

**Réponse au postulat de M. Bertrand Picard**  
**« Logements locatifs adaptés à la personne âgée »**

*Rapport-préavis N° 2014/15*

Lausanne, le 3 avril 2014

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du rapport-préavis**

Le présent rapport-préavis répond au postulat de M. Bertrand Picard « *Logements locatifs adaptés à la personne âgée* ».

**2. Rappel du postulat**

Par sa motion déposée le 25 septembre 2012<sup>1</sup>, transformée en postulat et renvoyée pour étude et rapport-préavis le 11 juin 2013<sup>2</sup>, le postulant invite la Municipalité à réserver, aux personnes âgées, un appartement de 1.5 à 2 pièces, adapté aux normes et à leurs besoins, lors de la rénovation ou de la construction d'un immeuble afin de leur permettre de se loger sans devoir recourir aux homes de gériatrie ou aux habitats groupés sécurisés.

**3. Une politique communale du logement qui favorise la mixité sociale et générationnelle**

La Commune de Lausanne a initié de nombreuses démarches afin de répondre aux besoins exprimés par les seniors<sup>3</sup> dans le domaine du logement. Dans les préavis n° 2005/45 « Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne » et n° 2007/20 « Vieillir au XXI<sup>e</sup> siècle à Lausanne », la Municipalité a exposé sa conception: elle mène une politique du logement qui privilégie les solutions graduelles et pragmatiques, favorisant la mixité sociale et générationnelle, en incluant différentes formes d'habitat et de maintien à domicile dans les bâtiments construits sur des terrains mis à disposition sous la forme d'un droit de superficie (DDP) en partenariat avec des sociétés immobilières, sans toutefois écarter les solutions novatrices à succès<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> BCC 2012 – 2012 T. XX (No XX) p. XX (*Bulletin provisoire*)

<sup>2</sup> BCC 2013 T.X (No X) p. XX et ss (*Bulletin provisoire*)

<sup>3</sup> L'enquête « Analyse de l'enquête : Habitat des seniors », réalisée en 2012 auprès d'une dizaine d'ainés entre 55 et 85 ans habitant dans les régions de Berne, de Fribourg, de Lausanne-Vevey ou de Sion-Sierre, par la Fédération des Associations de retraités et de l'entraide en Suisse (FARES) montre que plus de 80 % des seniors aimeraient pouvoir vieillir à la maison dans un habitat simple, adapté, et non en EMS : « L'habitat adéquat doit offrir aux Seniors un confort simple et d'entretien commode avec des accès faciles, sans barrières architecturales; le loyer ou l'acquisition doivent se limiter à un coût supportable... Bien situé et bien centré, (transports publics, commerces, soins médicaux et autres services...), ce logement doit assurer une proximité ou des liens facilités avec des groupements ou sociétés d'ainés. Mais les seniors ne souhaitent pas être séparés des autres classes d'âge ».

<sup>4</sup> La Maison Mivelaz intégrant des logements réservés aux personnes âgées disposant de revenus modestes, des espaces communautaires, un concierge animateur et quelques logements loués à des familles qui assurent un rôle d'entraide et de lien social ; le concept NetAge avec autogestion des activités ; le label Bonacasa pour des appartements destinés à des retraités de la classe moyenne et supérieure.

Concrètement, la Municipalité a introduit les mesures suivantes :

- le maintien des personnes seules, en âge AVS, dans un appartement subventionné de trois pièces, en sous occupation, en vertu des clauses dérogatoires au droit cantonal ;
- l'application systématique de la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles »<sup>5</sup> à tous les espaces communs ainsi qu'aux appartements (accès aisés et aucune barrière architecturale) ;
- l'examen de l'habitabilité des appartements à chaque rénovation, sous réserve des contraintes pratiques et financières ;
- l'examen de toute demande raisonnable d'adaptation de logement déposée par un senior qui aimerait pouvoir rester dans son logement ;
- l'échange d'appartements pour tout senior qui désirerait emménager dans un appartement plus petit; la cellule Logement peut participer aux frais de déménagements des locataires de conditions modestes ;
- la réalisation d'appartements destinés aux aînés dans les immeubles réalisés dans le cadre du préavis n° 2005/45 « Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne » et dans d'autres opérations prévues sur des terrains communaux, notamment dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup.

#### **4. L'offre actuelle en logements ouverts aux seniors**

Comme indiqué dans le rapport-préavis n° 2013/06 sur la Politique sociale de la vieillesse, adopté par le Conseil communal le 4 décembre 2013, le parc de logements subventionnés et contrôlés accueille une proportion importante de personnes à l'AVS ; il est estimé à près de 23 %.

De plus, ces dix dernières années, la Municipalité a fait construire quelque 200 logements réservés aux seniors sur des terrains mis à disposition sous la forme d'un droit de superficie (DDP) en partenariat avec des sociétés immobilières, dont une cinquantaine de subventionnés :

- La Maison Mivelaz (Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri) avec 34 logements subventionnés destinés aux personnes âgées ;
- Pra Roman (concept NetAge) avec 61 logements adaptés comprenant des espaces multifonctionnels et offrant de nombreuses activités aux résidents ;
- Grandes Roches (concept BONACASA) avec une quarantaine d'appartements offrant un habitat conforme aux besoins des aînés, avec des prestations taillées sur mesure en matière de conciergerie, d'encadrement et de sécurité ;
- Borde 34 - 44 (Fondation de l'Orme) quinze logements protégés, destinés aux aînés, dans un ensemble de septante logements subventionnés qui comprend également un espace multifonctionnel favorisant les rencontres et les activités communautaires ainsi qu'un centre médico-social ;
- Le Bugnon (Fondation Bois-Gentil) : trente logements adaptés aux aînés, comprenant des espaces multifonctionnels, dans un ensemble de 220 logements ;
- Rôtillon (Fondation du Denantou) : quinze appartements protégés et des espaces permettant de dispenser des soins médicalisés ;
- Provence : une vingtaine de logements adaptés aux aînés, avec des espaces multifonctionnels, dans un programme d'environ 120 logements.

---

<sup>5</sup> L'accès pour tous (personnes à mobilité réduite, se déplaçant avec des cannes, obèses, etc.) exige des portes d'une largeur minimale de 0.80 m, le raccordement de seuil dont la hauteur de relevé au-dessus de la couche d'usure inférieure à 60 mm, des rampes d'accès aux bâtiments à faible pente, des escaliers munis de mains courantes, des sonneries et des boîtes aux lettres à une hauteur comprise entre 0.80 et 1.10 au-dessus du sol ainsi que des chambres d'une surface minimale de 14 m<sup>2</sup>.

Enfin, quelque quarante logements supplémentaires pour personnes âgées seront construits sur des parcelles communales (Avenue de Morges et quartier des « Fiches ») et viendront s'ajouter à l'offre existante d'ici 2017.

### **5. Réponse de la Municipalité au postulat**

Comme présenté en préambule, la Commune de Lausanne a initié une politique du logement soucieuse du besoin des seniors il y a plus de quarante ans ; elle l'a concrétisée en mettant en place de nombreuses mesures permettant d'améliorer la situation du logement pour les aînés.

Conformément au souhait exprimé par le postulant, elle confirme sa volonté de mener une politique fédératrice, permettant de répondre aux besoins de tous les habitants. Convaincue de la nécessité de favoriser la mixité sociale et générationnelle, la Municipalité accueille tous les types de ménage dans son parc locatif ; le fait que les seniors occupent actuellement plus du quart des logements subventionnés et contrôlés cautionne cette démarche.

Consciente que l'arrivée du grand âge nécessite cependant aussi la mise sur le marché d'appartements protégés afin de garantir leur maintien à domicile, la Municipalité privilégie les solutions graduelles et pragmatiques qui permettent d'inclure différentes formes d'habitat et de maintien à domicile, sans écarter toutefois le recours à d'éventuelles solutions novatrices à succès. C'est dans cet esprit qu'elle intègre systématiquement des logements destinés aux seniors dans les diverses constructions projetées sur les parcelles communales, tant sur le marché libre que sur le subventionné. Elle confirme son intention de poursuivre dans cette voie.

Elle entend également répondre favorablement à la demande du postulant en invitant systématiquement les sociétés superficières à réserver, sur chaque projet immobilier développé sur des parcelles communales, des logements adaptés aux aînés et à être particulièrement attentives, lors de la première mise en location, à la mixité générationnelle.

### **6. Conclusion**

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le rapport-préavis N° 2014/15 de la Municipalité, du 3 avril 2014 ;

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'accepter la réponse de la Municipalité au postulat de M. Bertrand Picard « Logements locatifs adaptés à la personne âgée ».

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Sylvain Jaquenoud