Prescriptions pour la réalisation de logements séniors (LS) – Ville de Lausanne

La Ville de Lausanne encourage le développement de logements destinés aux personnes âgées afin de favoriser leur maintien à domicile. Ce document vise à présenter les prescriptions minimales attendues pour le développement des logements pour séniors (LS) non conventionnés par le Canton de Vaud mais reconnus par la Ville de Lausanne.

Il est important de distinguer deux catégories de logements complémentaires à destination du public sénior :

Les logements adaptés avec accompagnement (LADA) sont reconnus par le Canton de Vaud. Il s'agit de la nouvelle appellation donnée aux anciens "logements protégés (LP)" dont voici les principales caractéristiques :

- architecture garantissant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap
- appartement indépendant avec des prestations médico-sociales dispensées à la personne locataire et reconnues par la loi
- bail à loyer couplé à un contrat de prestations (de soins, d'activités, de transports, de repas et de ménage)
- logement à loyer abordable
- espaces communautaires dans l'immeuble ou à proximité, favorisant la vie sociale (animations facultatives)
- système d'alarme et d'appel à l'aide
- contrairement à un EMS, aucune présence professionnelle médicale ou sociale n'est assurée de manière permanente sur place

Le fait qu'un site de LADA soit reconnu par le Canton permet aux locataires bénéficiant des prestations complémentaires à l'AVS/AI de recevoir une aide individuelle pour financer les prestations spécifiques aux LADA (accompagnement sécurisant et social, les animations et une participation aux charges de l'espace communautaire).

Les logements séniors (LS) sont des logements possédant une partie ou parfois la totalité des caractéristiques des LADA mais ne bénéficient pas de la reconnaissance du Canton. Le Canton tient toutefois à jour une liste de ces logements.

Ils sont reconnus et recensés par la Ville de Lausanne comme des logements adaptés pour les séniors et attribués prioritairement à ces derniers. Toutefois, en l'absence de la reconnaissance LADA par le Canton, les locataires ne peuvent pas demander des aides financières individuelles cantonales pour financer les prestations médico-sociales ou l'utilisation d'éventuels espaces communautaires.

Les LS sont soumis à des prescriptions architecturales plus souples que les LADA. Ils doivent toutefois intégrer des éléments essentiels permettant de préserver l'autonomie des séniors à domicile lorsque leur mobilité diminue. La Ville édicte pour cela un certain nombre de prescriptions architecturales et d'habitat.

Propriété du Service d'architecture et du logement

Prescriptions architecturales pour les LS

Les LS doivent permettre un **maintien à domicile de qualité** et favoriser la convivialité tout en garantissant l'autonomie. Les prescriptions principales sont les suivantes :

1. Accessibilité universelle

Eléments généraux / Espaces communs

- Entrées des immeubles et des appartements sans seuil (rampes avec pente ≤ 6 %)
- L'entrée de l'immeuble ainsi que les boîtes aux lettres sont protégées des intempéries et se trouvent sur une surface plane (pente pour l'écoulement des eaux max. 2%)
- Un nombre suffisant de boites aux lettres doit se situer à une hauteur de 80 à 110 cm
- La porte d'entrée de l'immeuble est automatisée, vitrée, et commandée à distance ou par détection de mouvement. Il y a devant elle, un dégagement d'au moins de 140 x170 cm
- Largeur des portes ≥ 80 cm (90cm pour la porte palière)
- Largeur des couloirs ≥ 140 cm
- Les portes sont munies de poignées faciles à saisir
- Les portes et portes-fenêtres sont munies de poignées faciles à saisir et, en général, dépourvues de ferme-portes (sauf les portes d'entrée des immeubles et les portes intermédiaires coupe-feu)
- Ascenseurs : cabine min. 110 × 140 cm (idéalement 110 × 210 cm, portes 80 cm
- Les revêtements de sols sont antidérapants et praticables par les personnes à mobilité réduite
- Les escaliers sont munis d'une main-courante (idéalement deux mains-courantes), ont un niveau d'éclairement compris entre 150 et 200 lux et les nez des marches sont visuellement contrastés
- Commandes (interrupteurs, poignées) placées entre 80 et 110 cm du sol + prises électriques à 40 cm
- Les revêtements de sols présentent un contraste visuel avec les murs et cloisons
- Concept de couleur par étage à privilégier

Sanitaires

- Dimension minimale de la pièce 4.5m^2
- Douche de plain-pied (90 × 120 cm min.)
- Ouverture d'accès à la douche : largeur libre ≥ 80 cm, sans seuil
- Présence d'une barre d'appui dans la douche (idéal si groupé avec une glissière) et vers le WC. Si tel n'est pas le cas, donner la possibilité d'installer la barre d'appui en fonction des besoins du locataire.
- Espace de manœuvre devant WC et lavabo : diamètre libre ≥ 120 cm
- Le déverrouillage de la porte est possible depuis l'extérieur. Installation d'un verrou « libre/occupé »
- Revêtement de sol antidérapant exigé

Cuisine

- Hauteur du plan de travail : standard à 82-85 cm
- Profondeur du plan de travail : 60 cm minimum
- Les blocs linéaires sont à privilégier, les cuisines en angle à éviter
- Un espace de travail de 60 cm min. est prévu entre évier et plan de cuisson avec module inférieur modulable
- Plan de travail clair pour contraste avec le plan de cuisson
- Evier et plan de cuisson sont dans le même alignement (front de cuisine)
- Les armoires basses sont équipées de tiroirs

- Espaces de circulation devant les éléments principaux : ≥ 120 cm (idéalement 140x170 cm)
- Commandes (plaques, prises, interrupteurs) entre 80 et 110 cm du sol
- Le four est installé à hauteur maximale du bord inférieur de 70 à 80 cm au-dessus du sol. Un système télescopique pour les plaques de four est intégré s'il est installé sous le plan de travail
- Si une alcôve est aménagée pour un four micro-onde, celle-ci doit être à hauteur du plan de travail
- Le réfrigérateur est placé afin que les compartiments supérieurs soient accessibles
- Le réfrigérateur est équipé d'un congélateur en position basse
- Commandes de la cuisinière et du four avec des boutons physiques et non tactiles

Sécurité et confort

- Bon éclairage naturel et artificiel, éviter les zones d'ombre
- Prises électriques nombreuses et accessibles, hauteur à 40 cm
- Raccord pour un lave-linge dans le logement (installation d'une machine autorisée pour les personnes avec un trouble moteur confirmé par un certificat médical remis)
- Les LS doivent profiter d'un espace individuel extérieur (terrasse, balcon, loggia) accessible sans seuils (ressauts de 25 mm max. admis)
- L'entrée comprend l'espace pour une penderie (ou une armoire intégrée) et un siège, idéalement à 60 cm de la porte palière

Espaces communs et extérieurs

- Local commun fermé (25 m² min) favorisant la rencontre et proche des lieux fréquentés (buanderie, boites aux lettres, etc.)
- Local commun doit comprendre, a minima, un WC séparé et une cuisinette
- Lieux de convivialité extérieurs : bancs adaptés aux personnes à mobilité réduite, zones ombragées, cheminements plats (largeur min. 120 cm)
- Caves bien éclairées et sans seuils
- Le hall d'entrée et les espaces de dégagement de l'immeuble doivent idéalement prévoir du mobilier (notamment bancs et/ou sièges) pour favoriser des contacts sociaux

Buanderie commune

- Les machines, côte-à-côte, sont surélevées d'environ 30 cm pour faciliter l'usage en position assise
- Hauteur maximale des éléments de commande : 110 cm ;
- Prévoir un plan de dépose à hauteur de travail (80-85 cm) à proximité immédiate
- Circulation devant les machines : espace libre ≥ 120 cm
- Éclairage renforcé et commandes lisibles sur les machines (contrastes, ergonomie)
- La buanderie contient un espace pour des installations d'étendage à hauteur de travail

2. Typologies et tailles de logements

L'objectif est de proposer des logements adaptés aux besoins des personnes âgées, suffisamment grands pour garantir accessibilité et confort, mais sans excès de surface afin de maintenir des loyers accessibles. Il est toutefois nécessaire de respecter les surfaces min-max prévues par l'article 27 de la RLPPPL pour obtenir la reconnaissance LLA.

Typologies et surfaces

- 2 pièces (50-55 m2 SUP) : pour personnes seules, avec séjour suffisamment spacieux pour recevoir.
- 3 pièces (60-77 m2 SUP) : pour couples

Autres aspects

- Prévoir un logement de concierge pour une conciergerie in situ.
- Les LS sont implantés de manière à favoriser la mixité sociale au sein de l'immeuble ou du quartier en assurant le maintien et la qualité de l'intégration sociale

3. Politique d'attribution

- Ces logements sont attribués prioritairement aux personnes de 60 ans et plus résidant à Lausanne, seules ou en couple.
- Une priorité peut être donnée aux séniors libérant un logement familial sur le territoire lausannois, afin de soutenir la mobilité résidentielle et optimiser l'occupation du parc de logements.
- Toutes les annonces de mise en location de ces logements doivent mentionner que le logement est destiné prioritairement aux séniors et adapté pour ce public.
- La Ville de Lausanne tient à jour un recensement de ces logements permettant leur identification.

3. Références

- Directives architecturales pour les LADA
- La norme SIA 500 (y c. correctifs)
- « Logements sans obstacles & adaptables, conception de logements pour toutes les situations de vie », Directive 2023, Architecture sans obstacles, Centre spécialisé Suisse.
- « Habitat pour personnes âgées ». Directive, le standard suisse en matière de conception architecturale, Félix Bohn, Centre Suisse de construction adaptée.
- « Construire sans obstacles », Centre construire sans obstacles, Ed. Paramédia AG.
- « Conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées », Office Fédéral du Logement.