

Vieillir au XXI^{ème} siècle à Lausanne

Réponse au postulat de Madame Claire Attinger et consorts

Rapport-préavis N° 2007/20

Lausanne, le 5 avril 2007

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

En réponse au postulat de Mme Claire Attinger et consorts "Vieillir au XXI^{ème} siècle à Lausanne", la Municipalité expose les mesures par lesquelles elle entend contribuer, dans le cadre de sa politique du logement, à répondre aux défis posés par le vieillissement démographique de sa population.

2. Objet du postulat

2.1 Préambule

Déposée le 3 février 2005¹, développée lors de la séance du Conseil communal du 15 mars 2005², la motion de Mme Claire Attinger et consorts, transformée en postulat, a été renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport le 25 octobre 2005³.

Par leur postulat, les auteurs souhaitent en particulier que la Commune s'implique davantage dans la construction, dans les marchés libre et subventionné, de logements répondant aux nouveaux besoins des plus âgés de nos concitoyens et qu'elle participe activement au développement de nouveaux modèles d'habitat protégé en collaboration avec les associations concernées.

¹ BCC 2004-2005 T.II (no 18) p. 797

² BCC 2004-2005 T.II (no 19) pp. 887 et ss

³ BCC 2005 T.I (no 7) pp. 835 et ss

2.2 Position du problème et contexte social

La population de Lausanne vieillit. Selon les données démographiques, les trente années qui viennent seront marquées par un accroissement important de la proportion de personnes âgées dû à l'arrivée à la retraite des générations nombreuses du baby-boom (environ 25% de la population vers 2035). Ce phénomène sera amplifié par les effets de l'augmentation de l'espérance de vie et des problèmes subséquents de dépendance qu'elle génère. Si grâce aux progrès de la médecine, de la nutrition et de l'hygiène de vie, nos retraités peuvent espérer, dès l'âge légal de la retraite, vivre 15 à 20 ans sans incapacité, il appartient aux autorités de se préoccuper du passage d'une vie autonome à une existence de plus en plus dépendante et, quand la dépendance atteint ses limites, d'envisager des structures adéquates afin de répondre aux besoins des plus anciens de nos concitoyens.

2.3 Propositions des postulants

Observant une réelle volonté de prendre en charge de manière progressive nos aînés, les postulants demandent à l'exécutif communal qu'il anticipe, en fonction des rythmes projetés du vieillissement de la population, la résolution des problèmes liés au maintien dans leur domicile de ces personnes et qu'il en assure le bien-être jusqu'à des âges avancés.

En fonction du degré de dépendance dû à la perte progressive ou brutale des capacités physiques ou psychiques de nos aînés, les postulants avancent un certain nombre de propositions formulées qui peuvent être résumées comme suit :

- Au niveau de l'environnement immédiat (quartier), il est attendu des autorités qu'elles se préoccupent des réseaux de voisinage, des infrastructures communes utiles aux aînés et qu'elles participent à la mise en place de services de proximité commerciaux, sociaux et médicaux.
- Au niveau des immeubles, il est souhaité que l'on imagine des formules associatives ou de cohabitation adaptées aux moyens financiers de toutes les classes d'âge concernées et que des constructions soient cofinancées par les secteurs privés et publics.
- Au niveau des logements, il est demandé la création d'appartements adaptés, autonomes ou en communauté, dans un cadre sécurisant, sans barrières architecturales, facilitant l'intervention des soins à domicile et permettant aux locataires d'y résider, si possible, jusqu'à la fin de leur vie. Selon la gravité des handicaps, conséquence du grand âge, il est également proposé de réfléchir à un nouveau type d'habitat, dit "habitat groupé sécurisé" (ou HGS).

3. Limitations prescrites par la Municipalité

Les infrastructures d'hébergement médical ou médico-social pour les personnes âgées (handicapées) ainsi que la promotion et la coordination des mesures d'aide et de soutien à domicile ressortissent à la compétence et à la responsabilité exclusives de l'Etat de Vaud ainsi que de la Confédération. Aussi, la Municipalité exclut d'emblée de s'engager dans un processus impliquant la commune de Lausanne dans ces domaines.

4. Réponse de la Municipalité

4.1 Historique - Logement social et personnes âgées

En matière d'habitat social, la commune de Lausanne se préoccupe depuis près de 50 ans du logement pour les personnes âgées. A la fin des années 50 déjà, elle construisait en collaboration avec la Fondation Cité du Grand Âge Lausanne - aujourd'hui Fondation Val Paisible et Val Fleuri - 153 appartements sur les hauts de la ville et, en 1967, 132 appartements sis route de la Clochette. Ces deux ensembles d'immeubles ont

respectivement été entièrement rénovés et transformés en 1992 et 1994, selon des critères favorisant la mixité intergénérationnelle. Dans une mesure plus limitée, la Société coopérative l'Habitation féminine a également mis à disposition des femmes seules et de condition modeste, 38 petits logements au chemin du Vieux-Moulin et 153 studios au chemin des Sauges.

Aujourd'hui, plus du cinquième (22%) du parc de logements subventionnés est occupé par des personnes en âge AVS. Une partie de ces appartements, notamment les plus récents, est adaptée aux aînés depuis leur construction⁴ et la rénovation progressive du parc plus ancien est l'occasion de transformer l'habitabilité des appartements en fonction des besoins.

4.2 Projets en cours

Bien qu'elle ait pris conscience des écueils que pourront engendrer, en matière de logement, l'accroissement progressif du nombre de retraités dans les trente prochaines années ainsi que des aspirations diverses et des besoins multiples de nos aînés, la Municipalité n'entend pas pour l'heure dessiner un concept et s'y tenir avec rigueur. Au contraire, elle souhaite, du moins dans un premier temps, cerner les besoins concrets posés par le vieillissement de sa population et y répondre par des solutions graduées et pragmatiques incluant de nombreuses formes d'habitat et de maintien à domicile, sans toutefois négliger les solutions novatrices ayant déjà abouti avec succès.

Ainsi, poursuivant concrètement son action afin de couvrir dans sa globalité la problématique du logement et contribuer à répondre de manière adéquate aux besoins de la population lausannoise, la Municipalité, dans le cadre de son préavis n° 2005/45⁵ "Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne", a décidé, dans l'immédiat, de soutenir trois importants projets de construction respectueux des principes du développement durable et correspondant à diverses aspirations actuelles des aînés. Par ailleurs et dans un futur proche, la politique du logement poursuivra son orientation vers l'intégration de logements pour les aînés dans les diverses constructions projetées dans notre ville, tant dans le marché libre que subventionné.

- La Maison Mivelaz : la Maison Mivelaz est en cours de réalisation. Ce projet est conduit par la Fondation Val Paisible et Val Fleuri, selon le préavis n° 2005/52⁶. La construction comprendra, selon le vœu et sur une parcelle léguée à la Commune par Mme Emmy Mivelaz au chemin du Mont-d'Or 42, 39 logements (dont 29 x 2 pièces) destinés aux personnes âgées disposant de revenus modestes. L'opération bénéficiera des aides des pouvoirs publics en application de la législation sur le logement. Les appartements seront adaptés aux besoins des aînés et des personnes à mobilité réduite; des espaces communautaires seront à disposition et un concierge animateur assurera un encadrement sécuritaire et social de proximité. Dix logements de 3 et 4 pièces seront également loués à des familles qui s'engageront à assurer un rôle d'entraide et de lien social entre les habitants âgés de l'immeuble et le quartier. Le projet sera lié au dispositif global de soutien en milieu ouvert et établira un étroit partenariat avec le dispositif d'aide et de soins à domicile, en particulier avec le CMS du secteur.
- Le projet NetAge : le projet NetAge est en phase de demande de permis de construire. Il sera réalisé par la Fondation NetAge. Cette fondation d'utilité publique a été créée en 2001. Conceptuellement, elle envisage de reproduire, dans une certaine mesure, « *les villages* » pour personnes âgées, en vogue dans les pays anglo-saxons. La Fondation a pour objectif de proposer des structures d'hébergement sécurisé, permettant de garder les résidents à domicile aussi longtemps que possible. Par ses buts sociaux, la Fondation se propose notamment de réfléchir aux conditions de vie des aînés, de construire des logements adaptés dans des cadres attrayants, d'organiser une complémentarité avec les structures existantes de soins à domicile, d'animer des locaux communs et autres équipements et d'offrir des dispositifs sécuritaires aux locataires.

⁴ Selon les exigences de la Loi fédérale du 13 décembre 2002 sur l'égalité pour les handicapés LHand - la norme SN 521-500 et les normes édictées par l'AVACAH, Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés

⁵ BCC 2006 T. II (N° 15) pp. 697 ss

⁶ BCC 2005 T.II (N° 9) pp. 1050 et 1066 ss

La Fondation a l'intention de construire, en habitat groupé, sur deux parcelles communales mises à disposition sous forme de DDP, sises à Vers-chez-les-Blanc au lieu-dit Pra-Roman (route du Jorat), une soixantaine de logements de 2 et 3 pièces, répartis dans 7 petites maisons de deux étages et attique comprenant chacune 8 logements et une maison de 5 logements ainsi que des locaux communs et administratifs et un parking souterrain de 51 places. La particularité du concept NetAge réside dans le fait qu'il est destiné à des locataires retraités ou préretraités, financièrement autonomes et appartenant à la classe moyenne.

- Le projet Beaulieu – Bonacasa : le projet Beaulieu – Bonacasa est sur le point d'obtenir le permis de construire. Le concept Bonacasa a été développé à partir de l'engagement d'un groupe de promoteurs dans le domaine des appartements pour personnes âgées. La particularité du concept réside dans le fait qu'il allie plusieurs facteurs importants pour la qualité de vie des aînés, dont une intégration dans les quartiers urbains et une mixité sociale et intergénérationnelle. En outre, la proximité d'unité de soins à domicile et d'infrastructures médicales font partie intégrante du projet. Le concept Bonacasa jouit de quelques dizaines d'années d'expérience et revendique la réalisation de plusieurs centaines de logements en Suisse orientale. Le standard de construction Bonacasa est fondé sur une conception d'appartements réunissant une générosité spatiale, un confort élégant et sûr, sans entrave architecturale et s'adaptant aux différents besoins des résidents, même pour ceux souffrant de handicaps. Des espaces communs, ateliers, hall et lieux de passages, destinés à devenir des zones de contact figurent parmi les aménagements privilégiés.

L'entreprise retenue pour réaliser ce projet a l'intention de construire, sur les parcelles communales occupées par les anciennes halles rurales de Beaulieu, au chemin des Grandes-Roches, cédées en DDP, 103 logements répartis dans 9 bâtiments. Dans cet ensemble, deux immeubles comprenant respectivement 22 appartements (dont 20 de 2,5 et 3,5 pièces) et 12 appartements (dont 8 de 2,5 et 3,5 pièces) respectant le label Bonacasa seront destinés aux personnes âgées. Associée au constructeur lors de la réalisation et, par la suite, au gérant lors de l'exploitation des immeubles, la société Bonacasa prendra en charge le suivi de la construction afin d'assumer le respect des éléments faisant partie intégrante du concept Bonacasa et de garantir, vis-à-vis des locataires aînés, la qualité des prestations de service. Caractérisé par une excellente qualité générale, mais sans luxe particulier, ce type d'habitat est destiné à des retraités de la classe moyenne disposant d'un 2^{ème} pilier.

4.3 Perspectives dans la politique du logement pour les personnes âgées

Pour l'heure, convaincue de la nécessité d'intégrer les logements pour aînés dans les ensembles immobiliers afin de favoriser une mixité sociale et générationnelle, la Municipalité souhaite incorporer dans les projets à réaliser, selon le préavis n° 2005/45 "Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne" et dans d'autres opérations prévues sur des terrains communaux, une proportion suffisante d'appartements destinés à cette population. Cette proportion sera définie, d'une part, en fonction des besoins exprimés par les structures spécifiques oeuvrant dans les quartiers et, d'autre part, selon les données statistiques, constamment observées par le Service du logement et des gérances (SLG), en collaboration avec le SEGRE. La réalisation de ces logements pourra être complétée par des structures communautaires, en collaboration avec l'ALSMAD et/ou d'autres organisations prenant en charge les services d'accompagnement nécessaires.

Au stade actuel, des projets en cours d'élaboration ont d'ores et déjà intégré un tel programme dans leur cahier des charges. Il s'agit des projets suivants :

- Borde 34 – 44 : la Fondation Pro-Habitat Lausanne, maître de l'ouvrage, prévoit la construction, après démolition, des anciens immeubles actuels, d'un ensemble de 70 logements subventionnés, dont une vingtaine seront spécifiquement adaptés et destinés aux aînés. Cet ensemble intégrera également un espace multifonctionnel favorisant les rencontres et les activités communautaires. Ce projet est au stade de préparation en vue de la demande d'un permis de construire.
- Actuel Parking-Relais (P+R) Provence : la sélection du maître de l'ouvrage est actuellement en cours. Les concurrents ont d'ores et déjà annoncé leur intention d'intégrer une vingtaine de logements adaptés

aux aînés, avec des espaces multifonctionnels, dans un programme d'environ 120 logements de qualité supérieure.

- *Le Bugnon (Bois Gentil)* : la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) prévoit l'intégration d'une trentaine de logements adaptés aux aînés, comprenant des espaces communs, dans un ensemble de 220 logements de qualité. Les plans sont en préparation pour la demande d'un permis de construire.
- *Rôtillon (Fondation du Denantou)* : La Fondation du Denantou a l'intention de construire rue du Rôtillon 5 - Rue Centrale 16-18-20, un immeuble comprenant une quinzaine d'appartements protégés et des espaces permettant de dispenser des soins médicalisés. Cet ensemble sera géré par la Fondation de L'Orme.

Tous les projets susmentionnés sont soutenus par la Municipalité. Le premier projet, *Borde 34-44*, sera subventionné selon la législation sur le logement et offrira des appartements à loyers abaissés. Hormis le projet Rôtillon, les autres projets décrits seront réalisés dans le marché libre et destinés à une population d'aînés disposant d'un 2^{ème} pilier et financièrement autonomes.

Les espaces multifonctionnels et les activités d'accompagnement à inclure dans les réalisations initiées par la Ville devront être pris en charge par des organisations existantes. En effet, la Municipalité souhaite favoriser et renforcer le partenariat avec le secteur para-étatique ou privé, mais elle n'entend pas introduire de nouvelles prestations communales dans ce domaine.

D'autres projets, en particulier celui de l'avenue de Morges (Garage Edelweiss) récemment acquis par la Ville et à propos duquel des contacts ont déjà été noués avec l'ALSMAD, se concrétisent et font déjà l'objet de réflexions intégrant la construction de logements pour aînés. Ils seront réalisés au fur et à mesure des besoins et en fonction de l'avancement du programme « 3 000 logements » et du projet « Métamorphose ».

5. Les logements protégés pour personnes âgées, l'habitat groupés sécurisés (HGS) et la nouvelle législation cantonale sur le logement

Les logements protégés pour personnes âgées sont des ensembles d'appartements adaptés, bénéficiant d'un encadrement sécurisant, destinés à répondre aux difficultés que peuvent rencontrer des personnes âgées ou handicapées. Ces appartements ont pour but de contribuer au maintien de l'autonomie des aînés et répondre à leur isolement social. Ils sont situés dans des zones disposant d'infrastructures (magasins, transports etc..) et doivent idéalement se trouver à proximité d'un centre médico-social. Un système de sécurité 24h/24 est garanti par une personne (concierge ou famille locataire) susceptible de faire le lien entre les résidents et les divers services, notamment médicaux et sociaux.

Pour la construction ou la rénovation de ces immeubles ou logements, il est prévu de faire appel à des promoteurs privés ou institutionnels. Les pouvoirs publics ne sont pas tenus d'apporter d'aide financière à l'investissement, sous réserve des mesures prévues par la législation cantonale sur le logement. Les résidents de ces logements pourront bénéficier des aides individuelles prévues par la Loi cantonale du 24 janvier 2006 d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale (LAPRAMS), à condition notamment que l'exploitant soit agréé et qu'il accepte des conditions tarifaires. Outre la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement et sa nouvelle du 28 mars 2006 (art. 32), le nouveau Règlement cantonal du 17 janvier 2007 sur les prêts au logement, prévoit notamment que les investisseurs agréés pourront bénéficier de prêts de l'Etat, sans intérêts, équivalant à 20% du coût de réalisation. Parmi les conditions d'octroi des prêts, la commune du lieu de situation sera tenue de fournir un préavis sur le besoin de ce type de logements.

Sous réserve de ce qui précède, la commune de Lausanne n'entend pas collaborer, en principe, à la réalisation de ce type d'infrastructures sécurisées, cette catégorie de logements protégés pour personnes âgées (ou handicapées) étant prévue pour offrir une alternative concrète au manque d'hébergement médico-social.

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° 2007/20 de la Municipalité, du 5 avril 2007;
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 au postulat de Mme Claire Attinger et consorts.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre