

# habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE  
DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

MARS 2020

\_ CONSTRUIRE SANS OBSTACLES: VERS L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE  
\_ L'HABRIK: DES SOLUTIONS POUR LES PROFESSIONNELS  
\_ DES VOISINS EN CHAIR ET EN OS, MAIS CONNECTÉS VIRTUELLEMENT

N° 1

## VIVRE AVEC UN HANDICAP: FAVORISER L'AUTONOMIE DANS LE LOGEMENT

Choisir librement son lieu de domicile et la manière d'habiter: un élément central de l'égalité qui concerne également les personnes handicapées. L'OFL est intervenu sur ce thème le concernant directement dans le cadre d'un colloque consacré à l'autonomie des personnes vivant avec un handicap.

DORIS SFAR, OFL

En Suisse, quelque 1,8 millions de personnes vivent avec un handicap. Parmi elles, toutes n'ont pas la possibilité de choisir librement leur situation de logement. Près de 30 000 d'entre elles dépendent d'un soutien intensif et vivent en institution. Bien que l'offre en matière de foyers, d'accompagnement à domicile et d'appartements individuels adaptés aux besoins des personnes handicapées soit diversifiée, de nombreux ménages comptant un ou plusieurs membres confrontés à des défaillances physiques ou mentales éprouvent de grandes difficultés à se loger dans un environnement adapté à leurs besoins. Conscientes de ces problèmes, les autorités et les associations faitières s'emploient à individualiser et à flexibiliser davantage cette offre et à l'élargir. Ces efforts sont indispensables si l'on entend encourager l'autonomie et améliorer la qualité de vie des personnes handicapées. Ils requièrent un renforcement du travail de sensibilisation.

C'est dans ce but que le Bureau fédéral pour l'égalité des personnes handicapées BFEH, l'Office fédéral des assurances sociales et la Conférence des directrices et directeurs cantonaux des affaires sociales ont organisé le 3 décembre 2019, à l'occasion de la Journée internationale des personnes handicapées, un colloque consacré à l'autonomie en matière de logement des personnes avec handicap. Plus de 130 participants représentant les autorités fédérales et cantonales, les organisations et associations du domaine ainsi que les personnes handicapées elles-mêmes y ont discuté des besoins d'une offre plus diversifiée et étendue en matière de logement, de prestations de soutien, d'innovations technologiques et de financement du logement.

### Le logement au cœur de la qualité de vie

Il en est ressorti que pour les personnes handicapées ou âgées, le fait de pouvoir choisir en toute autonomie où et comment elles souhaitent se loger contribue grandement au maintien et à l'amélioration de leur qualité de vie. Il est souvent possible de vivre seul dans son logement avec une assistance personnelle. Cela est vrai surtout pour les personnes à mobilité réduite. Il est fondamental que le ménage dispose du minimum vital social, car seule une assise financière suffisante assure une certaine liberté de choix.

C'est à quoi s'attache la politique en faveur des personnes handicapées de la Confédération. Les cantons et les communes jouent quant à eux un rôle déterminant dans la conception de l'offre en matière de logement. Enfin, la société civile est également partie prenante de ce processus. Ces objectifs sont repris par le rapport du Conseil fédéral sur la politique en faveur des personnes handicapées et la Convention de l'ONU relative aux droits des personnes handicapées.

### L'OFL allié de la cause des personnes handicapées

Cette thématique concerne l'OFL en premier lieu, raison pour laquelle deux de ses collaborateurs ont animé, lors de ce colloque, un atelier placé sous le titre «Encouragement de l'autonomie». En introduction, Felix Walder et Doris Sfar ont montré à la vingtaine de participants la manière dont l'Office s'attache à promouvoir un habitat contribuant à l'intégration des personnes vivant avec un handicap. Tous les bâtiments d'habitation bénéficiant d'une aide fédérale sont tenus de respecter les conditions-cadres et l'équipement de base selon le système d'évaluation de logements (SEL). Le SEL



Mind map établi par l'OFL et utilisé dans le cadre de l'atelier de travail «Encouragement de l'autonomie» pour structurer les échanges.

prend en compte la diversité des besoins et des représentations liés au logement: les nécessités des aînés et des personnes handicapées en matière de logement y occupent une place de choix. Le SEL présuppose le respect des exigences de la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» garantissant l'adaptabilité des constructions aux besoins individuels des personnes handicapées. En outre, l'OFL a élaboré, en collaboration avec procap, un aide-mémoire «Conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées» qui s'applique à tous les bâtiments d'habitation définis comme étant adéquats pour les personnes âgées et bénéficiant d'aides au titre de la loi sur le logement (LOG). Par ailleurs, l'office soutient le label LEA dont le sigle signifie «Living Every Age». La norme LEA repose sur des règles, directives de planification et fiches techniques existantes. Elle s'applique aux appartements neufs et existants. Le label est synonyme de clarté et de transparence pour les résidents tout en offrant des avantages concurrentiels aux investisseurs et en pérennisant leur investissement. Pour illustrer concrètement une réalisation exemplaire en la



**POUR EN SAVOIR PLUS:**

- Colloque 3.12.2019: Personnes handicapées et logement: favoriser l'autonomie  
<https://www.edi.admin.ch/edi/fr/home/fachstellen/bfeh/themes-de-l-egalite/selbstbestimmtes-leben/themenschwerpunkt--selbstbestimmtes-leben-/fachtagung-3-12-2019--selbstbestimmtes-wohnen-fuer-menschen-mit-.html>

Département fédéral de l'intérieur > BFEH > Thèmes de l'égalité > Autonomie > Thème prioritaire «Autonomie» > Colloque 3.12.2019: Personnes handicapées et logement: favoriser l'autonomie

- Convention de l'ONU relative aux droits des personnes handicapées  
[https://www.edi.admin.ch/dam/edi/fr/dokumente/internationales/amtliches/uno-konvention.pdf.download.pdf/convention\\_de\\_l\\_onu.pdf](https://www.edi.admin.ch/dam/edi/fr/dokumente/internationales/amtliches/uno-konvention.pdf.download.pdf/convention_de_l_onu.pdf)

- Rapport du Conseil fédéral sur la politique en faveur des personnes handicapées  
<https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/52346.pdf>

- Laboratoire expérimental Morenal-Bellinzone: repositionnement d'un quartier  
<https://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/programmes-et-projets/projets-modeles-pour-un-developpement-territorial-durable/projets-modeles-pour-un-developpement-territorial-durable-2014-2018-2creer-une-offre-de-logements-suffisante-et-adaptee-aux-besoins-laboratoire-experimental-de-morenal--repositionnement-dun-quarti.html>  
[www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch) > Projets-modèles pour un développement territorial durable > Projets-modèles 2014-2018 > Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins >

- Conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées. Aide-mémoire  
[https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/fr/dokumente/05\\_Wohnraumförderung/51\\_WFG/informationsblatt/gestaltung\\_von\\_altersgerechten\\_wohnbauteilen.pdf.download.pdf/conception\\_de\\_batiments\\_dhabitation\\_adaptes\\_aux\\_personnes\\_agees.pdf](https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/fr/dokumente/05_Wohnraumförderung/51_WFG/informationsblatt/gestaltung_von_altersgerechten_wohnbauteilen.pdf.download.pdf/conception_de_batiments_dhabitation_adaptes_aux_personnes_agees.pdf)  
[www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch) > Aide au logement > Aides fédérales depuis 2003 (LOG) > Encouragement indirect à la construction de logements d'utilité publique

matière, les animateurs ont présenté le cas du lotissement Morenal (Monte Carasso, Bellinzone), datant des années 1990, où un propriétaire foncier a adapté l'offre de logement et mis sur le marché, à prix abordable, une quarantaine d'appartements adaptés aux besoins spécifiques de ce groupe de population. Ce nombre correspond à la moitié des logements. Pour ce faire, il a agi en partenariat avec les organismes régionaux d'aide aux personnes âgées et handicapées ainsi qu'avec les autorités communales et cantonales. Outre ces logements dépourvus de barrières, le lotissement en question propose diverses prestations de soutien aux habitants les plus fragiles: un custode sociale (concierge social), des services personnalisés, de l'animation socioculturelle ainsi que des espaces polyvalents à usage partagé.

**Elargir les marges de manœuvre des acteurs**

Pour structurer les échanges suivant cette introduction, les animateurs ont proposé

quatre dimensions jugées déterminantes par rapport à l'autonomie dans l'habitat (voir Illustration «mind map»): (1) l'offre de logement avec ses caractéristiques constructives, (2) l'accès à des offres de logement adaptées, le voisinage et la vie dans le parc de logements existant, (3) les prestations en connexion avec le logement ainsi que (4) les marges de manœuvre, existantes ou à créer, notamment en regard des acteurs de l'immobilier et des pouvoirs publics. Les échanges avec les participants ont débouché sur les trois constats suivants:

(A) Les aspects relatifs aux possibilités d'action et au voisinage sont jugés primordiaux et particulièrement pertinents pour aborder les conditions de logement des personnes handicapées. L'économie immobilière joue un rôle central à cet égard; elle doit être associée aux efforts allant dans ce sens, ceci en tenant compte de ses intérêts financiers et en laissant de la place pour les approches entrepreneuriales. Les propriétaires et les bailleurs sont des partenaires importants, non

seulement pour adapter les logements par des mesures de construction, mais aussi pour rendre possibles des services et des offres de soutien ainsi que pour fournir les infrastructures y afférentes. (B) Les besoins des personnes souffrant de déficiences cognitives ne sont guère pris en compte. Ces personnes ont de la difficulté à s'orienter et agir efficacement sur le marché du logement. Elles manquent d'informations adaptées à leur niveau de compréhension et, de ce fait, sont dépassées par le processus de location. Les propriétaires ont de nombreux préjugés envers ces personnes et, en raison de diverses craintes, renoncent à conclure un bail avec elles.

(3) La norme SIA 500 «Bâtiments sans obstacles» est payante et beaucoup trop coûteuse. Elle devrait être mise à disposition gratuitement afin que les personnes concernées puissent elles aussi bénéficier de son contenu.

**Rôles à jouer par les coopératives du logement**

À l'issue du colloque et après présentation des conclusions des différents groupes de travail, force est de constater que malgré les progrès réalisés en matière d'offre de logement, tant en termes de quantité que de diversité de logements, celle-ci reste insuffisante et lacunaire. Lorsqu'elle satisfait aux besoins spécifiques des personnes avec handicap, elle reste pourtant souvent inaccessible à ce groupe pour des raisons de coûts: les loyers demandés dépassent ses possibilités financières.

Les coopératives ont un rôle à jouer, car comparé à la majorité des bailleurs, leurs bâtiments présentent – grâce aux exigences du SEL – les qualités structurelles minimales requises. De plus, leur offre répond aux prérequis en matière d'intégration sociale car elle intègre très souvent la solidarité entre habitants et promeut la mixité des habitants. Et du fait des loyers basés sur les coûts, elle est avantageuse du point de vue de l'accessibilité financière. ■