

Directives techniques et architecturales pour les logements protégés reconnus d'utilité publique

1. PRINCIPES GENERAUX

1.1 Introduction

La présente directive est applicable aux projets de logements protégés (ci-après LP), tels que définis par les articles 16 al. 1 et 2 LAPRAMS et 18 et 19 RLAPRAMS.

Les LP sont destinés aux personnes âgées ou en situation de handicap et, pour lesquels, le maître d'ouvrage souhaite ou doit signer une convention avec la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS).

Il est recommandé de se référer au « Processus interdépartemental pour le suivi des dossiers LP », disponible en ligne.

La présente directive est composée d'« exigences » impératives et de « recommandations » souhaitées. Toute exigence non remplie devra faire l'objet d'une dérogation motivée.

Avant le dépôt formel d'un projet, il est recommandé de prendre contact avec l'architecte en charge des logements protégés (LP) au sein de la DGCS. Celui-ci préavise les plans sous l'angle technique et architectural et, si nécessaire, échange avec l'architecte mandaté par le maître d'ouvrage pour la mise au point du projet.

Le préavis n'est donné que sur la base de plans définitifs.

L'architecte conseil de la DGCS vérifiera la conformité du projet dans sa phase de construction et ordonnera l'élimination des défauts éventuels.

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les exigences architecturales contenues dans la présente directive.

En cas de non-respect, la DGCS se réserve le droit de ne pas signer la convention.

2. BASES LEGALES

2.1 Cadre législatif

Les logements protégés sont régis par :

- La Loi du 24 janvier 2006 d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale (LAPRAMS) et son règlement d'application du 28 juin 2006. (RLAPRAMS) ;
- La Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et son règlement d'application du 25 octobre 2017 (RLPPPL) ;
- La Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) et son règlement d'application du 17 janvier 2007 (RLL) ainsi que le règlement du 9 octobre 2019 sur les prêts et les cautionnements pour les logements (RPCL) ;
- La Loi fédérale du 13 décembre 2002 sur l'élimination des discriminations des personnes ayant un handicap (LHand) et son ordonnance (OHand) du 19 novembre 2003.

2.2. Cadre normatif

Les normes et directives suivantes doivent en particulier être respectées dans le cadre de l'élaboration de projets de LP :

- La norme SIA 500 (y.c correctifs) doit être correctement appliquée à l'ensemble du projet (matériaux, détails, sols, pentes, portes, couloirs, escaliers, ascenseurs, orientation, éclairage, acoustique des salles, *éléments de commandes*, interphones, inscriptions, installations d'écoute, place de stationnement, cuisines, débarras et buanderies, etc.) ;
- VSS 640.075, « espace de circulation sans *obstacles* » ;
- SN 640 238, « rampes, escaliers et rampes à gradins » ;
- SN EN 12464-1, « lumière et éclairage » ;
- SN EN 81-70, « Accessibilité aux ascenseurs pour toutes les personnes (...) ».

3. PROCEDURE

3.1 Considérations générales

L'affectation de la parcelle destinée au futur bâtiment doit autoriser la construction de logements protégés (LP).

Un glossaire est proposé en fin de document.

3.2 Documents et pièces jointes

Tout projet de LP sera composé des éléments suivants :

- a) Formulaire d'annonce de projet de logements protégés reconnus d'intérêt public ;
- b) Identification (coordonnées) du propriétaire et, le cas échéant, du mandataire ;
- c) Identification du bien-fonds (n° de parcelle et zone légale) et indication précise des LP sur les plans ;
- d) Plan de situation (ou orthophoto) mentionnant schématiquement les emplacements des transports publics et les principaux commerces ou services de proximité ;
- e) extrait du plan cadastral ;

- f) Plans (datés, cotés, avec indications des niveaux, des pentes et des seuils, indications des surfaces SU (SIA 416) de tous les locaux en lien avec les LP), coupes et façades aux échelles usuelles. Lorsqu'ils sont connus et avant la mise en œuvre, les plans d'exécution des locaux sanitaires, cuisines et seuils de portes pour validation ;
- g) Plan des aménagements extérieurs avec indication des *accès** pour piétons et véhicules, des pentes et matérialité des chemins, places de stationnement et de dépose-minute, ainsi que des espaces extérieurs collectifs ;
- h) Etat locatif prévisionnel, ainsi que le total des surfaces combinées des LP.

4. CONDITIONS ET CRITERES

4.1 Environnement

Exigences :

- Les LP sont situés dans une zone urbaine ou villageoise ;
- Ils bénéficient des infrastructures qui s'y rattachent de manière à favoriser le maintien et la qualité de l'intégration sociale ;
- L'environnement proche permet aux locataires de se déplacer librement et d'atteindre sans *obstacles** les ressources qui lui sont nécessaires (commerces, services publics, activités sportives et culturelles) ;
- L'accès à l'aide d'un moyen auxiliaire à la voirie, aux transports publics et privés est garanti ;
- L'arrêt de transport en commun le plus proche se situe à moins de 200m ;
- Les LP font partie d'une structure mixte de logements de manière à favoriser le maintien et la qualité de l'intégration sociale.

Recommandations :

Afin de renforcer les synergies, le projet de LP se situe à proximité d'un :

- centre médico-social (CMS) ;
- centre d'accueil temporaire (CAT) ;
- cabinet médical ;
- centre d'accueil préscolaire ou parascolaire ;
- établissement médico-social (EMS).

4.2 Espaces et *accès** extérieurs, et places de stationnement

4.2.1 *Accès** et espaces extérieurs

Exigences :

- (*lorsqu'il y a un jardin*) Un espace extérieur convivial et favorable aux échanges sociaux est aménagé, il sera accessible, *adapté** et équipé de bancs et/ou de sièges ;
- L'entrée de l'immeuble ainsi que les boîtes aux lettres sont protégées des intempéries ;
- Le franchissement de différences de niveaux s'effectue à l'aide de chemins inclinés ou de rampes *adaptées** (6.3 et 6.4 p.19, annexe VSS 640.075) ;
- Les *accès** et chemins extérieurs sont correctement éclairés ;
- Les revêtements de sols sont antidérapants et praticables par les personnes à mobilité réduite (SIA 500, p.42-43: revêtements bitumeux, pavés autobloquants, etc.) ;
- Les cheminements piétonniers sont séparés des circulations automobiles ;

- L'entrée est facilement repérable, le numéro de l'immeuble sera mis en évidence ;
- L'accès* aux conteneurs est *adapté** ;
- L'usage des conteneurs est adapté : des modèles à pédales sont mis à disposition.

Recommandations :

- Les chemins présentent une largeur de 140 cm.

4.2.2 Places de stationnement

Exigences :

- Une place de dépose (taxi, ambulance, CMS) est disponible à proximité de l'entrée ;
- Une place visiteur minimum est *adaptée** aux fauteuils roulants ;
- Les places de stationnement *adaptées** (proches de l'entrée, signalées comme telles, largeur min. 3.5 m, pente max. 2 % sans devers, sol antidérapant, 75 lux) sont au nombre d'une pour dix LP.

4.3 Immeuble : parties communes et locaux annexes

4.3.1 Système distributif

Exigences :

- Il est conforme à la norme SIA 500 (3 et 4 SIA 500, p11-18) ;
- Les couloirs ont une largeur de 140 cm min. ; ils sont dépourvus d'*obstacles** ;
- Les escaliers sont conformes à la norme SIA 500 (3.6 SIA 500 p.16-17, munis de deux mains-courantes, marches perceptibles, 150 à 200 lux) ;
- L'ascenseur est conforme à la norme SN EN 81-70 ; il distribue l'ensemble des locaux et espaces extérieurs ;
- Les portes sont toutes dépourvues de seuils (ressauts de 15 mm max. admis pour les accès* aux terrasses et balcons) ;
- La porte d'entrée de l'immeuble est automatisée, vitrée et coulissante ;
- La porte d'entrée présente une largeur utile de 90 cm ;
- Les LP sont équipés d'interphones transmettant les informations optiques et acoustiques ;
- Une rangée de boîtes aux lettres au moins est utilisable en position assise ;
- Le hall d'entrée est convivial et favorise les contacts sociaux ;
- Un banc (et/ou des sièges) est installé dans le hall d'entrée ;
- Les cloisons et portes vitrées sont rendues visibles par un marquage opaque (3.4.7 SIA 500 p.15) ;
- Le niveau d'éclairage est conforme à la norme SN EN 12464-1 (extrait annexe D, SIA 500 p.45) ;
- L'éclairage de l'ensemble du système distributif sera commandé par des détecteurs de présence en lieu et place des détecteurs de mouvement ;
- Les *éléments de commande** sont *adaptés** (6.1 SIA 500 p.22).

Recommandations :

- Les revêtements de sols présentent un contraste visuel avec les murs et cloisons ;
- Un local permettant la recharge des fauteuils roulants et scooters électriques est mis à disposition.

4.3.2 Caves

Exigences :

- Chaque logement bénéficie d'une cave accessible (5 m² min., largeur 140 cm min.) ;
- Le couloir d'accès* aux caves a une largeur de 140 cm min ;
- Les portes sans seuil, de passage utile de 80 cm au min., s'ouvrent sur l'extérieur ;
- Chaque cave doit être équipée d'une lampe et d'une prise électrique.

4.3.3 Buanderie

Exigences :

- La buanderie est commune. Elle est située au rez-de-chaussée ou aux étages ;
- Elle est disposée de manière à favoriser les relations sociales (ex. porte et cloison vitrées, en relation avec l'espace commun et/ou avec le jardin, etc.) ;
- Elle bénéficie d'un éclairage naturel ;
- Un espace libre de 140x170 cm est prévu devant les machines ;
- Les machines, côte-à-côte, sont surélevées afin de faciliter l'usage en position assise.

4.3.4 Local commun pour activités

Exigences :

- Il est situé au rez-de-chaussée ;
- Il est en relation avec l'extérieur, éclairé et ventilé naturellement ;
- La surface utile principale (SU selon SIA 416, hors local sanitaire) du local commun correspond à 3,5 % max. de la somme des SU des LP (y compris réduits). Elle ne doit pas être supérieure à 85m² ;
- Il est équipé d'un local sanitaire *adapté** ;
- Il est équipé d'une cuisine (éléments minimaux : plaques de cuisson, four, frigo, évier, plan de travail) ;
- La porte d'entrée est vitrée avec un vide de passage minimum de 90 cm, sans seuil et avec un espace libre de 60 cm à côté de l'ouverture ;
- L'acoustique du local sera soigneusement étudiée. (Un local d'une surface supérieure à 80 m² sera équipé d'une boucle magnétique) ;
- Le/la référent(e) social(e) bénéficie d'un espace de travail.

Recommandations :

- L'usage du local communautaire pourra être ouvert à des activités associatives permettant de favoriser les liens sociaux ;
- Le local commun est « ouvert » sur l'extérieur (location possible par des associations, le voisinage direct, etc.).

4.4. Appartements

4.4.1 Surface et typologie

Exigences :

- Les LP sont des appartements de deux ou trois pièces. D'autres modèles de logements (ex. colocations gériatriques) qui respectent l'esprit des projets de LP peuvent être proposés. Ils seront étudiés au cas par cas ;
- Leurs surfaces (SU y compris les réduits) respectent les limites suivantes :
 - deux pièces : 54 m² min. / 59 m² max
 - trois pièces : 75 m² min. / 83 m² max
- Un réduit est prévu (surface 4 m² min., largeur 140 cm) ;
- Toutes les dimensions sont conformes à la norme SIA 500, à minima ;
- L'entrée est spacieuse et comprend une penderie ou une armoire ;
- Les portes sont toutes dépourvues de seuils et présentent une largeur utile de 80 cm min. (porte palière : 90 cm min.) ;
- Les portes sont munies de poignées faciles à saisir ;
- Entre l'axe de la poignée de la porte palière et la cloison attenante, un espace libre de 60 cm min. est prévu (9.2.3 SIA 500 p.30) ;
- Les *éléments de commande* sont *adaptés** (9.6 SIA 500 p.32), y compris les commandes de stores, interrupteurs, poignées et prises électriques ;
- Les fenêtres permettent une vision sur l'extérieur en position assise (hauteur du vitrage 75 cm min. au-dessus du sol) ;
- Les revêtements de sols présentent un contraste visuel avec les murs et cloisons ;
- Les appartements profitent d'un espace individuel extérieur (terrasse, balcon de 5 m² min., 140 cm profondeur min). Celui-ci est accessible sans seuils (ressauts de 25 mm max. admis).

4.4.2 Chambres

Exigences :

- La surface des chambres est de 14 m² min ; sa largeur est de 320 cm min.

4.4.3 Cuisines

Exigences :

- Les cuisines sont équipées (évier, four, réfrigérateur, éléments de cuisson, lave-vaisselle) et seront composées d'au minimum 5 éléments ;
- Un espace libre (140x170 cm min.) devant l'évier et la cuisinière est garanti ;
- Entre l'évier et les plaques de cuisson, un plan de travail de 60 cm min. est prévu. Il est évidé et utilisable en position assise. Il peut être équipé d'un meuble sur roulette ;
- Les poignées et éléments de commande sont faciles à saisir et leur usage est simple ;
- Le four est installé à hauteur de plan de travail ;
- Le réfrigérateur est placé afin que les compartiments supérieurs soient accessibles ;
- Les plans de travail sont de couleurs claires.

Recommandations :

- les blocs linéaires sont à privilégier, les cuisines en angle à éviter ;
- Les *éléments de commande* sont contrastés par rapport à leur support ;
- Le réfrigérateur est équipé d'un congélateur en position basse ;
- Les plans de cuisson sont abaissés (82-83 cm).

4.4.4 Sanitaires

Exigences :

- Chaque logement comporte un local sanitaire dont la surface est de 4.5 m² min., Aucune dimension du local n'est inférieure à 180 cm ;
- Ce local est équipé d'un WC *adapté**, d'un lavabo *adapté** et d'une douche sans seuil. Ces éléments sont librement disposés mais munis de barres d'appuis (annexe E de la norme SIA 500) ;
- La porte s'ouvre vers l'extérieur, son déverrouillage est possible depuis l'extérieur ;
- La cuvette permet d'appuyer le dos (rallongée et équipée de dossier ou courte avec doublage large de 75 cm max.), sa hauteur (lunette comprise) est de 46 cm, la distance entre l'axe de la cuvette et les barres d'appui est de 45 cm ;
- Le lavabo est utilisable en position assise (siphon extra plat, hauteur miroir : bord inférieur à 100 cm max. et supérieur à 180 cm min., miroir inclinable non admis) ;
- Les douches sont équipées de mitigeur thermostatique avec blocage de la température.

Fabrice Ghelfi



Directeur général

Glossaire :

- **Accès* : désigne la suite continue des chemins et des espaces menant de l'espace public ou d'une place de stationnement jusqu'à tous les endroits où la personne doit pouvoir se rendre suivant la destination de la construction.
- **Elément de commande* : désigne les dispositifs à actionner à la main, tels qu'interrupteurs d'éclairage, contacteurs d'alarme, touches de commande, manivelles de stores, lecteurs de cartes, claviers de commande d'ascenseurs ou d'automates, boîtes à lettres, fentes pour jetons, boutons presseurs, etc.
- **Adapté* : est considérée comme adaptée une construction dans laquelle les personnes se déplaçant en fauteuil roulant, avec un déambulateur ou une autre aide à la marche peuvent circuler de manière autonome.
Le terme « *adapté** », cité dans la présente directive, désigne l'ensemble des mesures permettant à tou(te)s d'interagir avec leur environnement, y compris pour les personnes vivant avec un handicap en raison de son âge, d'une capacité sensorielle ou motrice réduite.
- **Obstacle* : éléments de construction ou d'équipement qui émergent du sol, qui forment une saillie latérale de plus de 0.10 m sur la surface de circulation ou qui diminuent la hauteur à moins de 2.10 m (boîte à lettres, poubelles, etc.).

Bibliographie :

Pour une aide à la conception du projet, nous vous recommandons également :

- « *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
- Brochure technique « *escaliers* », bpa (bureau de prévention des accidents)