



Ville de Lausanne

# Rénovation énergétique des bâtiments

## Préservation du parc locatif - LPPPL

Conférence équiwatt, mercredi 27 mai 2026

Sophie Yenni, responsable de l'Office communal du  
logement



## Plan de la présentation

1. La LPPPL en bref
2. Définitions et principes
3. Procédure et démarches

1.

La LPPPL en bref

# Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif

## Objectifs

- **Lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins et moyens de la majorité de la population**
- Promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins et moyens de la population

## Préservation du parc locatif

- Régime d'autorisation administrative et de contrôle des loyers en cas de vente et/ou de rénovation, transformation, changement d'affectation d'immeubles et logements isolés
- Préservation du parc locatif existant en quantité et qualité en situation de pénurie de logement
- La commune se prononce par voie de préavis
- L'autorité de décision est la Division cantonale du logement

## 2. Définitions et principes

## Champ d'application (art. 1 - 2 LPPPL)

- Situation de pénurie prolongée: taux de logements vacants inférieur à 1.5% en moyenne sur 3 ans (par district/commune)
- Pénurie sévère : taux de logements vacants inférieur à 1%
- Maintien du parc locatif : immeubles et logements existants et loués

*Les surfaces commerciales ou de bureaux et les nouvelles constructions ne sont pas assujetties à la LPPPL (immeuble mixte: calcul au pro-rata)*

## Exceptions – art. 3 LPPPL

- Immeuble de 2 logements ou 3 logements si l'un est occupé par le propriétaire
- Logement occupé en dernier lieu par le propriétaire
- Logement > 150m<sup>2</sup>
- Immeuble / logement d'une valeur ECA > CHF 897.-/m<sup>3</sup> (indice 140)

*La division cantonale du logement se détermine sur les cas d'exceptions*

## Motifs et conditions d'autorisation ( art. 13-14 LPPPL)

- Motifs:
  - ✓ Logements hors pénurie
  - ✓ Motifs de sécurité ou de salubrité, intérêt général
  - ✓ Économies d'énergie et énergies renouvelables
  - ✓ Proportionnalité
    - coûts des travaux / plus-value immeuble
    - loyers moyens avant / après travaux
    - => maintien d'une substance locative correspondant aux besoins et moyens de la population

## Motifs et conditions d'autorisation ( art. 13-14 LPPPL)

- Conditions
  - ✓ Contrôle des loyers après travaux (3-5-10 ans) selon taux de rendement cantonal ( taux OFL + 2)
  - ✓ Compensation des logements perdus en cas de démolition / transformation / changement d'affectation
  - ✓ Soumission à autorisation pour la vente
  - ✓ Mention au registre foncier

## Calcul et contrôle des loyers après travaux

- Revenu locatif maximum admissible après travaux fixé par l'autorité cantonale
- Contrôle du revenu locatif global, qui ne doit pas dépasser le maximum fixé
- Sous réserve du respect du revenu maximum global, la répercussion des hausses de loyer par logement suit les règles du droit du bail

## Calcul et contrôle des loyers après travaux

- Répercussion à 100% de la part des travaux d'assainissement énergétique ou favorisant l'utilisation d'énergie renouvelables (pro rata coût total des travaux / plus-value énergétique)
- Répercussion du solde des travaux selon un pourcentage résultant de la comparaison entre:
  - ✓ RL objectif calculé par l'autorité cantonale en fonction notamment de la valeur ECA et de la vétusté
  - ✓ RL effectif (réserve d'entretien 30% prise en compte)

# 3. Procédure et démarches

## Information des locataires – art. 6 LPPPL et 11 RLPPPL

- Par écrit, au moins 40 jours avant le dépôt de dossier
- Contenu minimum:
  - Descriptif des travaux
  - Coût
  - Calendrier
  - Répercussion probable sur les loyers ( CHF ou %)
- Les locataires ont un délai de 30 jours pour présenter leurs observations. Ce délai doit être mentionné dans le courrier

## Demande d'autorisation

- Procédure simplifiée – art. 11 LPPPL:  
Coût des travaux < 20% de la valeur ECA (valeur cumulée sur 10 ans) => dispense possible (décision DL)
- Procédure ordinaire :  
Coût des travaux > 20% de la valeur ECA (valeur cumulée sur 10 ans)  
Changement d'affectation d'un logement (même sans travaux)  
Vente d'immeuble / logement

## **Demande d'autorisation Rénovation – Procédure ordinaire**

Information et consultation obligatoire des locataires



Dépôt de la demande d'autorisation avec le dossier de PC (OPC)



Circulation interne unité PPL, évtl. expertise et visite technique DL



Phase d'enquête publique et préavis de la Municipalité à la DL



Détermination DL par le biais de la synthèse CAMAC



Délivrance du permis de construire et transmission synthèse CAMAC

## Démarches

- Information et accompagnement des locataires (courrier conforme à l'art. 6 LPPPL, séance(s) d'information, mesures d'accompagnement, planification du chantier en cas de maintien des locataires en place, etc.)
- Déposer la demande d'autorisation LPPPL (F53) avec le dossier de permis de construire à l'OPC
- Joindre les annexes (ECA, état locatif, analyse et justificatif de l'état existant, coûts et descriptif des travaux)

## Annexes au F53 pour un dossier complet

- **Police ECA récente et détaillée de l'immeuble**
- **Etat locatif récent ou dernier état locatif connu avec les loyers nets**
- **Analyse de l'état existant**
  - Rapport type CECB+ ou équivalent => performances énergétiques du bâtiment**
  - Rapports techniques de l'état du bâtiment (ventilation, sanitaires, système de chauffage, etc)*
  - Descriptif des travaux effectués au cours des 20 dernières années*
  - Descriptif /photos de l'état des logements*

## Annexes au F53 pour un dossier complet

- **Descriptif des travaux et estimation des coûts (CFC 3 chiffres)**
- **Information aux locataires**

**Copie du courrier d'information art. 6 LPPPL**

**Contestations**

*Séance(s) d'information*

*Mesures d'accompagnement*

*Planification du chantier si occupé*

*Etc.*



## Information et contacts

### **Unité préservation du parc locatif**

Office communal du logement

Place Chauderon 9

Case postale 5032

1001 Lausanne

[ppl@lausanne.ch](mailto:ppl@lausanne.ch)

<https://www.lausanne.ch/ppl>

### **Division cantonale du logement**

Direction générale du territoire et du  
logement

Avenue de l'Université 5

1014 Lausanne

[info.dgtl@vd.ch](mailto:info.dgtl@vd.ch)

[https://www.vd.ch/territoire-et-  
construction/logement](https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement)



**Merci de votre attention**