



À Mesdames et Messieurs
les membres de la Commission
permanente des finances
du Conseil communal
1000 Lausanne

dossier traité par Rolf Eberhard

Lausanne, le 6 mars 2023

Note explicative sur les logements d'utilité publique (LUP)

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La présente note fait suite à la séance de la Commission permanente des finances du Conseil communal du 1^{er} mars dernier, concernant l'augmentation du crédit d'acquisition de la législature.

À cette occasion, une clarification a été demandée au sujet des logements d'utilité publique (LUP), et plus particulièrement des logements à loyers abordables (LLA).

Les LUP sont définis dans la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), du 10 mai 2016. Les buts de la loi sont définis à l'article 1 :

LPPPL Art. 1 Buts

¹ La présente loi a pour buts :

- a. de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (préservation du parc locatif) ;*
- b. de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif).*

Les LUP sont définis à l'article 27 de la LPPPL :

LPPPL Art. 27 Logements d'utilité publique

¹ Les logements d'utilité publique (ci-après : LUP) sont :

- a. les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (ci-après : LL) ;*
- b. les logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'article 32, alinéa 2 LL ;*
- c. les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt ;*
- d. les logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique.*

² Pour être reconnu d'utilité publique, le logement à loyer abordable doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- a. il fait partie d'un immeuble comprenant au moins quatre logements ;
- b. il est destiné à la location à long terme ;
- c. il respecte, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par l'Etat.

Les limites de loyers et de surfaces évoquées pour les LLA dans la dernière disposition citée sont définies dans le règlement d'application de la loi, ci-après RLPPPL, aux articles 27 et 28 :

RLPPPL Art. 27 Limites des surfaces

121 Les LLA doivent respecter les limites de surface utile de plancher (SUP) suivantes, définies conformément à la norme SIA 416, édition 2003 :

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

Des dérogations sont possibles sous certaines conditions, mais pas au-delà d'un écart de 10 % par rapport aux surfaces données.

RLPPPL Art. 28 Limites des loyers

¹ Les loyers des LLA ne sont pas soumis au contrôle de l'Etat. Cependant, le revenu locatif annuel des LLA de l'immeuble doit respecter les plafonds fixés à l'alinéa 2.

² Les loyers des LLA, quels que soient les critères employés pour leur fixation, tous frais accessoires compris à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude et des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets, ne peuvent pas dépasser les limites définies par le tableau ci-dessous, en fonction de la taille et de la situation géographique du LLA (CHF m² / an) :

Le tableau des loyers est mis à jour annuellement afin de tenir compte de l'évolution réelle des loyers. La dernière mise à jour a été effectuée par les autorités cantonales en date du 2 septembre 2022 et fixe les limites suivantes :

Zone géographique / Collocation de la commune						
	VI	V	IV	III	II	I
Type	CHF m ² /	CHF m ² /	CHF m ² /	CHF m ² /	CHF m ² /	CHF m ² /
1 pièce	260	254	247	241	235	229
2 pièces	253	246	240	234	228	221
3 pièces	250	243	237	231	225	218
4 pièces	246	240	234	228	221	215
5 pièces	243	237	231	225	218	212



Dans l'espoir que ce bref rappel des dispositions légales est de nature à clarifier la situation et demeurant naturellement à disposition pour toute question complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, mes salutations distinguées.

Le délégué
Rolf Eberhard