

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

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 RLPPPL) 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 Demandes d'exonérations fiscales

Le propriétaire (personne morale) 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), de l'impôt complémentaire sur les immeubles et de l'impôt sur le bénéfice et le capital portant exclusivement sur les LLA concernés (art. 23 LL) dont le propriétaire est une personne morale.

Art. 3 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.

Les règles sociales énumérées ci-après (c1 et c2) constituent le minimum de conditions sociales et doivent être spécifiquement prévues dans un règlement communal applicable aux LLA concernés, dans un acte constitutif de droit de superficie en faveur du propriétaire des LLA concernés, dans les statuts ou une directive du propriétaire, dûment approuvés par les personnes habilités pour engager la personne morale, applicable aux LLA concernés et accessible au public.

Auteurs/Resp : DIL	Statut : Validé	Date de mise en vigueur : 10 mars 2025 Date de mise à jour : 22 octobre 2025 Page : 1/2
--------------------	-----------------	---

c1. Nombre minimum d'occupants par logement :

- 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)

c2. Taux d'effort (loyer net/revenus)

Le taux d'effort se détermine par la division du loyer net annuel par le revenu du ménage (addition du chiffre 650 de la décision de taxation fiscale de tous les occupants du logement), multiplié par 100.

Formule :

$$\frac{\text{Loyer net} \times 12 \text{ (loyer annuel)}}{\text{Chiffre 650, décision de taxation fiscale de tous les occupants} \times 100}$$

Le taux d'effort ne doit pas être inférieur à :

- | | |
|--------------------|-----|
| • 1 pièce | 11% |
| • 2 pièces | 12% |
| • 3 pièces | 13% |
| • 4 pièces | 15% |
| • 5 pièces et plus | 16% |

c3. D'autres critères sont possibles, telles que la durée minimum de domicile ou d'un emploi sur le territoire communal.

²Dans les cas exceptionnels (p.ex. vacance locative prolongée), des dérogations sont possibles.

³Le 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.

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 (art. 27 al. 1 let c LPPPL) sont dispensés de l'obligation de la condition sociale (al. 1 let c).

Art. 4 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.
