

# LPPPL : EXPÉRIENCES APRÈS 5 MOIS D'APPLICATION

Mise en pratique

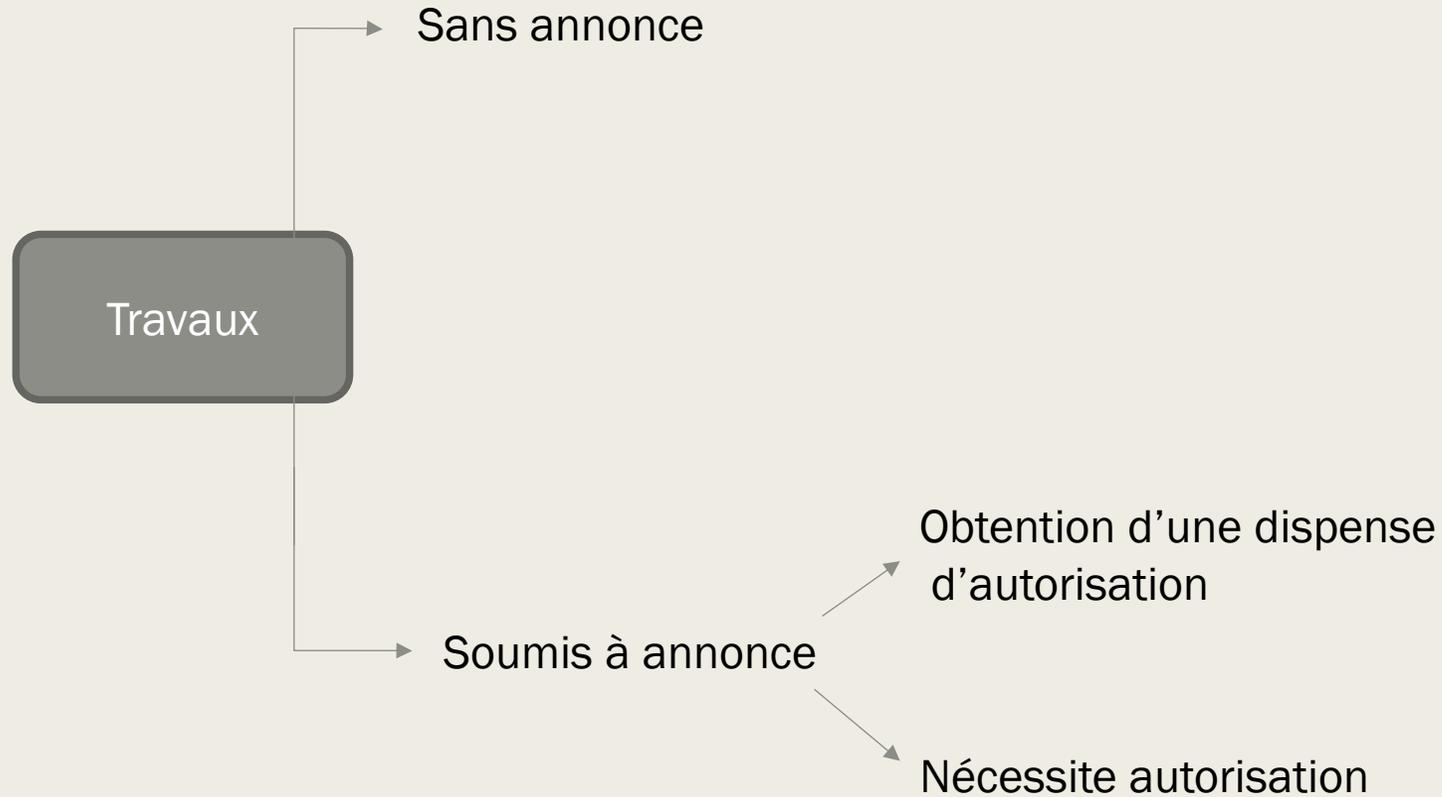


Fabien Anex  
M&B gérance immobilière SA  
Séminaire CVI – 13.06.2018

## *Gestion quotidienne technique :*

A partir de quel degré d'intervention faut-il  
entreprendre une démarche LPPPL ?

# Gestion quotidienne technique :



# Rappel des conditions d'application :

- Art. 5 LPPPL Principes de l'autorisation :

Sont soumis à une autorisation du département en charge du logement (ci-après : le département)

a. les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués

# Rappel des conditions d'application :

- Art. 10 LPPPL Rénovation et transformation :

Al. 1 : **La rénovation** au sens du présent Titre consiste en tous travaux générant une plus-value pour l'immeuble ou le logement loué concerné sans en modifier la distribution, mais en améliorant son confort.

Les travaux de pur entretien ne sont pas inclus dans cette notion.

Al. 2 : **La transformation** au sens du présent Titre consiste en tous travaux ayant pour conséquence de modifier l'architecture, la surface, le volume, la distribution de tout ou partie d'un immeuble ou d'un logement loué ou d'y aménager de nouvelles installations techniques (chauffage, ascenseur, etc.)

# Rappel des conditions d'application :

**Travaux**  
(selon art. 10 L3PL)



## Pur entretien

Larousse : *Entretien, n.m.*

« Action de tenir, de conserver en bon état ; travaux, dépenses nécessaires pour y parvenir »

Rénovations tendant à substituer, à des installations intérieures vétustes, des éléments neufs servant au même usage ou simplement à moderniser une construction sans en modifier la nature ou l'affectation.



## Rénovation / PV améliorant le confort

Travaux apportant une modification de l'objet en lui apportant un confort ou une utilité supplémentaire par rapport à l'état antérieur aux travaux.

# Rappel des conditions d'application :

- Quelques exemples :



# Rappel des conditions d'application :

- Quelques exemples :



# Rappel des conditions d'application :

- Quelques exemples :



# Rappel des conditions d'application :

- Quelq



Avant

d'application :

Entretien

Après



ns d'application :

Rénovation /  
PV améliorant  
le confort



# Rappel des conditions d'application :



# Rappel des conditions d'application :



# Rappel des conditions d'application :

1

2

3

Entretien pur	Rénovation (plus-value améliorant le confort)	Transformation
<p><u>Non concerné par la LPPPL *</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfection des peintures</li> <li>- Rempl. papier peint</li> <li>- Rempl. des moquettes et lino</li> <li>- Ponç. + vitr. des parquets</li> <li>- Rempl. appareil de cuisine</li> <li>- Rempl. appareil sanitaire</li> <li>- Règl. menuiseries (y c. rempl. des meubles de cuisine)</li> <li>- Réémaillage baignoire</li> <li>- Rempl. des fils électriques</li> <li>- Etc. (non-exhaustif)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux avec PV &lt;20% de la val. ECA de l'app. <span style="float: right;">} Dispense d'autorisation sur requête</span></li> <li>-----</li> <li>• Travaux avec PV &gt;20% de ECA de l'app. concerné <span style="float: right;">} nécessite une autorisation</span></li> </ul>	<p>Nécessite une autorisation LPPPL</p>

\* Selon guide pratique établi par l'USPI Vaud, à disposition de ses membres (état au 23.04.2018)

# Rappel des conditions d'application :

1

2

Entretien pur	Rénovation (plus-value améliorant le confort)	
<p><u>Non concerné par la LPPPL *</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Réfection des peintures</li><li>- Rempl. papier peint</li><li>- Rempl. des moquettes et lino</li><li>- Ponç. + vitr. des parquets</li><li>- Rempl. appareil de cuisine</li><li>- Rempl. appareil sanitaire</li><li>- Règl. menuiseries (y c. rempl. des meubles de cuisine)</li><li>- Réémaillage baignoire</li><li>- Rempl. des fils électriques</li><li>- Etc. (non-exhaustif)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Travaux avec PV &lt;20% de la val. ECA de l'app.   <b>2A</b></li><li>• Travaux avec PV &gt;20% de ECA de l'app. concerné   <b>2B</b></li></ul>	<p><u>Exemple de PV *:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajout agencement cuisine</li><li>- Ajout d'un poste sanitaire</li><li>- Modification d'une pièce d'eau</li><li>- Remplacement des conduites d'alimentation (distribution horizontale et verticales)</li><li>- Etc...</li></ul>

\* Selon guide pratique établi par l'USPI Vaud, à disposition de ses membres (état au 23.04.2018)

# 1 Entretien pur (non soumis LPPPL)

- Rénovation d'appartement suite état des lieux de sortie (ou en cours d'habitation)
- Aucun ajout de plus-value améliorant le confort

**Pas d'annonce LPPPL**

1

# Entretien pur (non soumis LPPPL)

- Peinture (murs, plafonds, boiseries)
- Remplacement du meuble de cuisine et des appareils existants (sans ajout d'appareil)
- Mise aux normes électriques
- Rempl. du lino par un parquet
- Rempl. de la barrière (à terminer dans l'exemple)



2A

## Rénovation générant une plus-value en améliorant son confort

mais coût inférieur aux 20% de la valeur ECA – dispense

- Rénovation d'appartement suite état des lieux de sortie
- Ajout de plus-value améliorant le confort (ajout d'un plan de cuisson + frigo)
- Part des travaux <20% de la valeur ECA

**Demande de dispense LPPPL  
(form. 53b pour lots isolés)**

2A

## Rénovation générant une plus-value en améliorant son confort

mais coût inférieur aux 20% de la valeur ECA – dispense

- Par exemple : création d'un complément d'agencement de cuisine



# Demande de dispense d'autorisation (travaux inférieurs aux 20 % de la valeur ECA de l'immeuble ou de la partie touchée) ou de Rénovation d'un ou deux logement(s) isolé(s)

53B

Préservation du parc locatif (Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif - LPPPL, RSV 840.15)

Service responsable : Service des communes et du logement, Division logement, rue Caroline 11 bis, 1014 Lausanne, tél. 021 316 64 00, courriel : info.logement@vd.ch

A envoyer à la Division logement (SCL), rue Caroline 11 bis, 1014 Lausanne

Nombre d'exemplaires requis : 2

Numéro de dossier DL ..... (laisser libre) Numéro CAMAC : (si existant)

## 1. Renseignements généraux

- 1.1 Commune : Lausanne District : Lausanne  
 1.2 Lieu dit et/ou adresse : Rue [redacted], 1005 Lausanne  
 1.3 N° de parcelle : [redacted] n° ECA : [redacted] Volume ECA : 6'617  
 1.4 Date de construction de l'immeuble : 1970  
 1.5 Propriétaire : [redacted] agence immobilière sa  
 1.6 Nom et adresse du gérant : [redacted] Conseils et gestion immobilière  
 Rue du Grand-St-Jean 16  
 Case postale 6819  
 1002 Lausanne

## 2. Demande de dispense (travaux inférieurs aux 20 % de la valeur ECA de l'immeuble ou de la partie rénovée)

2.1 Les documents suivants doivent être fournis :

- devis du coût des travaux et descriptif sommaire  
 état locatif de l'immeuble avant travaux (logements et locaux commerciaux, avec indication des surfaces)  
 copie de la police d'assurance incendie (ECA) avec le détail des valeurs et des volumes ECA

2B

**Rénovation** générant une plus-value en améliorant son confort

mais coût supérieur aux 20% de la valeur ECA

- Rénovation d'appartement suite état des lieux de sortie
- Ajout de plus-value améliorant le confort (agenc. cuisine, rempl. conduites,...)
- Part des travaux >20% de la valeur ECA

**Form. 53b pour lots isolés**

**Annonce de tous les travaux pour  
le calcul du loyer admissible**

2B

## Rénovation générant une plus-value en améliorant son confort >20% ECA

- Appartement de 66m<sup>2</sup> sis au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble locatif au centre ville de Lausanne
- Sans agencement de cuisine (seulement évier en grès, petit meuble mural et frigo libre)
- Loyer net : Fr. 695.00 (126.- / m<sup>2</sup>) depuis 2000
- Loyer souhaité par le propriétaire après travaux : Fr. 227.00 /m<sup>2</sup>, soit Fr. 1 250.00 net.

2B

# Rénovation

généralant une plus-value en améliorant son confort >20% ECA

## Vérification de la valeur ECA du lot :

<u>Déterm. val ECA logt</u>	Valeur ECA de l'immeuble (indice 125) :	Fr. 4'645'534.00
	Volume ECA de l'immeuble :	6'617 m <sup>3</sup>
	Surfaces louées :	1 519 m <sup>2</sup>
	Volume «référence» de l'appartement : (6 617 / 1 519) x 66 :	287 m <sup>3</sup>

Valeur ECA «référence» de l'appartement : (VAL. ECA / 6 617) x 287 = Fr. 201 491.00

Prix au m<sup>3</sup> de l'appartement = Fr. 201 491.00 / 287 = Fr. 702.-/m<sup>3</sup>

→ « Franchise » L3PL en cas de rénovation : 20% de Fr. 201'491.00 = Fr. 40 298.00

2B

# Rénovation générant une plus-value en améliorant son confort >20% ECA

## Appartement de 2 pièces, 66m<sup>2</sup> à Lausanne

- Création d'un agencement de cuisine, (ajout d'un plan de cuisson, réfrigérateur, hotte)  
(précédemment : seult évier, plan de travail et frigo libre)
- Collage carrelage par-dessus l'ancien
- Réfection des peintures complètes, y.c. toilage plafonds, masticage des boiseries, pose scandatex aux murs de la cuisine
- Réglages menuiseries (ajustage portes, rempl. tablette de fenêtres, ajustage fenêtres)
- Remplacement du novillon
- Remplacement distrib. électrique (fils cotons / schéma 3 par trois fils 1.5 mm), y compris nouveau gainage, nouveaux appareils électriques / FI.
- Rempl. appareils sanitaires, racc. nouvelle cuisine, création raccords pr colonne L-S

**Devis total de la rénovation : Fr. 53'500.00**

# Intérieurs aux 20 % de la valeur ECA de l'immeuble ou de la partie touchée) ou de Rénovation d'un ou deux logement(s) isolé(s)

**53B**

Préservation du parc locatif (Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif - LPPPL, RSV 840.15)

Service responsable : Service des communes et du logement, Division logement, rue Caroline 11 bis, 1014 Lausanne, tél. 021 316 64 00, courriel : info.logement@vd.ch

A envoyer à la Division logement (SCL), rue Caroline 11 bis, 1014 Lausanne

Nombre d'exemplaires requis : 2

Numéro de dossier DL ..... (laisser libre) Numéro CAMAC : (si existant)

### 3. Demande de rénovation de un ou deux logement(s) isolé(s) au maximum

3.1 Situation du premier logement touché dans l'immeuble (étage, n°, etc.) :

1<sup>er</sup> étage, nr 18

3.2 Surface : (indiquer la surface nette) 66 m<sup>2</sup>

3.3 Nombre de pièces (cuisine et hall non compris) : 2 pièces

3.4 Loyer net avant travaux : CHF 695.- Loyer net après travaux : CHF 1'250.-  
 (sans les frais de chauffage et d'eau chaude ni les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets)

3.5 Situation du second logement touché dans l'immeuble (étage, n°, etc.) :

3.6 Surface : (indiquer la surface nette) m<sup>2</sup>

3.7 Nombre de pièces (cuisine et hall non compris) : pièces

3.8 Loyer net avant travaux : CHF Loyer net après travaux : CHF  
 (sans les frais de chauffage et d'eau chaude ni les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets)

3.9 Les **documents** suivants doivent être fournis :

- devis du coût des travaux et descriptif sommaire
- état locatif de l'immeuble avant travaux (logements et locaux commerciaux, avec indication des surfaces)
- copie de la police d'assurance incendie (ECA) avec le détail des valeurs et des volumes ECA

En complément de la demande de (des) logement(s), un exemplaire de plan au 1/100<sup>e</sup> illustrant la situation avant et après

2B

# Rénovation générant une plus-value en améliorant son confort >20% ECA

<u>Travaux</u>	<u>Devisés</u>
1 Peinture (mur, plafond et boiseries)	11 071.60
2 Sols (ponçage et vitrification du parquet, rempl. des seuils et plinthes)	4 827.80
3 Cuisine (nouvel agencement complet)	7 192.80
4 Carrelage (cuisine entre-meubles + sols cuisine et salle de bains)	10 363.70
5 Electricité (nouvelle pharmacie à la salle de bains + divers répar.)	6 462.00
6 Sanitaire (branchement cuisine, rempl. lavabo / WC fissurés + divers)	8 447.10
7 Sanitaire (rempl. colonne chute entre 2ème et 3ème)	0.00
8 Divers (réglages stores et menuiseries)	2 500.00
<u>Sous total</u>	
<u>Surveillance, coordination et contrôle final par régie (5% c+ TVA)</u>	<u>2 635.00</u>
<b>Total estimé</b>	<b><u><u>53 500.00</u></u></b>

Envoi de la demande 53b : 1<sup>er</sup> mars 2018

2B

# Rénovation

*Décision rendue  
le 8 mars 2018*

Réf :

v/réf.

Lausanne, le 8 mars 2018

Loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR)/Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL, RSV 840.15)

T-LPPPL – rénovation d'un 2 pièces sis au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble avenue des rue du à LAUSANNE, propriété de .

Mesdames, Messieurs,

Nous nous référons à votre demande d'autorisation de rénovation du logement précité.

### Considérant,

- que la commune de Lausanne figure dans un district où sévit la pénurie de logements ;
- qu'en conséquence la rénovation de locaux d'habitation est soumise à autorisation ;
- que l'appartement concerné est un 2 pièces de 66 m<sup>2</sup>, vacant, au dernier loyer mensuel net avant travaux de CHF 695.- qui entre dans une catégorie « à pénurie » au sens de la LPPPL ;
- que les travaux intérieurs relatifs à cet appartement sont devisés à CHF 53'500.-, soit un montant supérieur aux 20 % de la valeur à neuf assurance incendie (ECA) de l'immeuble, rapportée par ratio à ce seul logement ;
- que ces travaux consistent notamment en la réfection complète des peintures, le ponçage et la vitrification des parquets, un nouvel agencement complet de la cuisine, les interventions sur le carrelage, l'électricité, les installations sanitaires et les stores ;

# Rénovation

*Décision rendue  
le 8 mars 2018*

- que, sur la base du dossier qui lui a été transmis (police ECA, devis, état locatif), le Service des communes et du logement ne conteste pas la nécessité de ces travaux, ni leur coût ;
- que s'agissant du second logement isolé à rénover dans cet immeuble, l'autorisation requise peut être accordée selon la procédure simplifiée prévue à l'art. 6 al. 2 LPPPL ;
- que, selon le Service des communes et du logement, les travaux envisagés, qui peuvent être considérés à 80 % comme des travaux d'entretien différés rentés à 70 % d'une part, et à 20 % comme des travaux à plus-value entièrement repercutables, d'autre part, peuvent être rentabilisés dans les proportions précitées, et ce, au taux technique issu de la jurisprudence appliqué en droit public, qui est de 3,5 % (2 % de plus que le taux hypothécaire de référence OFL actuel de 1,5 %, valeur mars 2018) ;
- que, dans un tel cas, sur la base de cette calculation, le loyer après travaux de ce logement ne devra pas excéder CHF 901.-/mois net (sans les frais accessoires de chauffage et d'eau chaude, ni les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets) ;
- que, pour autant que ce montant soit respecté, l'autorisation requise peut être accordée dans le cadre de l'art. 13 LPPPL ;
- qu'il y a lieu de l'assortir de conditions, notamment d'un contrôle de son loyer après travaux ;
- que l'art. 14 al. 3 LPPPL permet à l'autorité d'instaurer un contrôle des loyers d'une durée maximale de dix ans ;
- qu'en l'espèce, compte tenu du montant des travaux (26% environ de la valeur ECA) et de la hausse du loyer autorisée (23% environ) ensuite des travaux, d'une part, mais aussi et surtout de l'extrême pénurie qui sévit à Lausanne actuellement, toutes catégories de logements confondues (0.33 % de logements vacants selon les statistiques de l'autorité communale de juin 2017), d'autre part, la Division logement estime qu'il y a lieu d'instaurer un contrôle d'une durée de trois ans à compter de sa remise en location, ce qui permet de veiller à ce que ce logement reste « abordable » durant la période de contrôle ;

2B

# Rénovation générant une plus-value en améliorant son confort >20% ECA

## Pour le propriétaire :

- Coût final des travaux : Fr. 53'350.20
- Augmentation possible : Fr. 2 472.00 / an → amortissement des travaux en 22 ans

\*\*\*\*\*

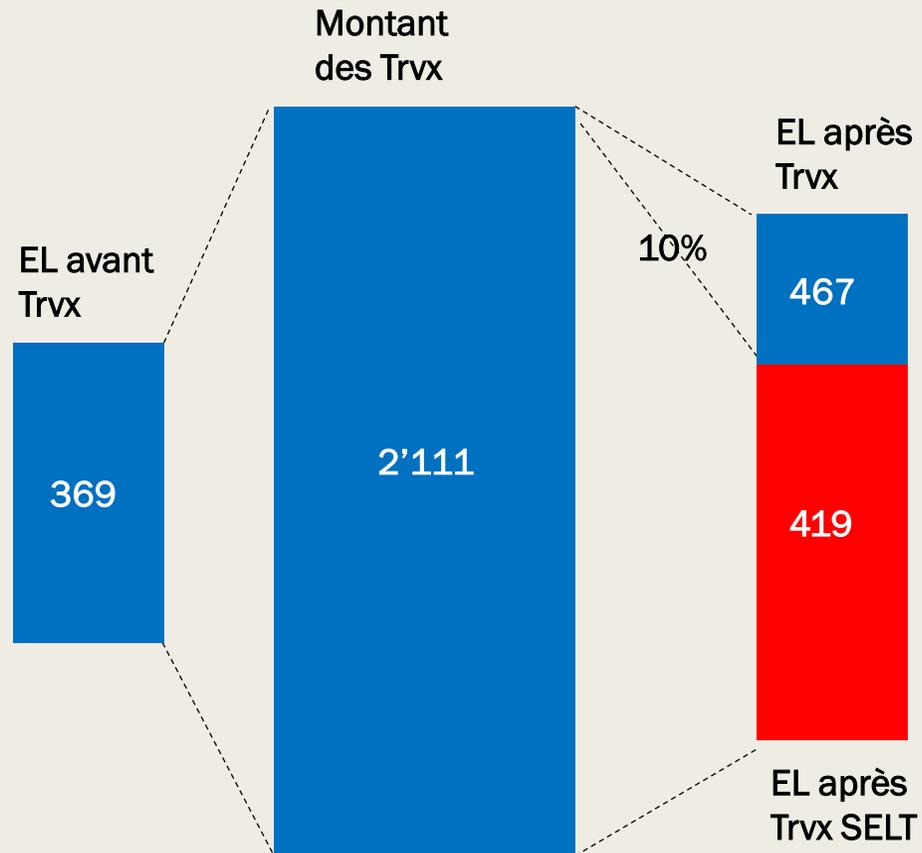
S'il n'avait pas créé la cuisine → n'aurait pas été soumis L3PL

- Coût estimé des travaux : Fr. 45 000.00
- Relocation possible : Fr. 1 100.00 (Fr. 200.00 / m<sup>2</sup>), sans contrôle

# 1. Impacts de la L3PL pour les propriétaires et leurs représentants

- Renforcement des procédures administratives (devoirs d'annonces)
- Rallongement des délais de relocation (délais supplémentaires de 15 à 60 jours au minimum à prévoir selon la nature du dossier)
- Dispositions contradictoires entre les différentes législations (loi sur l'énergie, droit du bail / arrêt Fracheboud, L3PL, LATC, etc.)
- Augmentation des taux de vacances et des pertes locatives dus aux rallongement des délais de traitement
- Diminution significative des revenus locatifs espérés (même si non spéculatifs ...)

## 2. La L3PL dans les faits (rénovations de lots isolés)



- La présente analyse porte sur la rénovation de **32** logements isolés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Ces travaux étaient soumis à un contrôle des loyers dans la mesure où leur coût excédait le 20% de la valeur ECA.
- Le montant agrégé des travaux s'élève à CHF 2,11 mios. Le coût des travaux moyen par objet représente CHF 66'178.00.
- Pour l'ensemble de ces logements, l'état locatif avant travaux était de CHF 368'976.00 (CHF 196.00/m<sup>2</sup>). Les loyers de relocation proposés après travaux totalisaient CHF 467'400.00 (CHF 248.00/m<sup>2</sup>).
- Dans ses décisions, le SELT a fixé les loyers plafonds à CHF 419'784.00 (CHF 222.00/m<sup>2</sup>).
- Il en résulte un rendement direct de **2,40%** au lieu de **4,65%**, ou un impact de 10% sur les revenus locatifs.
- Les prix fixés par le SELT sont inférieurs aux loyers admis pour les LUP dans la L3PL .
- La situation est plus défavorable encore pour des travaux d'assainissement (immeuble).

### 3. Conclusion

- Tous les propriétaires sont impactés y compris ceux qui ne pratiquent pas de loyers spéculatifs
- La méthode de calcul employée par l'administration n'est pas adaptée à la nouvelle réalité
- Les propriétaires et leurs représentants ne sont pas encouragés à entreprendre des travaux de rénovation
- A terme, les investissements de rénovation seront stoppés par les investisseurs institutionnels (loyers inadaptés, hausse des taux d'intérêts, contraintes de rendement en raison de dispositions légales ou réglementaires, etc.)
- A force de vouloir protéger les locataires on risque de mettre en péril une partie de l'économie régionale (PME locales et mandataires spécialisés oeuvrant habituellement sur les chantiers de rénovations).

Merci de votre attention