

 Direction générale du territoire et du logement	<b>DIRECTIVE</b>	Référence : DGTL DIL
	<b>Logements adaptés avec accompagnement (LADA)</b> <b>Surfaces et plafond du revenu locatif des LADA</b>	

## Cadre légal

Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15)  
Règlement du 25 octobre 2017 d'application de la LPPPL (RLPPPL ; BLV 840.15.1)  
Loi du 24 janvier 2006 d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale (LAPRAMS ; BLV 850.11)  
Règlement du 28 juin 2006 d'application de la LAPRAMS (RLAPRAMS ; BLV 850.11.1)  
Directive technique et architecturale et formulaire pour les LADA, Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) du 1<sup>er</sup> octobre 2024  
Directive sur le revenu locatif des LADA, Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du 18 novembre 2024

## Définition LADA

Le LADA est défini à l'art. 16 LAPRAMS.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023 (l'entrée en vigueur de la modification de la LAPRAMS), les LADA ont remplacé les anciens « logements protégés » (LP).

Le processus de labélisation des LADA est prévu à l'art. 16a LAPRAMS.

Les LADA sont des logements à loyers abordables (LLA) au sens de la LPPPL, avec des particularités techniques et architecturales (Directive DGCS), ainsi que sociales (convention LAPRAMS entre la DGCS, le propriétaire et le prestataire de services).

## Surfaces des LADA

La directive technique et architecturale de la DGCS du 1<sup>er</sup> octobre 2024 est applicable.

Lorsque la surface d'un LADA, admise par la DGCS, est inférieure au minimum de l'art. 27 RLPPPL, la DIL retient la surface effective du logement pour le calcul du plafonnement du revenu locatif.

Lorsque la surface d'un LADA, admise par la DGCS, est supérieure à la surface maximum admise dans la directive technique et architecturale de la DGCS (logement y compris le réduit), la DIL retient la surface maximum admise dans la directive DGCS pour le calcul du plafonnement du revenu locatif.

## Revenu locatif des LADA

La décision de reconnaissance d'utilité publique au sens de la LPPPL rendue par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), par sa Direction du logement (DIL) est notifiée au propriétaire. Elle fixe :

- a. **Le plafond du revenu locatif (théorique)** admissible des LADA au moment de la décision de reconnaissance (art. 27 et 28 RLPPPL),
- b. L'adaptation du plafond du revenu locatif (théorique) admissible des LADA au moment de la mise en location (80% de l'ISPC, **premier revenu locatif effectif**, art. 30 al. 1 RLPPPL) et
- c. La **variation annuelle admissible** du plafond du revenu locatif pendant **25 ans** dès la mise en location (l'évolution de l'ISPC depuis la fixation précédente jusqu'au moment considéré, prise en compte à 80%, art. 31 al. 1 RLPPPL) et sa communication au propriétaire chaque année au plus tard le 30 juin de l'année considérée.

Auteurs/Resp : DIL	Statut : validé	Date de mise en vigueur : 31 janvier 2020 Version : 2.0
P:\Logement\12_promotion-parc\00_bases_legales\directives		Date de mise à jour : 18 novembre 2024 Page : 1/2

La décision de la DIL demande au propriétaire de mentionner dans les contrats de baux à loyer la clause suivante :

*« Ce logement est un logement à loyer abordable (LLA) au sens de la LPPPL. Le revenu locatif global de l'ensemble des LLA de l'immeuble est plafonné par la DIL. Ce plafond est indexé chaque année à 80% de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC). Seuls les frais de chauffage et d'eau chaude et les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets sont exclus du loyer brut et du plafonnement des LLA et peuvent être ajoutés par le bailleur. En outre, ces logements sont des logements adaptés avec accompagnement (LADA), ce qui justifie l'ajout des prestations spécifiques au sens de la LAPRAMS telles que l'encadrement sécurisant, l'accompagnement social et l'animation. Pour le surplus, les dispositions du droit fédéral en matière de bail à loyer (art. 253 ss CO, OBLF) sont applicables. »*

### **Variation annuelle du revenu locatif des LADA**

La variation annuelle admissible communiquée au propriétaire (let c ci-dessus) est un **plafond** du revenu locatif. La direction en charge du logement admet un dépassement du plafond annuel de maximum CHF 1.-/m<sup>2</sup>/an.

*Exemple : un immeuble de 10 logements de 3 pièces de 75 m<sup>2</sup> plafonné à CHF 240.- le m<sup>2</sup>/an => un revenu locatif de 10 x 1'500.- x 12 mois, plafonné à CHF 180'000.- l'an.*

*Constat lors du contrôle = revenu locatif de CHF 180'750.-, soit un dépassement de 0.41% correspondant à CHF 1.- le m<sup>2</sup>/an en trop, soit des loyers théoriques de 1'506.-.*

### **Contrôle du plafond du revenu locatif des LADA**

La DIL initie un contrôle périodique, par pointage. Lorsqu'elle constate un dépassement du plafond annuel supérieur à la limite mentionnée sous la rubrique ci-dessus intitulée « Variation annuelle du revenu locatif », un délai raisonnable est fixé au propriétaire pour la mise en conformité.

Un nouveau dépassement du plafond annuel constaté lors d'un nouveau contrôle peut avoir pour conséquence l'application des sanctions administratives et pénales (art. 40 LPPPL).

\*\*\*