



## *Prévention des chutes par des constructions sûres*

*Christian Wyssmüller, conseiller prévention ANP en entreprise, bpa  
c.wyssmueller@bpa.ch – www.bpa.ch*

*Congrès du bpa 2007  
Utilisation des protège-hanches dans les EMS et les hôpitaux*

*10 mai 2007, Lausanne*

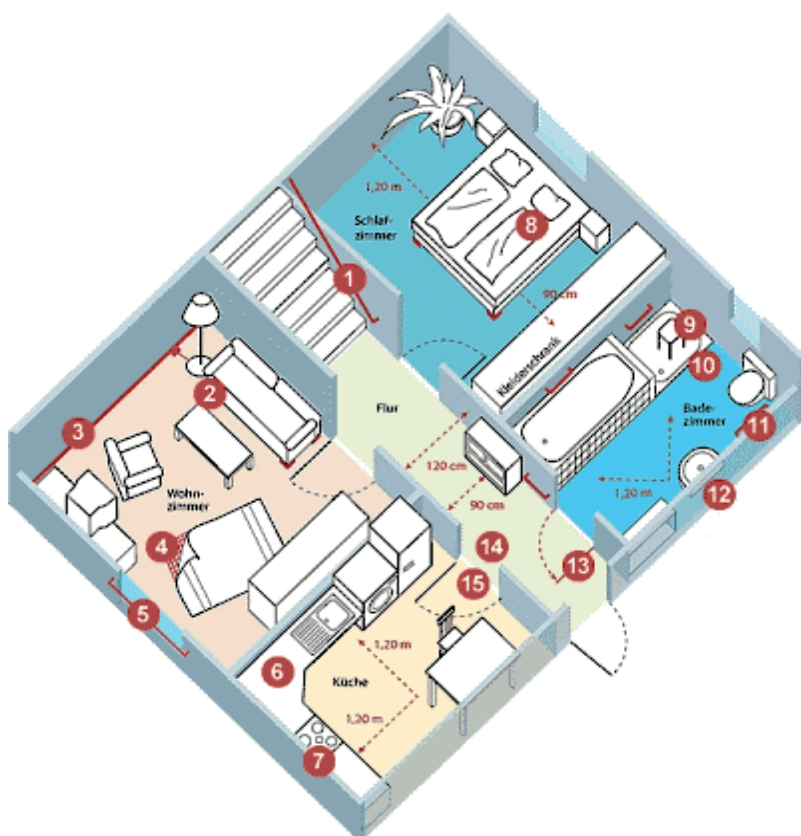


## Habitations sans obstacles / Adaptations de logements existants

Notre société est en pleine mutation. Du fait de modifications intervenues dans la pyramide des âges et de l'allongement de l'espérance de vie, les formes d'habitat actuelles destinées aux aînés doivent être repensées. La nouvelle, tout comme la future génération de seniors, a des exigences élevées en matière d'habitat et de qualité de vie. Elle tient aussi beaucoup à son indépendance. Souvent, ces exigences peuvent être concrétisées à peu de frais dans l'environnement résidentiel existant.

La norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» est en train d'être révisée. Elle entrera en vigueur probablement à la fin 2008.

Figure 1:  
Exemple d'un appartement sans obstacles (© Thomas Peichel)



## 1. Améliorations possibles dans un appartement existant:

- Dans la mesure du possible, les parois/murs doivent être pourvus de mains courantes des deux côtés.
- Des plots en bois (fabriqués par un spécialiste) glissés sous les canapés et les fauteuils rehaussent les sièges et permettent ainsi de se lever plus facilement.
- Le risque de trébucher sur des câbles qui traînent est important. Il faut donc les mettre dans des conduites de câbles.
- Les bords de tapis qui rebiquent sont à proscrire. Veillez à ce que les moquettes et les revêtements de sols soient antidérapants.
- La hauteur du garde-corps devant les fenêtres devrait être de 75 cm. Les portes-fenêtres devraient être exécutées en verre de sécurité feuilleté.
- Un fauteuil roulant ou une chaise doit pouvoir être glissé sous la table de cuisson, l'évier et le plan de travail.
- Les cuisinières, plans de cuisson et de travail situés dans des angles permettent d'éviter des mouvements de rotation fatigants.
- Le lit devrait être accessible de trois côtés au moins.
- La douche devrait être accessible de plain-pied (pas de seuil). Le revêtement de sol doit être antidérapant. Un tabouret ou un siège rabattable doit être à portée de main.
- Pour se lever plus facilement des toilettes ou sortir de la douche/du bain, il est recommandé de monter des poignées (à 85 cm du sol).
- Il doit y avoir de la place pour les jambes sous le lavabo.
- Afin de pouvoir porter secours en cas de besoin, les portes des salles de bains, douches et WC doivent pouvoir être déverrouillées et ouvertes de l'extérieur.
- La hauteur des portes devrait être de 200 cm au moins, leur largeur de 80 cm (pour permettre le passage des fauteuils roulants). Le corridor devrait avoir une largeur minimale de 120 cm.
- Dans l'idéal, éviter les seuils de portes.

---

## **2. Si le choix se porte sur un nouveau domicile, vérifier les facteurs suivants:**

- Emplacement de l'objet: y a-t-il des transports publics? La banque, la poste, le médecin et les commerces sont-ils facilement accessibles?
- Les organismes d'entraide comme les services d'aide et de soins à domicile, centres de jour pour personnes âgées, etc., sont-ils à proximité?
- Existe-t-il des institutions sociales tels que lieux de rencontre pour les aînés, clubs de gymnastique, etc.?
- L'environnement résidentiel est-il aménagé de manière à répondre aux besoins des aînés? (chemins pour piétons, itinéraires, escaliers, revêtements de sols, éclairage, etc.)

## **3. Quand des locataires handicapés peuvent-ils transformer ou adapter leur appartement?**

### 3.1 Conditions de transformation/adaptation de l'appartement

Un locataire désirant transformer son appartement de manière à ce qu'il ne présente pas d'obstacles doit avoir l'accord du propriétaire (art. 260a du code des obligations [droit du bail]). Ceci vaut également pour les personnes handicapées vivant sous le même toit que le locataire.

Il faut être durablement handicapé ou diminué physiquement ou psychiquement suite à une maladie, à un accident ou du fait de l'âge. Il ne faut pas obligatoirement présenter un certificat attestant le handicap.

Si les transformations touchent exclusivement son appartement, le locataire aura certainement gain de cause. Les portes peuvent être élargies, les baignoires remplacées par des douches à fleur de sol et les seuils d'accès au balcon éliminés ou abaissés.

### 3.2 Conditions de transformation/adaptation des accès à l'appartement/à l'immeuble

#### a) Droit du bail

L'accord du propriétaire est également requis pour les transformations/adaptations extérieures à l'appartement (accès, cage d'escalier, par ex.). D'après le droit du bail, le propriétaire peut refuser de donner son accord si ses intérêts ou ceux des autres locataires s'en trouveraient lésés. Toutefois, ces demandes ne sauraient justifier une résiliation du bail! Par exemple, un propriétaire peut refuser l'installation d'une rampe ou d'un monte-rampe d'escalier pour fauteuils roulants. D'autres dispositions, comme celles relatives à la protection des monuments ou à la sécurité ainsi que des normes techniques peuvent empêcher des transformations. Les autres locataires pourraient être mis en danger par un monte-rampe d'escalier qui bloquerait les issues de secours dans une cage d'escalier étroite ou qui les empêcherait d'accéder au local à vélos ou encore de transporter une poussette.

#### b) Loi sur l'égalité pour les handicapés

Toutefois, dans certains cas, le propriétaire ne peut pas refuser de donner son accord à des transformations touchant l'accès à l'appartement/à l'immeuble. En effet, pour des immeubles de plus de 8 logements, s'applique non seulement le droit du bail mais également la Loi fédérale sur l'égalité pour les handicapés (LHand) entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2004. Cette loi formule les exigences minimales applicables aux constructions pour handicapés que les cantons et les communes doivent respecter. La LHand veut non seulement permettre aux personnes handicapées d'accéder aux immeubles de plus de 8 logements, mais également à chaque logement dudit immeuble (valable pour les nouvelles constructions).

Les transformations/rénovations effectuées sur ces objets ressortissent au champ d'application de la LHand pour autant que ces rénovations nécessitent un permis de construire. Les personnes handicapées et certaines organisations d'aide aux personnes handicapées ont la qualité pour agir et pour recourir contre une autorisation de construire qui porterait préjudice à leurs droits d'accès. L'autorité saisie procède alors à une pesée des intérêts afin d'évaluer si le bénéfice attendu n'est pas disproportionnel eu égard, par ex., aux dépenses nécessaires.

D'autres informations concernant la Loi fédérale sur l'égalité pour les handicapés sont disponibles auprès du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés, par ex.

### 3.4 Autres aspects

Lorsque le propriétaire a accepté les transformations/rénovations, il peut donner son avis sur les travaux. Il peut poser des conditions relatives à la sécurité, aux matériaux utilisés et à la technique de construction.

Pour ces raisons aussi, il serait souhaitable que le propriétaire et le locataire s'adjoignent - pendant la phase préparatoire - un conseiller compétent en matière de construction adaptée aux handicapés afin d'examiner différentes solutions possibles. D'autant plus que l'AI, par ex., soutient financièrement les démarches antérieures aux travaux, ce que de nombreuses personnes ignorent.

Le locataire n'est pas condamné à accepter la solution la moins onéreuse. Mais il faut aussi tenir compte des considérations esthétiques du propriétaire. Ainsi, par exemple, le locataire ne peut exiger la construction d'une rampe pour fauteuils roulants dans l'entrée si la rampe peut tout aussi bien être construite dans l'entrée de derrière.

En cas de désaccord, la personne handicapée ne devrait pas immédiatement s'adresser à un avocat. Là aussi, un conseiller compétent en matière de construction adaptée aux handicapés est la personne à contacter, car elle pourrait peut-être servir de médiateur. Souvent aussi, ces experts se déplacent à domicile, facilitant ainsi la discussion des points litigieux.

Mais si les deux parties discutaient et planifiaient ensemble à l'avance, bien des conflits seraient évités!

### 3.5 Aspects financiers

#### a) Coûts des transformations

Les coûts des transformations sont à la charge du locataire, à moins qu'il y ait d'autres possibilités de financement (AI, par ex.). Dans tous les cas, il serait souhaitable de vérifier auprès du propriétaire si ce dernier serait d'accord de prendre une partie des coûts à sa charge, tant il est vrai que la valeur de son bien pourrait s'en trouver augmentée.

A partir du moment où le propriétaire a donné son accord pour la transformation de son bien, il ne peut, en cas de déménagement du locataire, exiger que ce dernier lui remette le logement dans l'état avant travaux, sauf si cela avait été stipulé par écrit (article 260a du code des obligations).

L'article 260a du code des obligations stipule que si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable, résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites dérogatoires. Il peut donc valoir la peine de régler ces droits à des indemnités par écrit avant le début des travaux.

b) Coûts des transformations des accès aux logements et aux immeubles

En ce qui concerne les coûts des transformations des accès dans des immeubles de plus de 8 logements, il faut aussi prendre en considération la Loi fédérale sur l'égalité pour les handicapés (voir les explications données plus haut).

c) Recommandation pour des informations complémentaires relatives aux questions de financement

Pour les questions de financement, il est recommandé de prendre contact avec la Fédération suisse pour l'intégration des handicapés (SAEB) à Zurich. Les conseillers de la SAEB peuvent aussi renseigner sur la pratique de l'AI en matière de financement.

#### **4. Conclusions**

Souvent, ces transformations augmentent considérablement la valeur du bien immobilier, permettant au propriétaire:

- d'offrir un logement adapté, voire sans obstacles;
- d'obtenir des revenus locatifs plus élevés;
- d'avoir des locataires stables et fiables!

A l'avenir, la demande en logements sans obstacles va croître considérablement. Les constructeurs et les propriétaires devraient y penser dès à présent!

*Christian Wyssmüller, conseiller prévention ANP en entreprise, bpa*