

Constructions comprenant des logements

La loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand) et l'ordonnance sur l'égalité pour les handicapés (OHand) définissent le cadre juridique s'appliquant aux constructions comprenant des logements – la législation des cantons et des communes peut formuler des exigences complétant la LHand. La norme SIA 500 „Constructions sans obstacles“ reprend les dispositions de cette dernière dans la **catégorie III „Constructions comportant des logements“**. Les exigences incluent:

- l'accès aux logements adapté au fauteuil roulant
- les logements sont adaptables aux besoins individuels de personnes handicapées au moyen d'aménagements peu coûteux (1)
- les logements permettent de recevoir tous les visiteurs, le cas échéant avec l'aide de tiers

Le concept du **logement adaptable** est décrit dans la norme SIA 500 „Constructions sans obstacles“ au chiffre 1.3.3. L'absence complète d'obstacles n'est pas nécessaire à cet effet. Il n'est par conséquent pas nécessaire de se conformer à un grand nombre d'exigences, elles se limitent à 5 pages dans les chapitres 9, „Accès aux logements“ et 10, „Logements, locaux annexes“.

Les coûts

Dans les nouvelles constructions, les surcoûts engendrés par le respect des principes de la construction adaptée sont insignifiants par rapport à ceux d'un bâtiment usuel, les mesures garantissant l'adaptabilité se limitant pour l'essentiel à un accès sans seuil ainsi qu'à des largeurs de passage et à des surfaces de déplacement suffisantes. Les surcoûts représentent à peine quelques pour cent et ne sont parfois même pas détectables (une porte de 80 cm ne coûte en effet actuellement pas plus cher qu'une porte de 70 cm). La seule mesure vraiment coûteuse, l'installation d'un ascenseur, n'est exigée par la LHand que dans des immeubles comprenant 9 logements et plus – la plupart des cantons exigent des ascenseurs déjà pour un nombre inférieur de logements. La construction sans obstacles n'engendre cependant pas vraiment de plus-values, le standard actuel pour des immeubles de cette taille exigeant de toute façon un ascenseur.

Pour des immeubles plus petits, la conception de logements adaptables est utile, même hors obligation légale. Elle est d'ailleurs exigée dans de nombreux cantons. La SIA 500 décrit différentes solutions rendant accessible des constructions adaptables (par ex. la pose d'un monte escalier). L'AI prend à sa charge (avant l'âge AVS) les coûts d'un monte escalier dans la mesure où il est nécessaire à l'exercice d'une profession, à l'accomplissement de la scolarité ou de tâches ménagères. Au delà de l'âge AVS les assurances sociales ne prennent plus en charge les coûts liés à l'adaptation d'une construction (voir fiche technique 401 „Logements pour personnes âgées - constructions spéciales“).

Concernant les règles de la proportionnalité s'appliquant aux mesures exigées dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, nous renvoyons à la fiche technique 101 „Constructions ouvertes au public et constructions comprenant des places de travail“. Ces règles s'appliquent de façon identique aux constructions comprenant des logements.

L'adaptation individuelle du logement selon la norme SIA500

L'adaptabilité dans le domaine du logement poursuit une triple stratégie :

1. Accès sans obstacles

D'une manière générale, tous les logements seront accessibles sans obstacles au moyen d'un ascenseur. En l'absence d'ascenseur les escaliers seront conçus de façon à pouvoir recevoir une plateforme élévatrice. Les lois cantonales sur les constructions définissent à partir de quel nombre de logements la norme SIA 102 s'applique.

2. Accès aux visiteurs

Tous les logements seront construits de manière à être ouverts aux visiteurs et accessibles en fauteuil roulant (avec un déambulateur ou tout autre moyen auxiliaire), si nécessaire avec l'aide d'une tierce personne. Parallèlement, les logements sont construits de manière à ce que des adaptations ultérieures répondant aux besoins individuels des personnes avec handicap soient possibles à moindres frais et sans grand effort.

3. Adaptation des logements en cas de besoin

Des adaptations architecturales répondant aux besoins d'une personne avec handicap ne sont effectuées qu'en cas de nécessité.

Bien que la norme mentionne « des aménagements peu coûteux¹ » des frais importants peuvent être engendrés pour les personnes concernées, par exemple remplacer une baignoire par une douche accessible en fauteuil roulant coûte aisément plus de 10'000 francs et poser une plate-forme élévatrice franchissant un étage n'est souvent possible, qu'à partir de 10'000 francs. L'AI prend à charge les coûts lorsque les personnes remplissent les conditions de la loi sur l'invalidité.

L'habitat intergénérationnel

Les chiffres de la confédération le montrent: la part des personnes handicapées, notamment les plus de 55 ans, continue de croître². Grâce à des mesures de soutien telles que Spitex, les aides à domicile, les services d'aide sociale, des assistants personnels, etc, les chances augmentent de pouvoir mener une vie et autonome et responsable. Il s'agit d'un facteur important, étant donné l'évolution démographique, pour éviter la création d'une quantité de nouvelles et coûteuses institutions prenant en charge les soins stationnaires de ces personnes. Jusqu'en 2045 la part des plus de 65 ans passera de 18% aujourd'hui à 26 %³.

N'étant utilisées qu'un petit nombre d'années, les adaptations individuelles ponctuelles font peu de sens chez des personnes âgées. Toutes les exigences et les équipements requis doivent être disponibles dès le début. La norme SIA désigne de préférence parmi plusieurs possibilités celles répondant au mieux aux objectifs de la norme pour des constructions comprenant des logements. De tels logements respectant l'équité entre les générations peuvent être qualifiés d'adaptés aux soins ambulatoires jusqu'à un âge avancé.

¹ Cela signifie que les adaptations se limitent au second oeuvre et ne nécessitent pas d'intervenir dans la structure primaire du bâtiment (structure portante, gaines verticales, etc)

² Office fédéral de la statistique, nombre de personnes handicapées. 22.08.2016

³ Office fédéral de la statistique, panorama de la population, 2016

La norme SIA500 énumère dans les chapitres 9 et 10 différentes mesures à prévoir „de préférence“. Celles-ci incluent les portes sans seuils, un espace suffisant à côté de la zone de pivotement des portes battantes, des marches aisément perceptibles, des places de stationnement accessibles au fauteuil roulant abritées de la pluie à proximité des entrées des immeubles et des douches sans seuils. Ces mesures correspondent au mieux aux objectifs de la construction sans obstacles et créent les conditions idéales pour des soins à domicile, p.ex. Spitex.

Appliquer dans autant de logements que possible les exigences que la norme SIA désigne « de préférence » peut être qualifié de durable et permet le mixage des générations. Les exigences que la norme désigne « de préférence » ne s'applique pas obligatoirement mais doivent être exigées par les autorités. Nous recommandons par conséquent aux cantons et aux communes de demander pour une part des logements au moins la mise en oeuvre des exigences accrues. Peu de moyens permettent ainsi de contrecarrer les coûts croissants de la santé et le versement de prestations complémentaires.

Logements adaptés au fauteuil roulant

Le standard « logements adaptés au fauteuil roulant » est un instrument de gestion immobilière créé par Procap logements avec l'appui d'agents immobiliers. Le standard est pris en charge par les coopératives d'habitation Suisse, la Fédération suisse de consultation en moyens auxiliaires (FSCMA) et la fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. La fonction se trouve sur internet sur toutes les grandes plateformes de logements afin que les logements puissent être déclarés. Le standard comporte 6 exigences de base et 6 exigences qualitatives complémentaires. Les logements adaptés au fauteuil roulant conviennent bien aux personnes handicapées et âgées se servant de cannes, d'un déambulateur ou d'un fauteuil roulant. Sur demande Procap se charge de contrôler les plans et le cas échéant décernera un certificat.

Les offices régionaux de la construction sans obstacles sont à votre disposition pour répondre à vos questions éventuelles.

Pour les personnes bénéficiant de soins accrus nous renvoyons à la fiche technique 401 "Habitat pour les personnes âgées – constructions spéciales".