

d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

du 25 octobre 2017

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

vu le préavis du Département des institutions et de la sécurité

arrête

Art. 1 Autorité compétente

¹ Le département en charge du logement (ci-après : le département) exerce les compétences que lui attribue la LPPPL par l'intermédiaire de son service en charge du logement (ci-après : le service).

Chapitre I PRESERVATION DU PARC LOCATIF**Art. 2 Champ d'application territorial**

¹ Le Conseil d'Etat publie la liste des districts concernés par la pénurie au sens de l'article 2 LPPPL en principe en janvier de chaque année ; elle vaut pour l'année en cours.

² La commune ou le groupe de communes se trouvant dans une même situation en termes de logement qui souhaite faire valoir sa situation particulière pour être inscrit sur la liste prévue à l'article 2 alinéa 2 de la LPPPL ou en être retiré, adresse sa requête motivée au Conseil d'Etat.

³ La commune ou le groupe de communes indique en particulier quel est le parc de logements vacants à louer et à vendre sur leur territoire.

⁴ La municipalité ou les municipalités donnent toute indication utile au Conseil d'Etat, notamment en termes des besoins de la population, de taux de logements vacants sur le territoire, de planification (plans de quartier récemment adoptés ou en cours d'élaboration, etc.) ou de permis de construire récemment délivrés pour la construction de logements en location.

Art. 3 Calcul de la valeur à neuf assurance incendie

¹ Pour les immeubles à affectation mixte, la valeur à neuf assurance incendie (ECA) de référence correspond au ratio de la partie logement, y compris les parties communes, caves ou galetas.

² L'indice ECA de référence (base 100 = 1990) est celui valable au jour où le propriétaire dépose sa demande de démolition, de rénovation, de transformation, de changement d'affectation ou d'aliénation aux autorités compétentes ou accomplit l'acte qui, sans exclusion au sens de l'article 3 alinéa 1, lettre c LPPPL, serait soumis à cette loi.

³ Le propriétaire produit les documents justificatifs en particulier la police ECA complète, avec le détail des volumes et valeurs, aux autorités concernées, notamment la commune et le département en charge du logement.

⁴ Durant la période de contrôle des loyers instaurée en vertu de l'article 14 LPPPL sur un immeuble rénové, transformé ou reconstruit après démolition, le propriétaire ne peut pas faire valoir que la valeur de cet immeuble rénové, transformé ou reconstruit serait supérieure à la valeur à neuf assurance incendie de référence pour échapper au contrôle des loyers ; il ne pourra pas non plus se prévaloir de cette valeur de référence pour vendre un appartement loué soumis à un tel contrôle du loyer.

Art. 4 Calcul de la surface nette

¹ La surface nette intra-muros ou surface utile principale (ci-après : SUP) est calculée selon la norme SIA 416, édition 2003. Dans les sous-pentes, la surface est mesurée à compter d'une hauteur libre de 1,3 m. Le propriétaire fournit un jeu de plans à l'échelle 1 : 100, ou tous documents probants, aux autorités compétentes.

Art. 5 Achat en bloc à titre d'investissement

¹ L'acheteur qui acquiert un immeuble à titre d'investissement sans intention d'en soustraire la majorité de la substance du marché locatif doit attester vouloir maintenir durablement cette vocation locative principale dans une clause spécifique de l'acte de vente. Il en produit une copie au registre foncier qui contrôle que cette attestation y figure.

Art. 6 Principe de l'assujettissement

¹ Lorsqu'il existe un doute sur le principe de l'assujettissement à la loi en cas de démolition, de transformation, de rénovation, de changement d'affectation ou d'aliénation, le propriétaire peut demander au département de statuer.

Art. 7 Présentation de la demande de démolition, de rénovation ou de transformation

¹ La demande est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble avec au minimum :

- a. L'état locatif avant travaux et celui prévu après travaux (avec les surfaces) ;
- b. Une copie récente de la police assurance incendie (ECA) complète, avec le détail des volumes et valeurs ;
- c. Un rapport technique ou une expertise sur l'état de l'immeuble ;
- d. Un descriptif des travaux et des coûts ;
- e. Un jeu de plans au 1 : 100 avec l'état ancien en teinte grise, les parties démolies en teinte jaune et les modifications projetées en teinte rouge.

Art. 8 Présentation de la demande de changement d'affectation

¹ La demande est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble avec au minimum :

- a. Les baux des logements concernés ;
- b. Les motifs et le bénéficiaire de la demande ;
- c. En cas de travaux, le descriptif et le coût de ces derniers et un jeu de plans au 1 : 100, avec l'état ancien en teinte grise, les parties démolies en teinte jaune et les modifications projetées en teinte rouge.

Art. 9 Présentation de la demande en cas de rénovation de logements isolés

¹ La demande de rénovation de logements isolés est adressée au département avec :

- a. L'état locatif de l'immeuble (avec les surfaces) ;
- b. Le loyer prévu après travaux ;
- c. Une copie récente de la police assurance incendie (ECA) complète, avec le détail des volumes et valeurs ;
- d. Un rapport sur l'état du logement (photos, etc.) ;
- e. Un descriptif des travaux et des coûts ;
- f. En cas de restructuration ou de transformation, un jeu de plans au 1 : 100, avec l'état ancien en teinte grise, les parties démolies en teinte jaune et les modifications projetées en teinte rouge.

Art. 10 Information aux locataires

¹ Le propriétaire informe les locataires au plus tard quarante jours avant le dépôt du dossier d'enquête publique ou du dossier d'enquête administrative lorsqu'une enquête publique n'est pas requise par l'autorité communale, sur la nature des travaux envisagés et leur coût, leur calendrier et la répercussion probable qu'il prévoit sur le revenu locatif annuel net des logements de l'immeuble (sans les frais accessoires de chauffage et d'eau chaude ni les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets). Il leur rappelle le délai de trente jours dont ils disposent pour présenter leurs observations ou suggestions.

²

Le département et la commune peuvent demander au propriétaire qu'il leur communique les démarches entreprises auprès des locataires, notamment une copie des informations ou du courrier type adressés à ces derniers. Lorsque cela s'avère indispensable à l'analyse d'un dossier, notamment sous l'angle de l'appréciation technique des travaux, le département peut requérir du propriétaire qu'il lui communique les réponses reçues des locataires.

³ L'information chiffrée du propriétaire relative à la répercussion probable sur le revenu locatif annuel net des logements de l'immeuble peut s'exprimer en CHF ou en CHF m²/an, et dans tous les cas, en pourcentage.

Art. 11 Préavis communal

¹ La commune motive son préavis lorsque son appréciation découle du critère de l'intérêt général, au sens de l'article 13 alinéa 1 litt. b de la loi.

² La commune requiert du propriétaire tout complément d'information qu'elle juge utile à l'établissement de son préavis.

Art. 12 Inspection locale

¹ Lorsqu'il souhaite procéder à une inspection locale, le département communique par écrit sa date au propriétaire et à la commune. Il joint à sa correspondance un avis destiné aux locataires, charge au propriétaire de l'afficher dès réception dans l'immeuble, à l'endroit adapté à cet effet (panneau d'affichage, entrée, etc.).

² Les locataires, les propriétaires ou leurs représentants peuvent se faire entendre à l'occasion de l'inspection locale.

³ Lorsque l'immeuble est inoccupé, le département adresse l'avis à une association représentative des locataires.

Art. 13 Expertise technique

¹ Lorsqu'il procède à une expertise technique, le département applique la méthode MERIP ("Méthode de diagnostic sommaire d'évaluation des dégradations et estimation du coût de remise en état des immeubles") ou une méthode analogue.

Art. 14 Exécution de travaux partiels

¹ Lorsque les travaux ne concernent qu'une partie de l'immeuble, le volume à prendre en considération pour le calcul de la valeur à neuf assurance incendie de référence est déterminé par la surface nette de la partie concernée multipliée par le rapport entre le volume du bâtiment et la surface totale nette habitable.

² Pour les immeubles à affectation mixte, cette valeur correspond au ratio de la partie logement, y compris les parties communes, caves ou galetas.

Art. 15 Changement d'affectation

¹ Un logement ou une partie de logement fait l'objet d'un changement d'affectation lorsqu'il est soustrait du marché de la location d'habitation ordinaire.

² Constitue notamment un tel changement d'affectation la soustraction totale ou partielle de logements du parc standard de la location par leur mise à disposition sous forme de location meublée avec services ou sur des plateformes d'économie collaborative. Une offre occasionnelle ou de brève durée est tolérée.

Art. 16 Affectation temporaire en logement – rôle des communes

¹ En tant qu'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, d'habiter ou d'utiliser, la commune du lieu de situation de l'immeuble est responsable de l'application de l'article 12 alinéa 2 LPPPL.

² Le propriétaire a l'obligation d'annoncer à la commune tout nouveau changement d'affectation dont il aurait connaissance, avec ou sans travaux, les procédures liées à la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions étant réservées.

Art. 17 Motivation de la requête – justificatifs techniques

¹ Le propriétaire apporte toute précision sur les motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général justifiant la délivrance d'une autorisation (constat de dégâts, injonction de mise en conformité, etc.). Il apporte notamment toute précision sur la notion d'intérêt général, par exemple en termes d'accroissement de l'offre de logement en location, d'adaptation de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite ou sur le caractère d'utilité publique de l'affectation requise.

² Lorsqu'il entend procéder à des travaux permettant de favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, le propriétaire joint à sa demande le bilan thermique de l'immeuble ou produit une copie du certificat énergétique du bâtiment. Il donne toute précision utile sur les options techniques prévues.

Art. 18 Répercussion des travaux sur les loyers – conditions particulières

¹ Les travaux d'assainissement énergétique ou favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables (apport de matériaux d'isolation, pose de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques, remplacement d'une énergie fossile par une énergie renouvelable par exemple) sont répercutés à 100%, au taux technique appliqué par le département.

² Le solde des travaux est répercuté selon un pourcentage résultant de l'application de la méthode de la valeur objective. Cette méthode tient compte notamment de la valeur à neuf assurance incendie de l'immeuble, de sa situation, de son environnement et de sa vétusté. Elle tient compte aussi du niveau de l'état locatif pratiqué avant travaux.

³ Le département peut limiter la répercussion des coûts de l'opération sur le revenu locatif net de l'immeuble (sans les frais accessoires de chauffage et d'eau chaude, ni les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets). Ce sera le cas, notamment, lorsqu'un immeuble aura été acquis à un prix manifestement surfait ou que les loyers avant travaux sont excessifs en regard de la valeur objective de l'immeuble.

Art. 19 Modification du projet et imprévus en cours d'exécution

¹ Toute modification apportée à un projet agréé par le département, tout imprévu rencontré en cours de travaux, susceptible d'en modifier sensiblement les coûts, doit être annoncé au département avant exécution. Les interventions urgentes sont réservées ; leur réalisation sera communiquée au département immédiatement.

² Seules les modifications de projet approuvées par le département et les interventions urgentes et justifiées qui lui ont été annoncées à temps seront admises comme surcoûts dans le cadre de l'examen du décompte final et de la répercussion admissible des travaux sur l'état locatif.

Art. 20 Conditions en matière de changement d'affectation

¹ L'autorisation de changement d'affectation peut être limitée à un bénéficiaire précis, pour ses besoins propres et exclusifs.

² Si le bénéficiaire n'a plus besoin des locaux, le propriétaire en informe le département et les réaffecte immédiatement à leur vocation initiale de logement loué. L'appartement ainsi remis sur le marché fait l'objet d'un contrôle de son loyer conformément à l'article 14 LPPPL.

Art. 21 Vente de l'immeuble durant la période de contrôle

¹ La vente de l'immeuble en cours de travaux ou durant la période de contrôle instaurée par le département ne peut être admise que pour autant que l'acquéreur reprenne expressément, dans une clause de l'acte de vente, les obligations du vendeur découlant de l'application de la loi.

Art. 22 Examen des motifs d'autorisation

¹ En cas de doute sur le fait que l'immeuble soit soumis au régime de la PPE dès sa construction, notamment lorsque le feuillet RF n'est pas ou plus grevé d'une mention de " PPE avant construction ", le propriétaire fournit au service tout justificatif démontrant que tel a bien été le cas dès la construction (permis de construire, d'habiter, acte constitutif de propriété par étages, premiers baux à loyers, etc.).

Art. 23 Conditions

¹ Le département peut fixer un prix de vente et un niveau de loyer net (sans les frais accessoires de chauffage et d'eau chaude, ni les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets) maximum sur la base de son appréciation de la valeur objective du logement. Il applique les mêmes critères que ceux pris en compte en cas de travaux de rénovation, de transformation ou de démolition soumis à la LPPPL.

Art. 24 Interventions entreprises sans autorisation – rôle des communes

¹ La commune signale sans délai au département les interventions entreprises sans autorisation et contrôle l'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation.

Chapitre II PROMOTION DU PARC LOCATIF

Art. 25 Logements à loyers abordables (LLA)

¹ Un logement conserve le statut de LLA et est soumis aux obligations qui en découlent :

a. aussi longtemps que l'imposent les plans et règlements d'affectation fixant des quotas de LUP, au sens de l'article 28, alinéa 1, lettre b LPPPL ;

b. à défaut de tels quotas, durant 25 ans à compter de sa première location après que la reconnaissance d'utilité publique lui a été octroyée.

² Les logements construits ou rénovés grâce à une aide financière au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL), à la fin de la période de contrôle du loyer fondée sur cette loi, acquièrent d'office le statut de LLA s'ils sont inclus dans des quotas de LUP au sens de l'article 28, alinéa 1, lettre b LPPPL ou s'ils ont bénéficié d'un bonus de surface brute de plancher, au sens des articles 28, alinéa 1, lettre a et 29, alinéa 1 LPPPL.

³ Les logements visés à l'article 27, alinéa 1, lettres b et c LPPPL qui ne bénéficient d'aucune aide financière de l'aide de l'Etat peuvent obtenir le statut de LUP pour autant qu'ils répondent aux critères prévus dans le présent règlement en matière de LLA.

⁴ Lorsqu'ils ne sont pas inclus dans des quotas de LUP, les logements désignés à l'alinéa 2 conservent le statut de LLA jusqu'à ce que 25 ans se soient écoulés depuis la première mise en location à un loyer contrôlé sur la base de la LL.

⁵ Le contrôle du respect des obligations découlant du statut de LLA visés à l'alinéa 1a, est réalisé par le département durant les 25 premières années. Il incombe ensuite à la commune du lieu de situation des logements.

Art. 26 Reconnaissance d'utilité publique

¹ Les LLA faisant l'objet d'une enquête publique sont reconnus d'utilité publique lors de l'octroi du permis de construire. Le département intègre sa décision de reconnaissance dans la synthèse CAMAC.

² Dans les cas non soumis à l'enquête publique, le propriétaire soumet le dossier au département qui rend une décision dans les 20 jours.

³ Une restriction du droit d'aliéner est inscrite au registre foncier au moment de la reconnaissance.

Art. 27 Limites des surfaces

¹ Les LLA doivent respecter les limites de 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

² Le département peut prévoir, par directive, des dérogations aux limites de surfaces fixées à l'alinéa 1 concernant les logements protégés ou pour étudiants.

³ Il peut prévoir, par directive, des dérogations aux limites de surfaces fixées à l'alinéa 1:

- pour des motifs d'optimisation de l'espace en cas de construction de nouveaux logements ou
- lorsque des travaux de transformation de logements existants seraient disproportionnés.

⁴ Les dérogations prévues aux alinéas 2 et 3 sont accordées par logement.

⁵ Les dérogations prévues à l'alinéa 3 ne peuvent s'écarter de plus de 10% des limites de surfaces fixées à l'alinéa 1, la référence étant la limite basse en cas de dérogation à la baisse et la limite haute en cas de dérogation à la hausse.

⁶ Le service en charge des assurances sociales et de l'hébergement doit valider les plans des logements protégés répondant aux critères LLA.

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) :

Type	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI	V	IV	III	II	I
	CHF m ² /an	CHF m ² /an	CHF m ² /an	CHF m ² /an	CHF m ² /an	CHF m ² /an
1 pièce	250	244	238	232	226	220
2 pièces	243	237	231	225	219	213
3 pièces	240	234	228	222	216	210
4 pièces	237	231	225	219	213	207
5 pièces	234	228	222	216	210	204

³ Les limites de l'alinéa 2 sont fondées sur les indices suivants:

- Indice suisse des prix à la consommation (ISPC) mars 2017 = 100.7 (indice de base 100.0 = décembre 2015)
- Indice zurichois (indice ZH) des coûts de la construction : avril 2016 = 99.2 (indice de base 100.0 = avril 2010)

⁴ Les zones géographiques sont celles établies par l'office fédéral en charge du logement dans le cadre de la fixation des limites de coûts et des montants des prêts en faveur des immeubles locatifs.

⁵ Le service peut, sur production d'une analyse spécifique, augmenter les valeurs plafond de l'alinéa 2 d'au maximum 5 %, en fonction de performances énergétiques accrues.

⁶ Le service peut, sur production d'une analyse spécifique, augmenter les valeurs plafond de l'alinéa 2 d'au maximum 5% pour tenir compte des caractéristiques des logements protégés ainsi que des logements pour étudiants.

⁷ Les valeurs plafond de l'alinéa 2 sont augmentées de 5% pour les LLA non soumis à quotas qui ne sont pas des logements protégés ni pour étudiants.

⁸ Les surfaces, en m² SUP SIA 416 édition 2003, des espaces communautaires exigées ou autorisées par le département pour les logements étudiants et protégés sont admises au coût correspondant aux 3 pièces.

Art. 29 Publication annuelle des loyers maximum par typologie de logement

¹ Les montants des limites initiales de loyers prévues par l'article 28 sont adaptés annuellement par le département, au 1^{er} septembre de chaque année, en tenant compte de 80% de l'évolution de l'ISPC.

² En sus, si l'évolution du taux hypothécaire de référence ou celle de l'indice ZH le commande, notamment en cas de variation rapide, de revalorisation ou de dévalorisation persistante par rapport à celui pris en compte en dernier lieu, le Conseil d'Etat peut, après consultation de la CCCL, ordonner une adaptation des limites de loyers au nouvel état de fait.

Art. 30 Plafonnement du revenu locatif initial

¹ Le département fixe le plafond du revenu locatif initial au moment de la première mise en location, à savoir l'entrée en vigueur du premier bail de l'immeuble reconnu d'utilité publique.

² Le revenu locatif annuel plafonné se compose de l'ensemble des loyers des LLA de l'immeuble, y compris les vacants, multiplié par 12, sans les frais de chauffage et d'eau chaude, ni les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets.

Art. 31 Variation du plafond du revenu locatif des LLA

¹ En cours de la vie de l'immeuble, le plafond du revenu locatif est indexé selon l'évolution de l'ISPC compté à 80%.

² En sus, si l'évolution du taux hypothécaire de référence le commande, notamment en cas de variation rapide, de revalorisation ou de dévalorisation persistante de ce taux par rapport à celui pris en compte en dernier lieu, le département peut adapter ce plafond au nouvel état de fait.

³ La variation est calculée annuellement par le département et communiquée au propriétaire ou à son mandataire jusqu'au 30 juin de l'année considérée.

Art. 32 LLA destinés spécifiquement aux logements protégés

¹ Lorsque des LLA sont destinés spécifiquement aux logements protégés, l'obtention de la reconnaissance d'utilité publique au sens du présent règlement implique la conclusion préalable d'une convention réglant le remboursement, par les régimes sociaux, des prestations fournies dans les logements protégés, avec le service en charge des assurances sociales et de l'hébergement.

Art. 33 Bonus dans les plans d'affectation communaux

¹ Les plans et règlements d'affectation peuvent prévoir l'octroi d'un bonus d'au maximum 10 % de la surface brute de plancher habitable si au moins 15 % de la surface totale brute de plancher habitable est destinée à des LUP.

² Les surfaces de plancher habitable de LUP imposées par un quota de LUP ne sont pas prises en considération dans les composantes du calcul de l'alinéa 1.

Art. 34 Droit de préemption exercé par la commune

¹ Au moins 70 % des SUP selon la norme SIA 416 édition 2003, existantes sur un bien-fonds acquis au moyen du droit de préemption prévu par les articles 31 et suivants de la loi doivent être vouées aux LUP. Ce ratio est ramené à 65 % dans le cas où une part de ces surfaces de plancher est affectée à d'autres fonctions que l'habitation.

² Les nouvelles SUP selon la norme SIA 416 édition 2003 construites sur un bien-fonds acquis au moyen du droit de préemption prévu par les articles 31 et suivants de la loi doivent être vouées aux LUP au moins à 75%, sous réserve du cas d'application de l'article 35 alinéa 2 de la loi.

³ La commune ayant préempté des logements existants dispose d'un délai de 3 ans pour en faire reconnaître le caractère d'utilité publique. Sur demande motivée, le département peut prolonger ce délai de 2 ans au maximum.

Donné, sous le sceau du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 25 octobre 2017.

La présidente :

Nuria Gorrite

Le chancelier :

Vincent Grandjean