



**Brochure destinée aux
promoteurs, propriétaires,
prestataires et communes**

Table des matières

- 1. Introduction**
- 2. Qu'est-ce qu'un logement adapté avec accompagnement (LADA) ?**
- 3. Pourquoi des LADA ?**
- 4. Acteurs autour des LADA**
- 5. Avantages des LADA pour les partenaires privés et publics**
- 6. Communes vaudoises, quelles sont les marges de manœuvre ?**
- 7. Marche à suivre pour construire, exploiter et faire reconnaître des LADA**
- 8. Références**

1. Introduction

Afin de répondre aux enjeux importants du vieillissement démographique et au souhait des seniors de vivre chez soi le plus longtemps possible, le Conseil d'État a décidé de développer et renforcer le dispositif des logements adaptés avec accompagnement (LADA) dans le Canton de Vaud.



Blonay, Résidence du Centre ©Vincent Pasquier

Cette brochure s'adresse prioritairement aux communes et aux professionnelles et professionnels intéressé-es à construire et/ou exploiter des LADA. L'objectif est de permettre une collaboration étroite entre les différents partenaires, publics et privés, et ainsi de faciliter la réalisation de LADA.

Cette brochure clarifie les rôles de chacun et expose quelques leviers d'action. Les informations plus techniques et détaillées figurent sur les pages Internet du Canton: www.vd.ch/lada. Un glossaire est notamment disponible. En outre, il est conseillé de prendre contact avec les collaborateurs et collaboratrices du Canton de Vaud: lada.dgcs@vd.ch.

2. Qu'est-ce qu'un LADA ?

Un logement adapté avec accompagnement (LADA), appelé jusqu'en 2023 logement protégé conventionné (LP), est un appartement indépendant dans lequel des prestations médico-sociales (listées ci-après) reconnues par la loi sont dispensées. Il est conçu pour permettre aux seniors ou personnes en situation de handicap de vivre à domicile le plus longtemps possible dans de bonnes conditions. Ce type de logement est formellement reconnu par la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) à travers la conclusion d'une convention.

Un LADA propose :



Une **architecture** garantissant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.



Un **accompagnement social** visant à assurer un environnement sécurisant et à favoriser la vie sociale au sein de l'immeuble afin d'éviter l'isolement des locataires, tout en garantissant le respect de leur indépendance. Ces prestations sont garanties par une professionnelle ou un professionnel présent-e à un taux variable en fonction du site de LADA.



Facultativement, des activités d'**animation**.



Un **système d'alarme** et d'appel à l'aide.



Des **espaces communautaires** dans l'immeuble ou à proximité de celui-ci permettant des échanges, des animations et des manifestations.



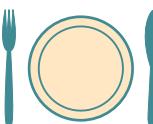
Un **loyer abordable** reconnu d'utilité publique (LUP).



Un **bail à loyer** couplé à un **contrat de prestations**.

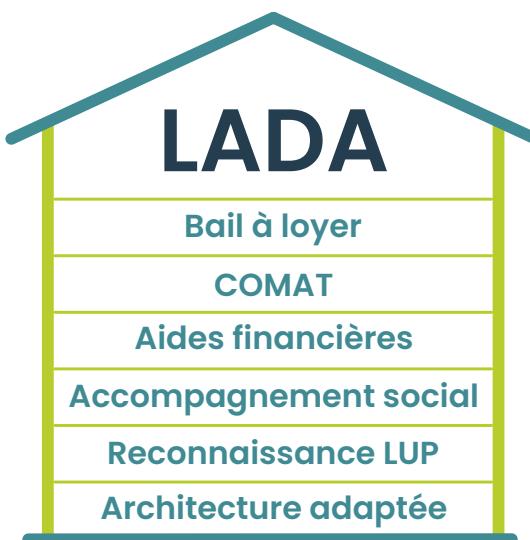


Sous conditions de ressources, des **aides financières** individuelles aux locataires.



En sus et en synergie avec le dispositif médico-social vaudois, des **prestations socio-hôtelières** (repas, ménage, transports, etc.) fournis par d'autres prestataires.

Schématiquement, un LADA repose sur six piliers : une architecture adaptée, une reconnaissance LUP et un accompagnement social. La coordination de l'ensemble est garantie, d'une part, par un bail à loyer détaillant les prestations délivrées aux locataires et, d'autre part, par une Commission d'attribution et de suivi (COMAT) qui s'assure de l'adéquation entre les besoins de la personne intéressée à louer un LADA et les prestations qui y sont proposées.



Lorsque toutes ces exigences sont remplies, la reconnaissance LADA peut être accordée par le Canton de Vaud. Ceci permet dès lors aux locataires de bénéficier d'aides financières individuelles, sous conditions de ressources.

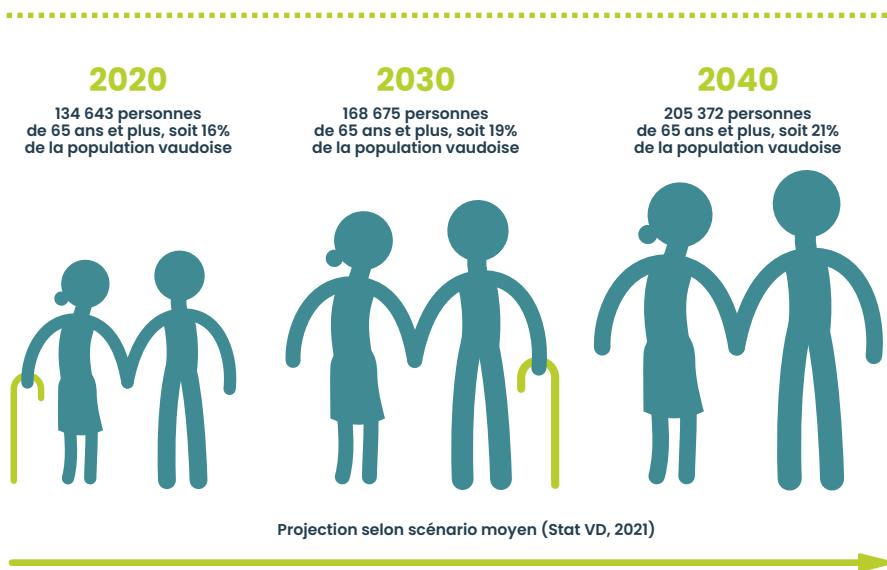
Il est en outre très important de préciser qu'à la différence d'un établissement médico-social (EMS), aucune présence professionnelle, qu'elle soit médicale ou sociale, n'est assurée de manière permanente en LADA.

Enfin, les prestations socio-hôtelières ne font pas partie intégrante des LADA. En ce sens, elles ne sont pas incluses dans le contrat de bail. Les locataires peuvent toutefois avoir accès à ces prestations en ayant recours aux prestataires usuels du dispositif médico-social, tels que les centres médico-sociaux (CMS) ou les organisations privées d'aides et de soins à domicile (OSAD).

Il existe des logements seniors non-reconnus par le Canton. A la différence des LADA, aucun suivi ni contrôle de la qualité des prestations n'est effectué par les services cantonaux. En ce sens, il n'y a aucune garantie que l'ensemble des exigences listées précédemment soient remplies.

3. Pourquoi des LADA ?

La population vaudoise connaîtra un fort vieillissement durant les prochaines décennies. Selon les projections statistiques, les personnes de 65 ans et plus vont représenter une partie croissante de la population. Cette évolution implique des enjeux considérables au niveau de l'hébergement et des conditions d'habitation des seniors.



Une étude de la Haute Ecole de la Santé La Source a clairement démontré que les LADA permettent de promouvoir la santé, de réduire le sentiment de solitude et de maintenir au maximum l'autonomie des locataires.

Les LADA fournissent ainsi une réponse concrète aux besoins des personnes confrontées à un processus de fragilisation qui souhaitent vivre de manière indépendante le plus longtemps possible à domicile. De surcroît, les LADA permettent de repousser l'âge d'entrée en EMS et représentent une économie annuelle estimée à plus de CHF 2.5 millions, dont 1.5 million pour les Communes et 1 million pour le Canton.

4. Quels sont les acteurs impliqués autour des LADA ?

Le dispositif LADA repose sur un partenariat public-privé regroupant plusieurs partenaires.

Le **propriétaire** détient l'immeuble dans lequel se trouve les LADA.

Le **prestataire de services** emploie la personne chargée de l'accompagnement social en LADA. En fonction des ressources et des compétences, le propriétaire peut également être le prestataire de services s'il est constitué en association ou en fondation ou s'il s'agit d'une collectivité publique.

Le **Canton**, via la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), attribue le label LADA garantissant que les exigences de qualité ont été remplies. Il peut, sur cette base, attribuer des aides financières à la construction au propriétaire, une subvention au prestataire de services et des aides financières individuelles aux locataires (sous conditions de ressources).

Une convention de reconnaissance définit les rôles, droits et devoirs de chacune de ces parties. Elle certifie l'atteinte des exigences du dispositif en attribuant le label LADA à la fin du processus (cf. partie VII « Marche à suivre », page 12).

Le **Bureau régional d'information et d'orientation (Brio)** aide la population à obtenir des informations sur les prestations médico-sociales de sa région. En ce sens, le Brio fait partie de la Commission d'attribution et de suivi (COMAT), avec le propriétaire et le prestataire de services, pour garantir l'adéquation entre les besoins de la personne intéressée à louer un LADA et les prestations qui y sont proposées.

La **Commune** a un rôle de facilitateur en imposant les conditions cadres à la construction de LADA (cf. partie VI « Communes », page 11). En fonction de ses ressources et compétences, elle peut également être propriétaire et/ou prestataire de services.

5. Quels sont les avantages des LADA pour les partenaires privés et publics ?

Les LADA ne sont pas seulement une réponse au vieillissement démographique. Ils présentent également des avantages pour les partenaires privés et publics.

Pour les Communes :

1. Permettre aux seniors de pouvoir vieillir en toute sécurité dans le village ou le quartier où ils ont leur cercle social et leurs habitudes, dans des logements répondant à leurs besoins et à l'évolution de ces derniers.
2. Participer à un dispositif promouvant la prévention et la promotion de la santé grâce, notamment, à la création de liens sociaux qui permettent de prolonger au maximum l'autonomie des seniors.



Lausanne, Plaines-du-Loup ©Pierre Menoux

Pour les constructeurs et propriétaires:

- 1.** Proposer un logement de qualité, labellisé par le Canton de Vaud, à un prix abordable à une population grandissante en obtenant si nécessaire et sous certaines conditions:
 - a.** Des facilitations de financement du Canton sous la forme d'un prêt ou d'un cautionnement pour la construction ou la rénovation.
 - b.** Des exonérations fiscales telles que les droits de mutations ou l'impôt complémentaire sur immeuble.
- 2.** Louer plus facilement ses appartements grâce à l'octroi d'aides financières individuelles pour les locataires ayant une situation financière précaire.
- 3.** Bénéficier du soutien du Bureau régional d'information et d'orientation (BARIO) pour la location de ses appartements (orientation régionale, gestion des appartements vacants et des listes d'attente, etc.).
- 4.** Disposer d'un appui administratif et de conseils architecturaux de la part du Canton lors du processus de reconnaissance.
- 5.** Assurer aux locataires la qualité des prestations sociales délivrées grâce au suivi et à l'accompagnement du Canton.

Pour les prestataires de services:

- 1.** Bénéficier d'un programme de formation continue pour la personne chargée de l'accompagnement social.
- 2.** Pouvoir solliciter une contribution financière supplémentaire auprès du Canton afin d'augmenter le taux d'activité de la personne chargée de l'accompagnement social, en sus du financement assuré par les locataires ou subsidiairement par les régimes sociaux (prestations complémentaires AVS/AI, aide LAPRAMS - loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale).
- 3.** Bénéficier d'un suivi et d'un accompagnement par le Canton.

6. Quelles sont les marges de manœuvre des Communes vaudoises ?

Plusieurs outils permettent à la Commune de renforcer son action et promouvoir la construction de LADA sur son territoire.



Cheseaux, Les Clématites ©Architectes.ch

1. Dans le processus de planification territoriale (révision des plans généraux d'affectation, réalisation de nouveaux plans d'affectation, requalification, plan de quartier, etc.), les communes disposent de deux outils:
 - a. À travers la fixation de quotas de logements d'utilité publique (LUP), dans les plans d'affectation, la Commune peut obliger les propriétaires à construire des LADA.
 - b. A l'aide de l'octroi de bonus de surface brute de plancher (SBP) pour la réalisation de logements d'utilité publique, la Commune peut augmenter légalement la surface brute de plancher et encourager ainsi la création de LADA.
2. Droit de préemption: dans les districts en situation de pénurie de logements, les Communes peuvent préempter des bien-fonds mis en vente en vue de créer des LUP (dont des LADA), dans un délai de 40 jours dès l'avis de vente.

- 3.** Utilisation des droits distincts et permanents (DDP): elle permet au propriétaire d'un terrain d'octroyer un droit d'utilisation de ce terrain à un maître d'ouvrage, propriétaire de la future construction. Par cette cession, la Commune peut orienter le développement urbain tout en conservant son patrimoine foncier et en percevant une rente pour une durée déterminée. L'acte constitutif du DDP peut imposer la création de LADA.
- 4.** Les LADA s'inscrivent dans des zones d'habitation ou zones mixtes. Néanmoins, une construction en zone d'habitation affectée à des besoins publics (ZABP) reste envisageable sous certaines conditions.

7. Marche à suivre pour construire, exploiter et faire reconnaître des LADA

L'obtention de la reconnaissance LADA s'effectue en plusieurs étapes.

- 1.** Prendre contact avec la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) en écrivant à lada.dgcs@vd.ch.
- 2.** Effectuer les analyses préalables de viabilité du projet:
 - a.** Localisation, vision et contraintes architecturales ainsi qu'éventuellement exigences communales quant à l'affectation de la parcelle.
 - b.** Objectif de rendement locatif vis-à-vis des exigences du dispositif des logements d'utilité publique (LUP).
 - c.** Besoin éventuel d'obtenir des aides financières cantonales à la construction/rénovation.
- 3.** Obtenir un préavis architectural et technique positif de la DGCS sur la base des plans.
- 4.** Déposer la demande de permis de construire à la Centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC).
- 5.** Obtenir la reconnaissance logement d'utilité publique (LUP) de la Direction du logement (DIL).

6. Informer la DGCS de l'évolution des travaux et faire valider les plans d'exécution.
7. Si besoin, contacter la DGCS pour trouver un prestataire de services.
8. Une fois le prestataire de services trouvé, entreprendre les démarches de conventionnement auprès de la DGCS:
 - a. Elaboration du bail à loyer.
 - b. Mise sur pied de la Commission d'attribution et de suivi des locataires (COMAT).
 - c. Etablissement des modalités de financement de l'accompagnement social.
9. Une fois les travaux terminés, obtenir un rapport de conformité architecturale positif de la DGCS.
10. Signer la convention de reconnaissance qui certifie l'obtention du label LADA.
11. Mise en valeur des LADA pour la location via les divers canaux du propriétaire, du Bureau régional d'information et d'orientation (BARIO) et du Canton.
12. Entrée des premiers locataires.



Aigle, Clos Du Bourg ©Architectes.ch

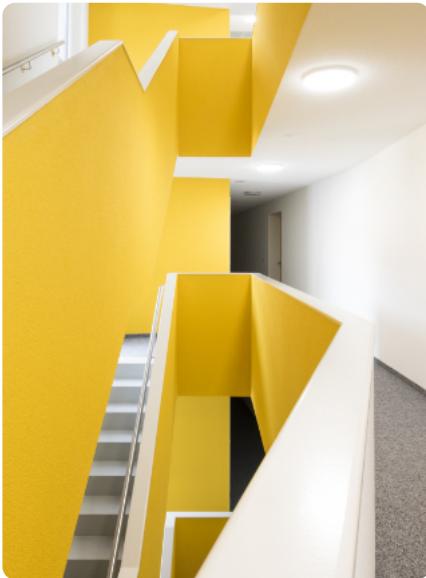
8. Références

Bases légales

1. Loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale du 24 janvier 2006 (LAPRAMS ; BLV 850.11) et son règlement d'application du 28 juin 2006 (RLAPRAMS ; BLV 850.11.1)
2. Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (LPPPL ; BLV 840.15) et son règlement d'application du 25 octobre 2017 (RLPPPL ; BLV 840.15.1)
3. Règlement sur les prêts et les cautionnements pour les logements du 9 octobre 2019 (RPCLo)
4. Directive technique et architecturale et formulaire pour les LADA du 1er octobre 2024
5. Directive sur le revenu locatif des LADA du 18 novembre 2024



Ecublens, Résidence du Bois ©Architectes.ch



Aigle, Clos Du Bourg, ©Architectes.ch



Morges, Le Jardin des Citadines ©Architectes.ch

Documentations

1. www.vd.ch/lada-professionnels
2. « Vivre à domicile le plus longtemps possible », une étude de la Haute Ecole de la Santé La Source, disponible sur www.vd.ch/lada

Contacts

Reconnaissance LADA et informations générales:

Direction générale de la cohésion sociale, Avenue des Casernes 2, 1014 Lausanne, 021 316 52 21, lada.dgcs@vd.ch

Reconnaissance d'utilité publique et facilités de financement:

Direction du logement, Avenue de l'Université 5, 1014 Lausanne, 021 316 74 11, info.dglt@vd.ch



**Direction générale
de la cohésion sociale**

Avenue des Casernes 2
1014 Lausanne
021 316 52 21
lada.dgcs@vd.ch



www.vd.ch/lada-professionnels

Design et illustration :
Ronald Reichmann