



# le logement protégé ou adapté

**Brochure destinée  
aux constructeurs et exploitants**

le logement  
protégé  
ou adapté }

**Brochure destinée  
aux constructeurs et exploitants**

# } table des matières

1.	introduction	p. 3
1.1	définitions	p. 4
1.2	caractéristiques principales	p. 5
1.3	références	p. 5
2.	conception des projets	p. 9
2.1	l'environnement	p. 9
2.2	l'immeuble	p. 9
2.3	le logement	p. 12
2.4	l'organisation	p. 15
2.5	les prestations	p. 15
	- la sécurité	
	- les activités sociales et culturelles	
3.	aide financière de l'Etat	p. 18
3.1	la structure immobilière	p. 18
3.2	aide financière à la personne	p. 21
	annexes	
I	Cadre de référence pour la convention concernant les logements protégés	p. 26
II	Conditions techniques et coûts pour obtenir le prêt du Service de l'économie, du logement et du tourisme	p. 34



# } 1 introduction

L'objectif du canton est de fournir à chacune et chacun l'opportunité de rester chez soi dans de bonnes conditions aussi longtemps que possible. Dans ce cadre, le Conseil d'Etat vaudois a souhaité favoriser le développement d'alternatives à l'hébergement médico-social telles que les logements protégés ou adaptés. Il en a fait l'une de ses priorités.

Le Grand Conseil a également soutenu cette orientation en adoptant en janvier 2006 la loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale (LAPRAMS) qui introduit le principe d'une aide financière individuelle aux personnes vivant à domicile ou dans un logement protégé (art. 17).

Les logements protégés ou adaptés sont des logements autonomes assimilés à un domicile. Ce ne sont pas des structures de soins et ne sont ainsi pas soumis à une planification socio-sanitaire.

Sur demande du Département de la santé et de l'action sociale (DSAS), l'Association Avril, Conseils et gestion en habitats adaptés, a répertorié l'ensemble des logements protégés ou adaptés présents sur le territoire vaudois. L'emplacement et les caractéristiques de chaque site sont présentés sur des fiches disponibles sur Internet. A partir de cet inventaire, l'Association Avril a également rédigé un rapport contenant des critères, conseils et recommandations sur l'habitat protégé ou adapté. Cette brochure a été élaborée sur la base de ce rapport, elle est destinée principalement aux futurs constructeurs et exploitants.

Les fiches et le rapport sont consultables sur [www.vd.ch/logements-protéges](http://www.vd.ch/logements-protéges).

## } 1.1 définitions

Les logements protégés ou adaptés répondent aux difficultés que peuvent rencontrer des personnes fragilisées, le plus souvent âgées, et offrent la sécurité recherchée. Ils constituent, à côté des EMS et des services à domicile, le 3<sup>ème</sup> pilier de la politique médico-sociale vaudoise. Ils satisfont aux besoins des personnes fragilisées désirant conserver leur « chez soi » tout en bénéficiant d'un encadrement sécurisant. Ils contribuent au maintien de l'autonomie et constituent également une réponse à l'isolement social de certaines personnes.

### **Logements protégés:**

Logements architecturalement appropriés, pleinement conformes aux normes définies par l'Etat de Vaud (dans la présente brochure) et aux prescriptions en vigueur (norme SIA 500: Constructions sans obstacles). Ils comprennent des espaces de vie sans barrières architecturales, spécialement conçus pour des personnes fragilisées par l'âge. La localisation des logements protégés, proche des prestataires de services, favorise la vie sociale des locataires. Ils incluent un ensemble de prestations définies à l'avance et facturées forfaitairement ainsi que des services optionnels fournis sur demande.

Ces derniers sont délivrés de manière organisée et continue, ils peuvent faire partie intégrante du contrat de bail à loyer et être assurés par des prestataires dûment identifiés. Une définition légale, liée à l'octroi des aides financières individuelles, figure à l'article 16 de la loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale (LAPRAMS). Seuls les logements protégés peuvent bénéficier d'un prêt au sens du règlement sur les prêts au logement (RPL).

### **Logements adaptés:**

Structures dont l'architecture et l'environnement sont conçus, adaptés et adaptables (selon définition ci-dessus) à des locataires en situation de fragilité.

À la différence des logements protégés, aucune prestation annexe n'est proposée.

## } 1.2 caractéristiques principales

- Une architecture adaptée permettant l'accessibilité aux personnes fragilisées à mobilité réduite ou handicapées (environ 80% de la population occupant ces logements);
- un dispositif d'encadrement sécurisé: référent·e maison, sécuritel...
- la mise à disposition, dans l'immeuble ou à proximité de celui-ci, d'espaces communautaires permettant des échanges, des animations et des manifestations diverses;
- une commission d'attribution des logements.

## } 1.3 références

- **La norme SIA 500:** Constructions sans obstacles  
Elle peut être obtenue auprès du siège central de la SIA à Zürich (Secrétariat général, case postale, 8027 Zürich, [www.sia.ch](http://www.sia.ch)) ou à l'adresse suivante:  
SIA Vaud, Avenue de Rumine 6, 1005 Lausanne  
Tél. 021 646 34 21 - Fax 021 647 19 24 - Site: [www.siavd.ch](http://www.siavd.ch)
- Certaines recommandations liées à la fragilité sont disponibles sur le site de l'Association Avril: **[www.association-avril.ch](http://www.association-avril.ch)**  
Cette dernière est mandatée par l'Etat pour tenir à jour la liste cantonale des logements protégés ou adaptés. Pour figurer sur cette liste, l'exploitant peut s'adresser à l'association. Celle-ci peut également apporter un appui pour la définition du concept lié à l'élaboration d'une construction de logements protégés ou adaptés.
- **Des informations supplémentaires** peuvent être obtenues à l'adresse suivante:  
Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés  
Kernstrasse 57 - 8004 Zürich  
Tél. 044 299 97 97 - Fax 044 299 97 98  
E-mail: [accessuisse@bluewin.ch](mailto:accessuisse@bluewin.ch) - Site: [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch)





## }2 conception des projets

Recommandations prépondérantes pour un projet de logements protégés ou adaptés pour des personnes fragilisées.

### }2.1 l'environnement

Les logements protégés ou adaptés sont situés de préférence dans une zone urbaine ou villageoise et bénéficient des infrastructures qui s'y rattachent : magasins, transports publics et autres services (moins de 15 minutes à pied pour une personne à mobilité réduite ou 5 minutes en transport en commun). Ils peuvent faire partie d'une structure mixte de logements de manière à favoriser le maintien et la qualité de l'intégration sociale. Le canton est favorable à l'exploitation d'une Unité d'Accueil Temporaire dans les bâtiments proposant des logements protégés. La proximité d'un EMS ou d'un centre médico-social (CMS) peut être un avantage en raison de synergies possibles.

### }2.2 l'immeuble

#### Aménagements extérieurs

L'aménagement d'espaces extérieurs communs et adaptés aux locataires doit être favorisé notamment par :

- des cheminements donnant accès à l'immeuble, correctement éclairés et offrant les meilleures facilités pour une utilisation avec un moyen auxiliaire ;
- des pentes de 4% maximum, même si la norme SIA 500 définit la déclivité maximale admissible à 6% ;
- l'accès aux containers à ordures ménagères possible pour une personne se déplaçant avec un moyen auxiliaire ;
- l'accès aux boîtes aux lettres et à l'interphone, protégé des intempéries et accessible ;
- la distinction entre la circulation des piétons et des véhicules motorisés, visant à offrir un maximum de sécurité aux piétons ;
- la conception des places de parc devra respecter les normes de l'Union suisse des professionnels de la route. Leur nombre à prévoir est en principe dicté par le règlement communal du lieu où le projet verra le jour.

Selon le rapport de l'Association Avril, moins de 20% des locataires ont un véhicule. Les porteurs de projets évalueront la possibilité de demander à déroger auprès des communes par rapport à l'application du règlement, sachant que le besoin en places de parc est moindre pour ce type de locataires. En revanche, il est indispensable de prévoir une place de dépôt (taxi) et des places visiteurs plus larges que les 2m50 habituels. Le nombre de places de parc pour « handicapés » doit être équivalent au 1/6 du nombre total des logements. Les places doivent respecter une largeur de 350cm. En cas de réversibilité, les dispositions légales seront appliquées.

### Parties communes

- Les dimensions des couloirs doivent être conformes à la norme SIA 500;
- les ascenseurs seront dimensionnés afin de permettre l'accessibilité aux personnes utilisant un moyen auxiliaire selon la norme SIA 500-SN 521'500 (dimensions minimales de la cabine: 110 x140cm);
- chaque logement doit bénéficier d'une cave ou d'un local de rangement (surface de 6m<sup>2</sup>) accessible aux personnes avec moyen auxiliaire. Il peut être situé dans les étages, sa largeur est au minimum de 150cm; la porte s'ouvrira vers l'extérieur;
- un local de conciergerie doit être prévu en fonction de la taille de l'immeuble;
- la buanderie sera située de préférence sur le palier d'étage mais devra, dans tous les cas, favoriser les relations sociales et:
  - être accessible aux personnes avec moyen auxiliaire;
  - facilement utilisable par les locataires (socle de 30cm pour surélévation des machines + accès au monnayeur);
  - située dans un espace propice aux relations sociales.

### Espace communautaire: un espace de rencontre

- La surface mise à disposition doit correspondre à 3.5% de la surface totale nette habitable des logements protégés ou adaptés (20m<sup>2</sup> au minimum);
- il doit se référer au concept défini par les porteurs de projets et doit favoriser les échanges et les manifestations diverses;
- le local peut être modulable et polyvalent.

Dans les cas où le bâtiment intègre une Unité d'Accueil Temporaire, la dimension de l'espace communautaire sera étudiée de cas en cas.





## } 2.3 le logement

En règle générale, les logements protégés ou adaptés comprennent des appartements de deux, voire trois pièces. D'autres modèles de logements, comme les logements communautaires par exemple, sont également possibles et seront étudiés de cas en cas.

- L'entrée du logement doit comprendre une penderie ou une armoire, dont la dimension est en relation avec l'importance du logement et l'accessibilité garantie pour les personnes utilisant un moyen auxiliaire ;
- un réduit ou espace doit être prévu à l'intérieur du logement pour le rangement des moyens auxiliaires ;
- l'espace devant tout agencement doit être suffisant pour permettre une bonne liberté de mouvement (rayon de giration d'un moyen auxiliaire = 140cm) ;
- l'accès à un espace extérieur depuis le séjour ou la salle à manger doit être favorisé. Les seuils devront être réduits au minimum (inférieurs à 2,5cm) pour être aisément franchis avec un moyen auxiliaire ;
- chaque chambre doit avoir une largeur minimale de 320cm, de manière à permettre les soins au lit. Une armoire de dimensions convenables et en relation avec le nombre d'occupants doit pouvoir être placée en tenant compte des mouvements d'une personne se déplaçant avec un moyen auxiliaire. La fenêtre doit être accessible par toute personne avec moyen auxiliaire ;
- l'emplacement de la cuisine doit, par sa convivialité, inciter les locataires à préparer leurs repas. Le nombre d'éléments requis pour l'agencement de la cuisine, y compris les appareils, est précisé dans le tableau ci-dessous. La cuisine devra être adaptée au concept général afin de permettre son utilisation par une personne avec moyen auxiliaire (article 10.3 de la norme SIA 500). L'agencement privilégiera des équipements de cuisine en hauteur, évitera de disposer les fours, frigos et lave-vaisselle en partie basse et veillera à ce que la majorité des placards soient accessibles à toute personne en fauteuil roulant ;

- le local sanitaire répondant au concept retenu comprendra : un WC, un lavabo et une douche sans seuil. Les surfaces mentionnées dans le tableau suivant ont été définies afin de faciliter l'aide par un tiers. Par ailleurs, un accès latéral au WC avec un moyen auxiliaire doit être garanti ; l'ouverture de la porte doit se faire vers l'extérieur du local afin de garantir l'accessibilité au cas où le ou la locataire perdrait connaissance ;
- les locaux sanitaires seront de préférence ventilés naturellement, le cas échéant, de façon mécanique.

Afin que les loyers ne soient pas trop éloignés des normes fédérales reconnues, les surfaces nettes habitables minimales à respecter, sont les suivantes :

Surfaces nettes en m <sup>2</sup> des logements (sans balcon/terrasse)		logement de 2 pièces	logement de 3 pièces
<b>Partie "nuit"</b> (m <sup>2</sup> des chambres intra muros) :		<b>14 m<sup>2</sup></b>	<b>28 m<sup>2</sup></b>
chambre 1	minimum 14 m <sup>2</sup>		
chambre 2	minimum 14 m <sup>2</sup>		
<b>Partie "jour"</b>		<b>35 m<sup>2</sup></b>	<b>42 m<sup>2</sup></b>
séjour			
cuisine	minimum d'éléments	4.5 éléments	5.5 éléments
réduit			
circulations			
<b>Local sanitaire</b> minimum 6 m <sup>2</sup>		<b>6 m<sup>2</sup></b>	<b>6 m<sup>2</sup></b>
<b>Total des m<sup>2</sup> nets habitables</b>		<b>55 à 58 m<sup>2</sup></b>	<b>76 à 81 m<sup>2</sup></b>



## 2.4 l'organisation

Le futur exploitant doit définir un concept d'encadrement sécurisé qui comprend au minimum :

- une commission d'attribution intégrant l'exploitant et les partenaires significatifs du réseau socio-sanitaire comme les centres médico-sociaux, les Bureaux régionaux d'information et d'orientation (BRIO) des réseaux de soins ;
- une liste de critères d'attribution et de limites de prise en charge ;
- un cahier des charges de la personne référente de maison.

## 2.5 les prestations

Des prestations d'aide et de soins à domicile, de soutien, de réadaptation et d'intégration sociale, de même que des mesures de prévention et de promotion de la santé peuvent être proposées, sur la base d'une évaluation menée par les professionnels des centres médico-sociaux (CMS). Les modalités de financement de ces prestations sont identiques dans tous les CMS du canton et relèvent de la LAMal (loi fédérale sur l'assurance-maladie), du financement privé et individuel ou des Prestations Complémentaires (PC/PCG), suivant la situation de chaque personne. D'autres prestataires de soins, en particulier les organisations de soins à domicile (OSAD) reconnues par l'Etat, sont habilités à répondre à des demandes de soins.

### 2.5.1 la sécurité

Un concept d'encadrement sécurisé doit comprendre au minimum :

- un ou une référent-e de maison avec un cahier des charges spécifique pour assurer un accueil et favoriser les relations sociales entre les locataires ;
- la présence d'un interphone à l'entrée de l'immeuble ;
- la mise à disposition d'un système Secutel.

### 2.5.2 les activités sociales et culturelles

En lien avec l'espace communautaire et le cahier des charges de la personne référente de maison, des propositions d'activités sociales et culturelles doivent être mises à disposition des locataires. Les prestations spécifiques à ce type de logement (encadrement sécurisé, animation, gestion des bénévoles) sont facturées directement aux locataires, le cas échéant, aux régimes sociaux dont ces derniers bénéficient (PC, LAPRAMS), pour autant que l'organisation qui les fournit ait passé une convention avec le Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH).



# } 3 aide financière de l'Etat

## } 3.1 la structure immobilière

Il est prévu de faire appel à des investisseurs privés institutionnels ou individuels pour le financement des constructions, la couverture des charges étant assurée par les loyers. L'Etat peut apporter une aide financière à l'investissement, selon les dispositions de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL) et selon le règlement sur les prêts au logement du 17 janvier 2007 (RPL) qui prévoient un système de prêt sans intérêts remboursable en 20 ans. Sur requête motivée, l'autorité compétente peut prolonger le délai de remboursement du prêt de 5 ans au maximum.

Cette aide peut être octroyée à des communes, des sociétés coopératives, des fondations, des sociétés à responsabilité limitée, des sociétés anonymes à actions exclusivement nominatives ou à des particuliers. La loi sur le logement prévoit cette possibilité dans les limites de l'enveloppe financière à disposition. Sous réserve d'une implantation adéquate, d'une architecture adaptée et du respect des coûts de construction admis (Annexe II « Conditions techniques et coûts »), la construction de logements protégés ou adaptés pourra être mise au bénéfice d'un prêt sans intérêts, remboursable à concurrence de 20% de l'investissement. Le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) contrôle l'adéquation et la conformité technique et financière des projets pour lesquels un prêt sans intérêts est sollicité. Il contrôle également la fixation des loyers pour la durée correspondant à l'amortissement du prêt.

*Cette partie est développée dans l'Annexe II de cette brochure.*

Loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL) : [www.rsv.vd.ch](http://www.rsv.vd.ch) 840.11

Le règlement sur les prêts au logement (RPL du 17 janvier 2007) fixe les modalités détaillées d'octroi de prêts sans intérêts pour la construction de logements protégés ou adaptés : [www.rsv.vd.ch](http://www.rsv.vd.ch) 840.11.5





## } 3.2 aide financière à la personne

Une convention liant le Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH) et l'exploitant a pour but de fournir une aide individuelle aux locataires bénéficiaires des régimes sociaux pour financer les prestations spécifiques aux logements protégés et adaptés. Cette aide peut être octroyée au titre de la LAPRAMS.

### **Les prestations concernées sont:**

- l'encadrement sécurisé de proximité;
- la mise à disposition de locaux communautaires;
- l'accompagnement social et l'animation.

L'entité responsable de l'exploitation des logements protégés ou adaptés peut être distincte de l'entité ayant consenti les investissements immobiliers. Dans ce cas, investisseurs et exploitants sont liés par une convention.

### **Les dispositions à respecter en vue d'une convention peuvent être résumées de la manière suivante:**

- exploitation poursuivant un but idéal;
- existence d'un concept d'encadrement sécurisant;
- mise en place d'une commission d'attribution des logements regroupant les différents partenaires significatifs du réseau;
- existence d'un contrat de bail entre l'exploitant et le locataire précisant les modalités de la fourniture des prestations nécessaires, les mesures garantissant la sécurité et les engagements réciproques;
- établissement d'un cahier des charges du ou de la référent-e de maison.

L'exploitant peut sous-traiter la prestation de personne référente de maison à un organisme qui dispose d'une convention avec le SASH (car l'exploitant est souvent une régie).

*Cette partie est développée dans l'Annexe 1 « Cadre de référence pour la convention concernant les logements protégés ».*

Loi d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale du 24 janvier 2006 (LAPRAMS) et son règlement d'application (RLAPRAMS)

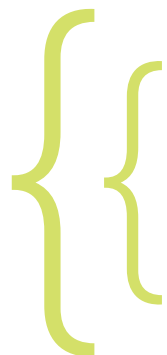
**www.rsv.vd.ch 850.11 et 850.11.1**



annexes



# annexe I



## Cadre de référence

### pour la convention concernant les logements protégés

1. définition du logement protégé
2. principes et critères de reconnaissance
3. coût et financement des prestations
4. les prestations en logement protégé

#### 4.1 le loyer

#### 4.2 jouissance de locaux communautaires

#### 4.3 l'encadrement de proximité

#### 4.4 l'accompagnement social et l'animation

#### 4.5 l'aide au ménage

#### 4.6 les repas

## 1. définition du logement protégé

On appelle logement protégé un appartement indépendant, subventionné ou non, expressément conçu pour permettre le maintien à domicile de personnes âgées. Il doit donc être architecturalement adapté aux normes définies par l'Etat de Vaud qui se trouvent dans cette brochure.

Les logements protégés relèvent des structures intermédiaires dans la mesure où ils combinent les particularités d'un domicile privé et une disponibilité importante de services de proximité.

Tout en offrant un cadre plus sécurisant, ils doivent néanmoins préserver la sphère privée des locataires. Ils sont conçus en logements autonomes, de préférence des 2 ou 3 pièces, comprenant une cuisine (même petite) et une salle de bains (douche) permettant une vie indépendante.

Les logements protégés constituent également une réponse à l'isolement social de certaines personnes. La mise à disposition d'espaces communautaires, salon, cafétéria... notamment, offre des possibilités de contacts et d'échanges.

## 2. principes et critères de reconnaissance

- L'indépendance est garantie par le statut de domicile privé du logement. Les locataires disposent de la clé de leur logement, d'une salle de bains, d'une cuisine, d'une boîte à lettres, d'une « sonnette » de porte individuelle, voire du contrôle individuel de la température. Les locataires signent un bail à loyer précisant le contenu et le coût de l'objet loué.
- Les logements adaptés s'adressent en principe à des personnes âgées fragilisées. Ils doivent donc être accessibles, sans barrière architecturale, disposer d'un ascenseur, d'un système d'alarme ou d'appels et d'un équipement adapté de la salle de bain et de la cuisine.
- Les logements sont dits protégés dans la mesure où ils offrent un encadrement de proximité sécurisé. Il peut s'agir d'une surveillance régulière que ce soit par des visites ou par la présence, dans l'immeuble, d'une personne référente de maison, n'ayant pas forcément une formation de soignant·e. Cette personne de référence est habilitée à mobiliser les services médico-sociaux nécessaires. L'institution est responsable d'assurer le suivi des locataires qui, pour leur part, s'engagent à utiliser le système d'alarme prévu.
- Lorsqu'il n'est pas propriétaire et afin de répondre aux besoins de ces personnes et leur faciliter l'accès à ces logements, un intermédiaire – une association comme Pro Senectute, un EMS, un CMS, un service social ou une organisation agréée par le SASH – est en principe preneur du bail. Il en assure la sous-location, ou engage la personne référente de maison et passe un accord de collaboration avec le propriétaire.
- Les logements protégés doivent être attribués aux personnes qui en ont besoin. Les demandes doivent donc faire l'objet d'une évaluation par la commission d'attribution et de suivi qui intègre des partenaires significatifs



du réseau socio-sanitaire. La responsabilité de cette évaluation devrait principalement incomber aux CMS pour l'attribution et aux bureaux régionaux d'information et d'orientation (BRIOs) dans le cadre d'une nouvelle orientation, en collaboration avec les institutions mentionnées ci-dessus.

- Un contrat spécifique ou un avenant au contrat de bail à loyer entre l'exploitant et le locataire précise les modalités de la fourniture des prestations nécessaires, les mesures garantissant la sécurité du locataire ainsi que les engagements réciproques.
- Des prestations d'aide et de soins à domicile, de soutien, de réadaptation et d'intégration sociale, de même que des mesures préventives et de promotion de la santé peuvent être proposées sur la base d'une évaluation menée par les professionnels des centres médico-sociaux (CMS). Les modalités de financement de ces prestations sont identiques dans tous les CMS du canton et relèvent de la LAMal, du financement privé et individuel ou des Prestations Complémentaires (PC/PCG), suivant la situation de chaque personne.
- D'autres prestataires de soins, en particulier les organisations de soins à domicile (OSAD) reconnues par l'Etat, sont habilités à répondre à des demandes d'aide et de soins.

### **Cas particulier des logements protégés rattachés à un EMS**

Lorsque des logements protégés dépendent d'un EMS, ils doivent en principe être situés hors du volume affecté à l'hébergement.

Dans des cas exceptionnels, et pour autant que l'espace architectural le permette, des logements peuvent être situés à l'intérieur de l'établissement. Ils doivent alors être clairement distincts de la partie hébergement et offrir les mêmes conditions d'indépendance que celles mentionnées plus haut, notamment une entrée indépendante de celle de l'EMS.

Conformément au règlement du 8 janvier 2001 fixant les conditions d'exploitation des organisations de soins à domicile (art. 5), l'EMS ne doit pas utiliser la dotation en personnel dédiée à l'hébergement pour fournir des prestations dans les logements protégés. Il doit disposer d'une dotation supplémentaire, facilement identifiable afin de lever toute confusion possible avec la dotation en personnel exigée dans l'autorisation d'exploiter l'EMS. Cette clause n'empêche pas que certains collaborateurs peuvent intervenir dans les deux structures.

De même, la comptabilité relative à la gestion des appartements protégés est tenue pour elle-même (idem art. 9).

## **3. coût et financement des prestations**

Les prestations relevant de la LAMal ne peuvent être remboursées par les assureurs maladie, selon les art. 51 et 49 OAMal, que si elles sont évaluées et fournies (art. 51) par une organisation de soins à domicile reconnue par le Service de la santé publique (SSP) ou, (art. 49), par une infirmière indépendante prodiguant des soins sur prescription médicale et agréée par les assureurs maladie. Dans les deux cas, des tarifs ont été négociés avec les assureurs maladie.

Il en ira de même des prestations reconnues par le régime des prestations complémentaires (PC). Seules seront remboursées les factures émanant des CMS, selon la pratique déjà en place, ou de l'institution signataire de la convention logements protégés avec l'Etat de Vaud, représenté par le SASH.

Les tarifs de ces prestations doivent avoir fait l'objet d'une négociation préalable avec le SASH. La liste des prestations et les tarifs font l'objet de l'annexe II de la convention.

La liste des logements protégés existants et leurs caractéristiques peut être consultée sur le site : <http://www.vd.ch/logements-protectes>

## **4. les prestations en logement protégé**

### **4.1 le loyer**

Le contrat de bail à loyer ou de sous-location doit notamment préciser :

- le contenu de l'objet loué (la surface, le nombre de chambre(s), salon, cuisine, salle de bains, WC, buanderie,...);
- le coût du loyer et des charges (le coût doit être proportionnel au contenu de l'objet loué);
- le cas échéant, le coût du système technique de sécurité.

Le financement du loyer est pris en compte dans le montant de la PC versée mensuellement, conformément aux modalités précisées dans les « Informations relatives aux PC Domicile ».

## 4.2 jouissance de locaux communautaires

Lorsqu'il y a regroupement de logements protégés, par exemple dans un immeuble entièrement dédié à cette mission, des espaces communautaires de rencontres doivent être prévus. Cette exigence est d'autant plus importante en cas d'implantation géographique décentrée. Ces espaces sont réservés aux locataires.

Les frais relatifs à la jouissance de locaux communautaires peuvent être facturés au titre des PCG, conformément au tarif reconnu à l'annexe II, tant que les normes fédérales concernant le montant remboursé par les PC pour les loyers ne sont pas revues à la hausse.

## 4.3 l'encadrement de proximité

Un système de surveillance et d'intervention 24h sur 24h (par ex. Secutel) doit garantir la sécurité recherchée par les locataires des logements protégés. Il doit permettre de répondre à de fréquents appels dans des délais relativement brefs (maximum 15 minutes).

En principe, une personne assure une surveillance régulière par une présence dans l'immeuble ou par des visites planifiées. Elle jouit d'une formation lui permettant de déterminer de manière adéquate quel service doit être mobilisé en cas de besoin (144, médecin de garde, CMS, OSAD,...).

Les frais relatifs à l'encadrement de proximité sécuritaire peuvent être facturés au titre des PCG, conformément au tarif reconnu à l'annexe II.

## 4.4 l'accompagnement social et l'animation

Des conseils individuels, un soutien moral en cas de difficultés ou une aide dans les démarches administratives peuvent être fournis. Par ailleurs, des activités socioculturelles sont organisées en vue de renforcer les contacts entre les locataires et avec l'environnement extérieur.

Les frais relatifs à l'accompagnement social et à l'animation font l'objet d'un avenant au contrat de bail à loyer et peuvent être facturés au titre des PCG, conformément au tarif reconnu à l'annexe II.

## 4.5 l'aide au ménage

L'aide au ménage relève de l'activité ordinaire des CMS.

Le nombre d'heures nécessaires est calculé en fonction des besoins et des capacités du locataire. Pour être remboursée par les PCG, cette aide doit être nécessitée par l'état de santé du locataire et avoir été évaluée par un centre médico-social (CMS).

Les frais d'aide au ménage peuvent être facturés au titre des PCG, en fonction du nombre d'heures effectivement dispensées, et dans les limites fixées par la CCAVS (Fr. 25.- de l'heure et au maximum Fr. 4'800.- par année, soit en moyenne Fr. 400.- par mois).

## 4.6 les repas

La livraison des repas relève de l'activité ordinaire des CMS. Ils font également l'objet d'une évaluation des besoins en terme notamment de fréquence, de régimes spéciaux et de textures.

Ils sont fournis sur demande du locataire bénéficiaire des prestations du CMS et sont facturés en principe mensuellement selon le nombre de repas fournis.

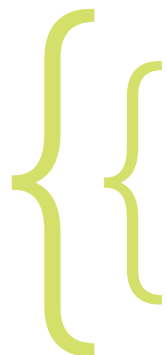
Rappelons qu'ils ne peuvent pas être facturés aux PCG car la nourriture est déjà comprise dans le montant de la PC mensuelle, attribuée pour la couverture des besoins vitaux.

Les clients à domicile peuvent bénéficier de tarifs dégressifs par rapport à un tarif de base.





# annexe II



## Conditions techniques et coûts pour l'obtention d'un prêt du Service de l'économie, du logement et du tourisme

### 1. aspects techniques

#### 1.1 définition de la grandeur minimale et maximale d'un logement, dans le cadre du prêt

#### 1.2 mode de calcul des surfaces

### 2. coûts

#### 2.1 coûts de construction (sans terrain)

#### 2.2 espace communautaire, espace de rencontres

#### 2.3 logement pour la personne référente de maison

#### 2.4 valeur du terrain

#### 2.5 procédure de demande de prêt sans intérêts

Les présentes directives sont recommandées pour toutes les constructions de logements protégés ou adaptés. Elles sont impératives pour tous les logements de ce type qui bénéficient de prêts accordés dans le cadre de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL) et du règlement sur les prêts au logement du 17 janvier 2007 (RPL).

### 1. aspects techniques

#### 1.1 définition de la grandeur minimale et maximale d'un logement dans le cadre du prêt

Par logement, la surface nette habitable doit respecter les données suivantes :

Surfaces nettes en m <sup>2</sup> des logements (sans balcon/terrasse)	logement de 2 pièces	logement de 3 pièces
<b>Partie "nuit" (m<sup>2</sup> des chambres intra muros) :</b>	<b>14 m<sup>2</sup></b>	<b>28 m<sup>2</sup></b>
chambre 1	minimum 14 m <sup>2</sup>	
chambre 2	minimum 14 m <sup>2</sup>	
<b>Partie "jour"</b>	<b>35 m<sup>2</sup></b>	<b>42 m<sup>2</sup></b>
séjour		
cuisine	minimum d'éléments	4.5 éléments
réduit		5.5 éléments
circulations		
<b>Local sanitaire</b>	<b>6 m<sup>2</sup></b>	<b>6 m<sup>2</sup></b>
minimum 6 m <sup>2</sup>		
<b>Total des m<sup>2</sup> nets habitables</b>	<b>55 à 58 m<sup>2</sup></b>	<b>76 à 81 m<sup>2</sup></b>

D'autres types de logements, par exemple les logements communautaires intergénérationnels, multifonctionnels peuvent également être envisagés. Ils seront étudiés de cas en cas.

## 1.2 mode de calcul des surfaces

La surface totale d'un logement représente l'addition de la surface de chaque pièce ou local qui le compose, mesurée intérieurement de mur à mur.

Ne sont pas pris en compte :

- la section horizontale des murs et galandages ainsi que les différents conduits techniques (gainés, cheminées, etc...);
- la surface des embrasures de portes et fenêtres;
- les terrasses et les balcons.

Dans les pièces mansardées, la surface est comptée à partir d'une hauteur de 150cm.

## 2. coûts

En préambule, il y a lieu de préciser que l'analyse des coûts se limite à la part de construction liée aux logements protégés ou adaptés.

### 2.1 coût de construction (sans terrain)

Les limites de coûts varient en fonction du type d'immeuble et de sa volumétrie.

Les coûts de base ci-dessous sont adaptés lorsque les performances énergétiques du projet vont au-delà du minimum requis selon les dispositions de la norme SIA 381 / 1.

Les coûts cibles par logement sont définis comme suit, à titre indicatif.

logement de 2 pièces	logement de 3 pièces
3'435.- */m <sup>2</sup> CFC 1 à 5 en CHF TTC	3'400.- */m <sup>2</sup> CFC 1 à 5 en CHF TTC
55 à 58 m <sup>2</sup>	76 à 81 m <sup>2</sup>

\* Basé sur l'indice ZH des coûts de la construction et du logement (indice : 122.2 au 1<sup>er</sup> avril 2009, base 100 = avril 1998).

Dans les montants indiqués ci-dessus sont inclus les coûts liés aux espaces mentionnés ci-après, pour autant qu'ils se rapportent aux logements protégés ou adaptés :

- les galetas ;
- les cages d'escaliers ;
- les halls et corridors communs ;
- les balcons et autres saillies ;
- les caves ;
- les buanderies ;
- les locaux techniques tels que chaufferie, local citerne, sous-station, etc. ;
- les places d'abri P.C. nécessaires aux logements (ou leur rachat).

Les coûts des logements collectifs font l'objet d'une analyse spécifique en relation avec leurs typologies.

### 2.2 espace communautaire, espace de rencontre

La surface de ce local doit correspondre aux 3.5% de la surface totale nette habitable des logements protégés ou adaptés. La surface minimale admise est de 20m<sup>2</sup>.

Dans les situations où le bâtiment intègre une Unité d'Accueil Temporaire (UAT), la dimension de l'espace communautaire sera étudiée de cas en cas.

Dans le cas de l'aide à la pierre au sens du RPL, le coût global pris en compte pour cet espace correspond à sa surface admise calculée selon un prix au mètre carré identique à celui admis pour la moyenne des logements protégés ou adaptés.

Toutefois, le montant maximum reporté sur la valeur des logements bénéficiant d'un prêt ne peut être supérieur aux 3.5% du coût global desdits logements.

### **2.3 logement pour la personne référente de maison**

Le logement occupé par la personne référente de maison est également financé par le prêt au sens du RPL.

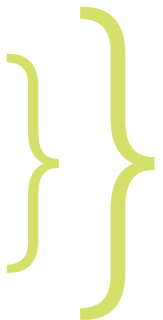
### **2.4 valeur du terrain**

Le coût admissible du terrain (CFC 0) est apprécié en fonction de la grandeur de la parcelle, de sa capacité constructive (CUS) et de sa situation.

Un rapport équilibré doit exister entre le coût du terrain et le coût de construction. Seuls les projets pour lesquels le terrain représente un prix compatible avec le but de la loi sur le logement sont pris en considération.

### **2.5 procédure de demande de prêt sans intérêts**

Les demandes de prêt doivent être adressées au Service de l'économie du logement et du tourisme (SELT) avant le dépôt du dossier à l'enquête publique.



Cette brochure a été élaborée dans le cadre d'une collaboration entre le Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH), le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), le Service de la santé publique (SSP) et l'Association Avril.

Nous souhaitons remercier la Résidence de la Cité, la Fondation Les Baumettes et la Maison Mivelaz, pour leur accueil chaleureux et la participation de leurs locataires lors de la prise d'images.

Pour tout appui à la conception de projet ou information complémentaire sur les logements protégés, s'adresser au Département de la santé et de l'action sociale (DSAS): tél: 021 316 42 18



Cette brochure est éditée par Sanimédia - cellule d'information du Service de la santé publique du canton de Vaud.

**graphisme:** monokini graphistes libres - [www.monokini.ch](http://www.monokini.ch)

**photographies:** Catherine Leutenegger - [www.cleutenegger.com](http://www.cleutenegger.com)

Octobre 2011

canton de  
**vaud**

