
