



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

# Présentation du règlement d'application (RLPPPL)

Conférence de presse

Département des institutions et de la sécurité

Lausanne, 2 novembre 2017



# Intervention de Mme la Conseillère d'Etat Béatrice Métraux

# Sommaire

- Repères
- Rappel du contexte légal
- Règlement d'application
  - Consultation
  - Préservation du parc locatif
  - Promotion du parc locatif
- Conclusion



## Repères



- Initiative de l'Asloca-Vaud «Stop à la pénurie de logements» déposée en août 2011
- LPPPL acceptée au Grand Conseil en mai 2016
- Retrait initiative Asloca-Vaud en mai 2016
- Lancement d'un référendum en août 2016
- Votation le 12 février 2017 → LPPPL acceptée à 55,5 %
- Règlement d'application de la LPPPL adopté par le Conseil d'Etat en octobre 2017
- Entrée en vigueur LPPPL et son règlement le 1<sup>er</sup> janvier 2018

# Pourquoi la LPPPL ?



- La pénurie de logements
  - Quantitative
    - 1.47% CH, 0.9% VD, 0.4% Lausanne
  - Qualitative
    - Manque de logements à loyers abordables
    - Manque de logements adaptés aux besoins de la classe moyenne, des personnes âgées et des étudiants
  - Difficultés pour la classe moyenne :
    - 42 % de la population consacre 25% et plus de son revenu à son loyer
    - dont 25% consacre plus de 30% de son revenu à son loyer

# Rappel du contexte légal



La LPPPL :

## Premier chapitre

- Refonte et rassemblement des dispositions de **préservation** du parc locatif (ex LDTR et LAAL)

## Second chapitre

- Offre aux communes les outils de **promotion** du parc locatif
- Définit les catégories de logements d'utilité publique
- Introduit la nouvelle catégorie de logements à loyers abordables

# Règlement d'application : consultation



- Fruit d'une consultation auprès de la Commission consultative du logement (CCCL) composée de :
  - Groupes politiques
  - Associations des bailleurs et des locataires
  - Professionnels de l'immobilier
  - Associations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
  - Communes et divers acteurs dans l'immobilier (institutionnels, sociétés coopératives, etc.)
- Consultation d'autres acteurs de l'immobilier non membres de la CCCL
- Divers services de l'Etat (SJL, SDT, SAGEFI, RF)



# Premier chapitre **Préservation**



# Préservation du parc locatif : éléments de la LPPPL



- Application limitée aux districts où le taux de logements vacants est inférieur à 1,5% (moyenne sur 3 ans)
- Allègement de certaines conditions lorsque la pénurie est moindre (>1%)
- Procédure simplifiée pour les logements isolés dans un immeuble locatif
- Meilleure information aux locataires avant des travaux d'importance
- Soutien à la création de logements dans des bureaux
- Encouragement des travaux d'assainissement énergétique

# Logements isolés



- Art. 9 RLPPPL «Rénovation de logements isolés»:
  - Demande directement au Département sans préavis communal (procédure simplifiée)
  - Objectif : permettre la remise en location rapide de l'appartement

# Information aux locataires



- Art. 10 RLPPPL «Information aux locataires»:

Le propriétaire informe les locataires **au plus tard quarante jours** avant le dépôt du dossier sur :

- **la nature des travaux** envisagés
- **leur coût**
- **leur calendrier**
- **la répercussion probable** qu'il prévoit sur le revenu locatif

# Travaux d'assainissement énergétique



- Art. 18 RLPPPL «Répercussions des travaux sur les loyers – conditions particulières»
  - Les travaux d'assainissement énergétique ou favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables sont encouragés par une prise en compte à 100% dans le calcul du loyer



## Second chapitre

# Promotion

# Promotion du parc locatif : éléments de la LPPPL



- Création d'une nouvelle catégorie de logements, les logements à loyers abordables (LLA)

Avec l'adoption de la LPPPL, il existe désormais **4 catégories de logements d'utilité publique (LUP)** :

- 1) Les logements à loyers modérés (logements subventionnés) **LLM**
  - 2) Les logements protégés pour les personnes âgées (**LP**)
  - 3) Les logements étudiants (**LE**)
  - 4) Les logements à loyers abordables (**LLA**)
- Possibilité pour les communes de fixer un quota de logements d'utilité publique (LUP)
  - Bonus pour les propriétaires qui construisent des LUP
  - En cas de pénurie, les communes bénéficient, sous certaines conditions d'un droit de préemption pour acquérir un bien-fonds dans le but exclusif de construire des LUP

# Logements à loyers abordables



- Art. 25 RLPPPL «Logements à loyers abordables (LLA)» :
  - Logements construits sans aide financière de l'Etat
  - Revenu locatif plafonné
    - Contrôle de l'Etat limité à 25 ans
    - Au-delà de 25 ans, dans les zones à quotas, contrôle effectué par les communes
  - Pas de conditions d'occupation (objectif: classe moyenne)

# Limites de surface



- Art. 27 RLPPPL «Limites des surfaces» :
  - Seule condition technique posée dans le règlement pour produire des LLA
  - Minima et maxima en corrélation avec le catalogue des prestations de l'Office fédéral du logement (OFL) :

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Min.	30 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Max.	40 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>

- Des dérogations peuvent être prévues par voie de directive :
  - Pour les logements protégés ou pour étudiants : calculs différents p. ex. accès en chaise roulante
  - Pour des motifs d'optimisation de l'espace dans les nouveaux logements : dérogations des limites de surfaces plafonnées à 10%
  - Pour éviter des travaux de rénovation disproportionnés dans des logements existants : dérogations des limites de surfaces plafonnée à 10 %



# Limites des loyers 1/2



- Art. 28 RLPPPL «Limites des loyers» des LLA:
  - Fixe le plafond du revenu locatif, par type de logement et zone géographique
  - Les communes sont colloquées en 6 zones : zone VI (urbaines) à zone I (petites communes rurales) selon le modèle de l'OFL

	VI	V	IV	III	II	I
Type	Fr. m2/an	Fr. m2/an	Fr. m2/an	Fr. m2/an	Fr. m2/an	Fr. m2/an
<b>1 pièce</b>	250	244	238	232	226	220
<b>2 pièces</b>	243	237	231	225	219	213
<b>3 pièces</b>	<b>240</b>	234	228	222	216	210
<b>4 pièces</b>	237	231	225	219	213	207
<b>5 pièces</b>	234	228	222	216	210	204

Réponse à la promesse faite à la population : un 3.5 pièces à Lausanne plafonné à 240 fr./m2, ce qui donne, pour 75 m2, un loyer de 1'500 fr./mois.

## Limites des loyers 2/2



- Art. 28 RLPPPL «Limites des loyers» des LLA:
  - Les plafonds des loyers peuvent être augmentés de maximum 5% en cas de performances énergétiques accrues ou de logements destinés à des étudiants ou des personnes âgées
  - Le plafond augmenté de 5% dans les cas de LLA non soumis à quotas vise à encourager la création spontanée de LLA

# Droit de préemption



- Art. 34 RLPPPL «Droit de préemption exercé par la commune» :
  - Au moins 70% des surfaces de plancher doivent être affectées à du LUP
  - Au moins 65% s'il s'agit d'un immeuble à affectation mixte (p. ex. logements et surface commerciale)
  - Au moins 75% pour le non bâti
- But : permettre de réaliser un maximum de LUP, conformément à la volonté du législateur
- Rappel : le droit de préemption s'appliquera 2 ans après l'entrée en vigueur de la LPPPL.

# Conclusion



- La LPPPL et son règlement ouvrent le champ des possibles
- Les communes sont maintenant invitées à utiliser ces outils pour mettre à disposition des logements financièrement accessibles et adaptés aux besoins de leur population
- Le SCL et les Préfets vont prendre leur bâton de pèlerin pour aller expliquer le dispositif législatif aux acteurs concernés
- La LPPPL et son règlement proposent des outils efficaces et flexibles à tous les partenaires du logement
- Ce dispositif législatif entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018