

Le logement protégé

Pour vivre chez soi malgré
l'âge et le handicap

santé
publique

Service de la
santé publique

Service des assurances
sociales et de
l'hébergement

Service de l'économie,
du logement et du
tourisme



Première édition - février 2007

TABLE DES MATIÈRES

Première partie

- **Les logements protégés pour personnes âgées**

Définition.....3

- **Caractéristiques architecturales**

Localisation.....4

Appui à la conception de projet.....4

- **Financement**

Investissement.....5

Exploitation.....6

- **Prestations**

Prestations de soins.....7

Autres prestations.....7

- **Aide individuelle.....8**

Deuxième partie

- **Conditions techniques et coûts**

LES LOGEMENTS PROTÉGÉS POUR PERSONNES ÂGÉES



Les logements protégés pour personnes âgées sont des appartements adaptés, qui répondent aux difficultés que peuvent rencontrer les personnes âgées et qui offrent la sécurité recherchée.

Lorsque l'importance des soins, de l'aide et de la surveillance ne permet plus le maintien à domicile des personnes âgées, la solution aujourd'hui est généralement l'admission en établissement médico-social (EMS).

Compte tenu du désir de nombreuses personnes âgées de rester le plus longtemps possible chez elles, le Conseil d'Etat vaudois a souhaité favoriser le développement des alternatives à l'hébergement médico-social, et notamment des logements protégés. Il en a fait l'une des priorités de son programme de législature 2003-2007.

Le Grand Conseil a également soutenu cette orientation en adoptant, en janvier 2006, la loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale (LAPRAMS) qui introduit le principe d'une aide financière individuelle aux personnes vivant à domicile ou locataires d'un logement protégé.

Définition

Les logements protégés pour personnes âgées sont des appartements adaptés, qui répondent aux difficultés que peuvent rencontrer des personnes âgées et qui offrent la sécurité recherchée. Ils constituent, à côté des EMS et des services à domicile, le 3ème pilier de la politique médico-sociale vaudoise en faveur des aînés.

Les logements protégés satisfont au désir des personnes âgées de conserver leur « chez soi » tout en bénéficiant d'un encadrement sécurisant. Ils contribuent au maintien de l'autonomie et constituent également une réponse à l'isolement social de certaines personnes.

Lorsque l'état de santé des locataires le nécessite, les soins sont assurés par un centre médico-social ou une autre organisation de soins à domicile. D'autres prestations (repas, ménage...) doivent pouvoir être fournies sur demande. Un encadrement approprié doit être prévu pour garantir la sécurité des locataires 24h/24. La personne désignée (un concierge, un locataire...), reconnue par l'organisation de soins à domicile ou le centre médico-social, est habilitée à mobiliser les services d'urgence ou médico-sociaux nécessaires.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES



En règle générale, les logements protégés comprennent deux, voire trois pièces. D'autres modèles de logements (comme des logements communautaires par exemple) sont également possibles et seront étudiés de cas en cas.

Les caractéristiques principales doivent être :

- une architecture adaptée permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou handicapées ;
- l'existence d'un système d'alarme, avec un encadrement approprié pour répondre aux appels ;
- la mise à disposition, dans l'immeuble ou à proximité de celui-ci, d'espaces communautaires permettant des échanges, des animations et des manifestations diverses.

En règle générale, les logements protégés comprennent deux, voire trois pièces, une cuisine avec vue directe sur l'extérieur et un local sanitaire comprenant un wc, un lavabo et une douche.

Localisation

Les logements protégés pour personnes âgées sont situés de préférence dans une zone urbaine ou villageoise avec les infrastructures qui s'y rattachent : magasins, transports publics, autres services. Ils peuvent faire partie d'une structure mixte de logements, de manière à favoriser le maintien et la qualité de l'intégration sociale. La proximité d'un EMS, d'un centre médico-social ou d'un hôpital est un avantage pour des raisons de synergies.

Appui à la conception de projet

Le Service de la santé publique peut apporter un appui minimal pour la conception et le démarrage de projets. Il peut notamment offrir des conseils techniques et architecturaux.

Voir deuxième partie : Conditions techniques et coûts

En projet : révision prévue de la Loi sur la santé publique du 29 mai 1985

FINANCEMENT



L'Etat peut apporter une aide financière à l'investissement, selon les dispositions de la loi sur le logement (LL du 9 septembre 1975 : état au 1er octobre 2006), qui prévoit un système de prêts sans intérêts en faveur des logements protégés pour les personnes âgées.

Investissement

Il est prévu de faire appel à des investisseurs privés institutionnels ou individuels pour le financement des constructions, la couverture des charges étant assurée par les loyers.

L'Etat peut apporter une aide financière à l'investissement, selon les dispositions de la loi sur le logement (LL du 9 septembre 1975 : état au 1er octobre 2006), qui prévoit un système de prêts sans intérêts en faveur des logements protégés pour les personnes âgées.

La loi sur le logement prévoit cette possibilité dans les limites de l'enveloppe financière à disposition. Sous réserve d'une implantation adéquate, d'une architecture adaptée et du respect des coûts de construction admis (« Conditions techniques et coûts »), la construction de logements protégés pour personnes âgées pourra être mise au bénéfice d'un prêt sans intérêts remboursable, à concurrence de 20% de l'investissement. Le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) contrôle l'adéquation et la conformité des projets pour lesquels un prêt sans intérêts est sollicité.

Il contrôle également la fixation des loyers pour la durée correspondant à l'amortissement du prêt.

Loi sur le logement du 9 septembre 1975, état au 1er octobre 2006 (LL)
Internet - <http://www.rsv-fic.vd.ch/840.11.html>

Le règlement d'application de la loi sur le logement (RPL du 17 janvier 2007) fixe les modalités détaillées d'octroi de prêts sans intérêts pour la construction de logements protégés pour personnes âgées.

Règlement sur les prêts au logement du 17 janvier 2007 (RPL)
Internet - <http://www.rsv-fic.vd.ch/print-840.11.1.pdf>

FINANCEMENT



Pour héberger des personnes au bénéfice des régimes sociaux, l'exploitation doit être en la forme idéale.

Exploitation

L'entité responsable de l'exploitation peut être distincte de l'entité ayant consenti les investissements immobiliers. Dans ce cas, investisseurs et exploitants sont liés par un contrat de bail. Pour héberger des personnes au bénéfice des régimes sociaux, l'exploitation doit être en la forme idéale.

Le loyer et les charges d'exploitation de l'immeuble sont facturés séparément des autres prestations.

PRESTATIONS



Les soins nécessités par l'état de santé des locataires sont dispensés par une organisation de soins à domicile.

Prestations de soins

Les soins nécessités par l'état de santé des locataires sont dispensés par une organisation de soins à domicile. Cette organisation est soumise à autorisation d'exploiter du Département de la santé et de l'action sociale. Elle doit satisfaire aux exigences de qualité et de sécurité des soins définies dans la loi sur la santé publique et son règlement d'application.

Règlement fixant les conditions d'exploitation des organisations de soins à domicile (OSAD) du 8 janvier 2001

Internet - http://www.rsv.vd.ch/dire-cocoon/rsv_site/index.html

Les frais relatifs aux soins prescrits par un médecin sont couverts par la participation des assureurs maladie lorsqu'ils sont dispensés par une organisation de soins à domicile reconnue. L'organisation de soins est tenue de renseigner les patients sur les prestations qui ne seraient pas prises en charge.

Loi fédérale sur l'assurance maladie (LAMal)

⁷ Internet - http://www.admin.ch/ch/f/rs/832_10/a35.html

Autres prestations

L'aide à domicile (ménage, repas...) et les prestations spécifiques à ce type de logement (encadrement sécuritaire, animation) sont facturées directement aux résidents, cas échéant, aux régimes sociaux dont ils bénéficient (PC, LAPRAMS), pour autant que l'organisation qui les fournit ait passé une convention avec le Service des assurances sociales et de l'hébergement.

AIDE INDIVIDUELLE



Sous certaines conditions, une aide individuelle pour financer les prestations spécifiques aux logements protégés peut être octroyée au titre de la LAPRAMS.

Sous certaines conditions, une aide individuelle pour financer les prestations spécifiques aux logements protégés peut être octroyée au titre de la LAPRAMS. Les prestations concernées sont :

- l'encadrement sécuritaire de proximité ;
- la mise à disposition de locaux communautaires ;
- l'accompagnement social et l'animation.

Loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale du 24 janvier 2006 (LAPRAMS) et son règlement d'application (RLAPRAMS)

Internet - <http://www.rsv-fic.vd.ch/850.11.html> et <http://www.rsv-fic.vd.ch/850.11.1.html>

Les conditions ouvrant le droit à une aide financière individuelle peuvent être résumées de la manière suivante:

- exploitation poursuivant un but idéal ;
- existence d'une convention tarifaire entre l'exploitant des logements protégés et le Service des assurances sociales et de l'hébergement ;
- évaluation préalable du besoin d'un appartement protégé par un bureau régional d'information et d'orientation (BRIO) ;
- existence d'un contrat entre l'exploitant et le locataire précisant les modalités de la fourniture des prestations nécessaires, les mesures garantissant la sécurité et les engagements réciproques.

Le logement protégé

Deuxième partie : Conditions techniques et coûts

TABLE DES MATIÈRES

Deuxième partie

• Conditions techniques et coûts	
Généralités.....	3
• Aspects techniques	
Constructions adaptées.....	3
Définition de la grandeur d'un logement.....	3
Mode de calcul des surfaces.....	4
Coûts.....	4
Coût de construction (sans terrain).....	4
Espace commun.....	5
Logement pour la permanence 24h/24.....	5
Valeur du terrain.....	5
• Conception des projets	
Généralités.....	6
Logement.....	6
Parties communes.....	7
Aménagements extérieurs.....	7
Procédure de demande de prêt sans intérêts.....	8

CONDITIONS TECHNIQUES ET COÛTS

1. Généralités

Les présentes directives sont applicables pour les constructions de logements protégés bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la loi sur le logement du 9 septembre 1975, état au 1er octobre 2006.

ASPECTS TECHNIQUES

2. Constructions adaptées

Toutes les mesures désignées comme étant nécessaires selon la norme **SN 521'500 édition 1988 - Constructions adaptées aux personnes handicapées***, doivent être appliquées.

Les mesures complémentaires, précisées dans le chapitre 4, sont également à respecter.

Les compléments d'équipements spécifiques au handicap doivent être réalisables à moindres frais sans modifications de la structure des logements.

** La norme SN 521'500 peut être obtenue à l'adresse suivante :
Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés,
Kernstrasse 57, 8004 Zürich, Tel. 044 299 97 97
Fax 044 299 97 98 E-Mail: accessuisse@bluewin.ch
Homepage: www.hindernisfrei-bauen.ch*

2.1 Définition de la grandeur d'un logement

Par type de logement, la surface nette habitable ne doit pas être inférieure à :

Nombre des pièces sans la cuisine et les sanitaires	2 pièces	3 pièces
Chambre(s) à coucher et travail en m2	14	28
Séjour et coin à manger en m2	18	19
Cuisine en m2 (nombre d'éléments)	6.0 (4.5)	6.0 (5.5)
Local sanitaire en m2	5	5
Réduit à l'intérieur du logement	facultatif	facultatif
Surface nette totale en m2	54 - 57	76 - 80

D'autres modèles de logements, par exemple des logements communautaires, peuvent également être envisagés. Ils seront étudiés de cas en cas.

2.2 Mode de calcul des surfaces

La surface totale d'un logement représente l'addition de la surface de chaque pièce ou local qui le compose, mesurée intérieurement de mur à mur.

Ne sont pas pris en compte :

- la section horizontale des murs et galandages ainsi que des différents conduits techniques (gainés, cheminées, etc...) ;
- la surface des embrasures de portes et fenêtres ;
- les terrasses et les balcons.

Dans les pièces mansardées, la surface est comptée à partir d'une hauteur de 150 cm.

3. Coûts

En préambule, il y a lieu de préciser que l'analyse des coûts se limite à la part de construction liée aux logements protégés.

3.1 Coût de construction (sans terrain)

Les coûts cibles par logement sont définis comme suit :

Pièces	Surfaces maximales	Coût par m2 sans terrain	Coût par logement CFC (1-5)
2	57	Frs 2'854	Frs 164'000*
3	80	Frs 2'683	Frs 215'000*

Ces limites de coûts sont définies et varient en relation avec la valeur d'utilisation du logement, de sa capacité d'accueil (nombre de pièces), en fonction du type d'immeuble et de sa volumétrie.

Les coûts des logements collectifs font l'objet d'une analyse spécifique en relation avec leurs typologies.

Les valeurs liées aux aspects écologique et énergétique extraordinaire du projet ne sont pas prises en considération dans les montants ci-dessus. Dès lors, les coûts de base sont adaptés en relation avec la mise en application de normes ou de dispositions écologiques et énergétiques.

**Basé sur l'indice Zürichois des coûts de la construction et du logement (indice : 107.6 au 01.04.2004, base 100 = 1er avril 1998).*

Dans les montants indiqués ci-dessus, sont inclus les coûts liés aux espaces mentionnés ci-après, pour autant qu'ils se rapportent aux logements pour les personnes âgées :

- les galetas ;
- les cages d'escaliers ;
- les halls et corridors communs ;
- les balcons et autres saillies ;
- les caves ;
- les buanderies ;
- les locaux techniques tels que chaufferie, local citerne, sous-station etc... ;
- les places d'abri P.C. nécessaires aux logements (ou leur rachat).

3.2 Espace commun

La surface minimale admise pour l'espace commun est de 20 m².

Le coût global de cet espace correspond à la surface mise à disposition calculée avec un prix au mètre carré identique à celui admis pour les logements.

Toutefois, le montant maximum reporté sur la valeur des logements bénéficiant d'un prêt ne peut être supérieur au 3.5% du coût global desdits logements.

3.3 Logement pour la permanence 24h/24

Le logement occupé par la personne garantissant la sécurité des locataires 24h/24 n'est pas financé par le prêt sans intérêts.

3.4 Valeur du terrain

Le coût du terrain (CFC 0 selon le CRB) sera apprécié en fonction de la grandeur de la parcelle, de sa capacité constructive, de sa situation et de son degré d'équipement.

Un rapport équilibré doit exister entre le coût du terrain et le coût de construction. Seuls les projets pour lesquels le terrain représente un prix compatible avec le but de la loi sont pris en considération.

CONCEPTION DES PROJETS

4. Généralités

4.1 Logement

- l'entrée du logement doit comprendre une penderie ou une armoire, voire un emplacement prévu à cet effet, dont la dimension est en relation avec l'importance du logement et l'accessibilité garantie pour les personnes handicapées en chaise roulante ;
- l'espace devant tout agencement doit être suffisant pour permettre une bonne liberté de mouvement (rayon de giration d'une chaise roulante = 140 cm) ;
- l'accès à un espace extérieur, depuis le séjour ou la salle à manger, doit être favorisé. Les seuils devront être réduits au minimum (2,5 cm) pour être aisément franchis en chaise roulante ;
- chaque chambre doit avoir une largeur minimale de 320 cm. Une armoire, de dimension convenable et en relation avec le nombre d'occupants, doit pouvoir être placée sans préjudice des mouvements en chaise roulante. La fenêtre doit être accessible en chaise roulante ;
- l'emplacement de la cuisine doit permettre une vue directe sur l'extérieur et, par sa convivialité, inciter les locataires à préparer leur repas, des dérogations toutefois sont possibles et seront étudiées de cas en cas ;
- le nombre d'éléments requis pour l'agencement de la cuisine y compris les appareils est précisé dans le tableau 2.1. La cuisine devra pouvoir être adaptée facilement afin de permettre son utilisation par une personne en chaise roulante (article 36 de la norme SN 521'500) ;
- le local sanitaire comprendra : un WC, un lavabo et une douche sans seuil. Les surfaces mentionnées sous positions 2.1 ont été définies afin de faciliter l'aide par un tiers. Par ailleurs, un accès latéral au WC avec une chaise roulante doit être garanti ;
- de préférence, les locaux sanitaires seront ventilés naturellement, le cas échéant, de façon mécanique ;
- un réduit à l'intérieur du logement est souhaité (rangement des moyens auxiliaires etc).

4.2 Parties communes

- les dimensions des couloirs doivent être conformes à la norme SN 521'500 ;
- un local de conciergerie doit être prévu en fonction de la grandeur de l'immeuble ;
- les ascenseurs seront dimensionnés afin qu'ils soient accessibles aux personnes en chaise roulante selon la norme SN 521'500 (dimensions minimales de la cabine 110x140 cm) ;
- chaque logement doit bénéficier d'une cave ou d'un local de rangement accessible en chaise roulante, qui peut être situé dans les étages. La largeur du local ne sera pas inférieure à 150 cm ;
- de préférence la buanderie sera située sur le palier, mais devra dans tous les cas être accessible en chaise roulante ;
- le concept de l'espace commun permettant des échanges et des manifestations diverses peut être modulable et polyvalent.

4.3 Aménagements extérieurs

- l'aménagement d'espaces extérieurs communs doit être favorisé ;
- les cheminements donnant accès à l'immeuble seront correctement éclairés et offriront les meilleures facilités pour une utilisation en chaise roulante. La pente doit être au maximum de 6% ; il est recommandé de privilégier des pentes de 4% ;
- les circulations piétonnes et des véhicules motorisés doivent être distinctes et conçues de façon à offrir un maximum de sécurité aux piétons ;
- l'accès aux containers à ordures ménagères doit être possible pour une personne en chaise roulante ;
- le nombre de places de parc à prévoir est en principe dicté par le règlement communal où se situe le projet, leur conception devant respecter les normes de l'Union suisse des professionnels de la route ;
- le nombre de places de parc pour « handicapés » doit être équivalent au 1/6 du total des logements. Les places de parc doivent avoir une largeur de 350 cm.

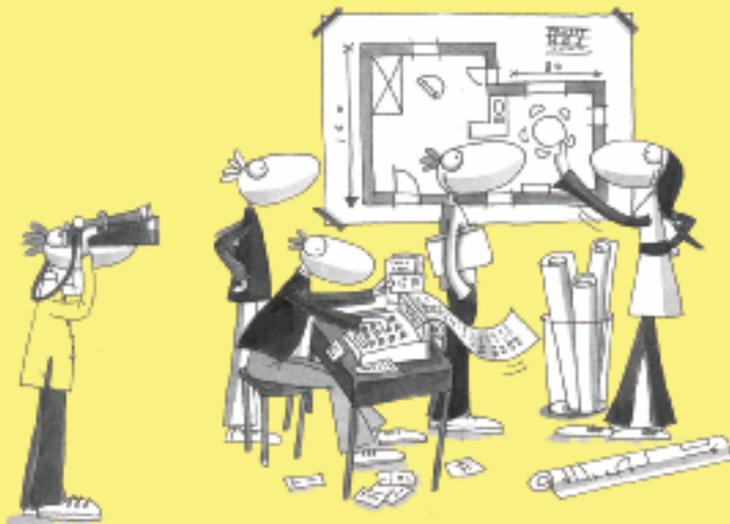
5. Procédure de demande de prêt sans intérêts



Service de la santé publique
Rue Cité-Devant 11
1014 Lausanne
021 316 42 00
info.santepublique@vd.ch

Service des assurances sociales
et de l'hébergement
Bâtiment administratif de la
Pontaise
1014 Lausanne
021 316 51 51
info.sash@vd.ch

Service de l'économie, du
logement et du tourisme
Rue Caroline 11
1014 Lausanne
021 316 60 21
info.selt@vd.ch



Illustrations: Haydé