

**Domino n'est pas qu'un jeu**  
**Réponse au postulat de Mme Andréa Eggli**

*Rapport-préavis N° 2009/02*

Lausanne, le 14 janvier 2009

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Municipalité, répond au postulat de Mme Andréa Eggli « Domino n'est pas qu'un jeu », proposant d'étudier la manière de favoriser l'intégration de quelques logements dans des opérations de construction ou de rénovation d'immeubles, notamment dans certains projets prévus dans le préavis n° 2005/45<sup>1</sup> (Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne), et dans l'éco-quartier, afin de répondre aux divers besoins d'hébergement des personnes âgées.

**2. Objet du postulat**

Domino (DOMIcile Nouvelle Option) est un concept d'habitat communautaire qui consiste à loger et à assurer, en collaboration avec les institutions spécialisées dans les soins à domicile, la vie de quatre à huit personnes ou couples âgés dans un même grand appartement, spécialement aménagé, comprenant des unités de vie privée et des espaces communs réservés à la vie sociale.

Déposé le 11 décembre 2007<sup>2</sup>, le postulat de Mme Andréa Eggli « Domino n'est pas qu'un jeu » a directement été renvoyé à la Municipalité pour étude et rapport par le Conseil communal lors de la séance du 22 avril 2008<sup>3</sup>.

**3. Le vieillissement de la population à Lausanne**

*3.1 Quelques données démographiques*

Le vieillissement de la population est l'un des défis sociaux, culturels et économiques majeurs auquel notre ville sera confrontée. Au niveau cantonal, l'évolution de la structure par âge de la population dans les années à venir montre une poursuite claire de la tendance au vieillissement. Du point de vue quantitatif, selon les dernières projections statistiques, les personnes âgées de plus de 65 ans, constituant actuellement 15% de la population, en représenteront 18% en 2020 et 21% en 2030. Au niveau communal, la population âgée devrait en revanche être proportionnellement plus stable en raison d'un solde migratoire plus élevé de nouveaux jeunes habitants<sup>4</sup>.

L'augmentation de l'espérance de vie de 15 à 20 ans et l'amélioration de la santé des aînés doivent conduire les autorités à en anticiper les conséquences<sup>5</sup> en prévoyant des solutions qualitativement diversifiées et adaptées à cette population.

---

<sup>1</sup> BCC 2006 T.II (n° 15) pp. 697 et ss

<sup>2</sup> BCC 2007-2008 T.I (n°6/I) p.561

<sup>3</sup> BCC 2007-2008 T.II (n°13/I) p.705

<sup>4</sup> Perspectives démographiques 2006-2030 - Population, ménages et demande de logements – Lausanne / Jacques Menthonnex - SCRIS novembre 2007

<sup>5</sup> En moyenne, 78 ans pour les hommes et 84 ans pour les femmes (2007) et respectivement 82 ans et 86,5 ans (en 2020)

### 3.2 *L'habitat face au défi du vieillissement de la population*

L'habitat a un impact décisif sur les conditions et la qualité de la vie des retraités. Le logement et le voisinage deviennent les repères sociaux et psychologiques principaux, au fur et à mesure qu'augmentent le degré de dépendance et les besoins de sécurité. Etant dans leur grande majorité des locataires, les possibilités d'aménager leur domicile habituel en fonction de leurs infirmités sont souvent limitées. L'attachement au logement représente un élément stabilisateur indéniable permettant l'autonomie.

Face à cette situation, il s'agit de trouver des moyens permettant de dépasser le dilemme « vivre à son domicile ou vivre en institution (type EMS) ». Il appartient dès lors aux autorités de favoriser des formes novatrices d'habitat intermédiaire permettant de prolonger le maintien à domicile avec le soutien de structures adéquates. A noter que les formes d'habitat collectif approprié constituent une réponse financièrement intéressante en comparaison des coûts d'hébergement dans une institution spécialisée.

Ces nouvelles formes d'habitat doivent, en particulier, garantir l'autonomie et l'indépendance des personnes âgées le plus longtemps possible. Les qualités d'une architecture adaptée et des équipements spécialisés doivent permettre de compenser certains handicaps et éviter les accidents (domestiques), offrir une sécurité par tous les moyens (auxiliaires CMS 24h/24; téléalarm, Secutel, etc...) et, dans le même temps, permettre d'éviter le repli sur soi et l'isolement en aménageant des espaces de contacts et d'échanges.

### 3.3 *Volonté politique de la Municipalité*

Répondant, par le rapport-préavis n° 2007/20, au postulat de Mme Claire Attinger « Vieillir au XXI<sup>ème</sup> à Lausanne », la Municipalité a déjà indiqué se préoccuper des écueils que pourront représenter les problèmes de logement face aux besoins multiples et aux aspirations diverses de la population vieillissante de notre ville. Elle a toutefois précisé ne vouloir dessiner ou arrêter de manière rigide aucun concept. Au contraire, en fonction des besoins dictés par les réalités démographiques, les autorités entendent cerner les problèmes des aînés, y répondre par des solutions graduées et pragmatiques incluant toutes les formes d'habitat et de maintien à domicile. Les solutions novatrices ayant déjà abouti ailleurs avec succès seront aussi prises en compte.

## 4. **Le concept Domino (DOMicile Nouvelle Option)**

### 4.1 *Généralités*

Expérience réussie notamment en Valais (Sierre) et, selon un système identique, à Genève, le concept « Domino » correspond à une nouvelle forme de domicile complémentaire aux structures existantes. Il propose une possibilité originale d'accueil intermédiaire entre le domicile privé et l'hébergement médicalisé. Etant intégrable - sous réserve d'aménagements - dans n'importe quel immeuble, ce concept d'habitation favorise en particulier la mixité intergénérationnelle, les échanges et la solidarité dans le quartier, l'immeuble et le logement. Par les valeurs qu'il véhicule, le concept « Domino » répond pleinement aux ambitions de la Municipalité, relatives aux aspects sociaux du développement durable.

### 4.2 *L'environnement construit et le logement « Domino »*

Le concept « Domino » nécessite la prise en compte des trois échelons : le quartier, l'immeuble et le logement. Ainsi, le choix du quartier doit se faire en fonction de son accessibilité à pied, de la qualité de la desserte des transports publics, de l'offre de services de proximité tels que magasins, CMS, voire EMS ou d'autres structures de soins, et la présence d'un parc ou d'une place publics.

La conception de l'immeuble doit répondre aux critères d'accessibilité selon les normes légales édictées pour les handicapés<sup>6</sup>. Il doit, en outre, s'intégrer harmonieusement dans le quartier; les services à domicile doivent pouvoir y entrer sans difficultés.

---

<sup>6</sup> Loi fédérale du 13 décembre 2002 sur l'égalité pour les handicapés - LHand

En ce qui concerne le logement, il doit être conçu sans aucune barrière architecturale et dimensionné pour pouvoir y circuler avec un fauteuil roulant.

Un ou plusieurs appartements, spécialement conçus<sup>7</sup> parmi les logements d'un immeuble, sont dédiés au concept Domino. Ils comprennent trois à quatre grandes chambres disposant chacune d'une douche, d'une kitchenette et d'un ou deux espaces communs regroupant un séjour, une grande cuisine et une salle à manger.

#### *4.3 Les résidents*

Les résidents disposent d'une chambre individuelle dans laquelle ils ont la possibilité de recréer un « chez soi ». Dans leurs espaces privés, agencés avec leurs meubles personnels, les locataires rétablissent une intimité et des repères sécurisants.

Les surfaces communes : salon, séjour, salle à manger et cuisine, permettent aux colocataires de partager les moments de repas et des loisirs et, occasionnellement, des visites. Ils gardent ainsi leur indépendance dans une structure sûre et économique.

#### *4.4 L'encadrement*

La prise en charge, comme dans un logement privé, s'effectue selon les besoins et la demande des clients âgés, par des structures spécialisées qui peuvent être complétées par les ressources du réseau familial et de l'entourage. L'encadrement général de l'appartement et de ses résidents ainsi que la colocation sont organisés par la structure de soins à domicile (type CMS). Cette organisation est notamment chargée de fonctionner comme interlocuteur des pouvoirs publics et d'agir en tant qu'intermédiaire entre le propriétaire (bailleur) et les locataires seniors. En pratique, chaque colocataire sous-loue sa chambre au « CMS-Domino » qui gère le bail principal.

Un ou plusieurs auxiliaires du CMS assurent divers services dont, si nécessaire, un encadrement 24h /24h et d'autres prestations individualisées à la demande ou selon le degré de dépendance des habitants (repas à domicile, lessive, repassage, ménage, ergothérapie, etc..).

#### *4.5 Avantages pratiques du concept*

Outre les avantages personnels, les avantages pratiques de ce concept sont multiples, à commencer par la relative simplicité de réaliser un tel habitat et d'en répartir les unités sur le territoire de la commune selon la demande. En effet, de nombreux immeubles, sous réserve d'aménagements raisonnables, peuvent répondre aux exigences « Domino ». Autre avantage, les très sensibles économies possibles (en comparaison notamment de la construction et de la gestion d'un lit en EMS), tant pour les pouvoirs publics que pour le propriétaire ou les locataires. Enfin, une concentration limitée à quelques personnes du 3<sup>ème</sup> ou du 4<sup>ème</sup> âge permet des économies, notamment s'agissant du personnel itinérant des CMS et autres prestataires de soins ou de services (repas à domicile, aide ménagère, etc...).

### **5. Les aides des pouvoirs publics**

En principe, ce sont les investisseurs privés ou institutionnels qui devraient assurer la réalisation de tels logements, les charges immobilières étant couvertes par la location. Toutefois, l'entité responsable de l'exploitation de ces appartements peut ne pas être forcément l'investisseur immobilier.

Les appartements selon le concept Domino s'apparentent à du « logement communautaire ». En conséquence, en fonction de leurs moyens financiers, les résidents pourraient obtenir les aides individuelles aux personnes recourant à l'action médico-sociale.

S'agissant des subventions directes à la pierre, elles pourraient être requises auprès de l'Etat de Vaud par son Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT). Les subsides consistent en des prêts sans intérêt portant sur 20% du coût de la réalisation et sont amortissables en 20 ans. Ce type de

---

<sup>7</sup> Norme SN 521-500 et les normes AVACAH, Association vaudoise pour la construction adaptée pour les handicapés

subside ne requiert pas une participation communale. Son octroi est soumis au respect de certaines normes constructives en vigueur pour les logements protégés (notamment une implantation adéquate, une architecture adaptée et le respect de coûts imposés de construction). Les loyers des appartements subventionnés sont exclusivement contrôlés par l'Etat pour la durée du prêt. Les conditions d'octroi des subsides dépendent de l'accord du Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH) qui le conditionnera au respect de certaines normes d'encadrement sécuritaire que l'ALSMAD devra assurer.

En outre, les aides à la personne qui sont prévues dans la LAPRAMS<sup>8</sup> pourraient être octroyées afin de couvrir un éventuel encadrement sécuritaire de proximité, voire des mesures d'accompagnement social. Ceci, sous réserve que les conditions personnelles relatives à leur octroi soient respectées.

## **6. Intégration du concept « Domino » dans le parc immobilier lausannois**

A la demande de l'ALSMAD, la Municipalité a accepté de tester ce type de logement dans le cadre du projet prévu sur les parcelles n° 354 et 2036 sises à l'avenue de Morges (côté sud). Cette exigence a été introduite dans le programme du concours d'architecture qui sera jugé en février 2009.

Vu les caractéristiques du quartier, la Municipalité a estimé, en concertation avec l'ALSMAD, que celui-ci est particulièrement bien adapté à l'intégration de logements pour aînés et, à titre expérimental, d'un habitat communautaire pour 4 à 6 personnes selon le concept Domino. Afin de maîtriser l'introduction de cette nouvelle forme d'habitat pour aînés, l'ALSMAD n'a pas souhaité étendre ce concept au-delà d'une unité d'habitat communautaire. Selon la planification actuelle, la construction pourra démarrer au printemps 2010 pour se terminer au début 2012. Lorsque l'évaluation de ce type d'habitat sera faite, après quelques mois d'exploitation, d'autres unités pourraient voir le jour.

## **7. Conclusions**

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le rapport-préavis n° 2009/02 de la Municipalité du 14 janvier 2009;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

- d'approuver la réponse de la Municipalité au postulat de Mme Andréa Eggli et consorts;
- de confier à l'ALSMAD la prise en charge du premier module Domino qui sera réalisé dans le cadre du projet de construction à l'avenue de Morges.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre

---

<sup>8</sup> Loi cantonale du 24 janvier 2006 d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale