

AVIVO Vaud

Pl. Chauderon 3

1003 Lausanne

021 320 53 93

avivo.vaud@gmail.com

www.avivo-vaud.ch

Notes de la journée « Logement des Aînés »

Chavannes-près-Renens, 25.11.2013

<u>Adapter son logement ou chercher un logement adapté à la personne âgée : Felix Bohn, architecte, gérontologue et ergothérapeute</u>	p. 2
<u>Une expérience originale (DOMINO) : Mme Isabelle Pralong, directrice adjointe du CMS de Sierre</u>	p. 6
<u>Développement des logements protégés dans le Canton de Vaud : Vincent Pasquier, Service des Assurances Sociales et de l'Hébergement, Section Sociale</u>	p. 9

Avertissement : les textes qui suivent transcrivent les propos des conférenciers-ères tels qu'ils ont été compris par l'auteur des notes, et n'engagent pas la responsabilité des conférenciers-ères.

Adapter son logement ou chercher un logement adapté à la personne âgée

Felix Bohn, architecte, gérontologue et ergothérapeute.

Présentation

Contexte démographique

Si nous parlons des logements adaptés, il est utile de rappeler le contexte général, qui est celui d'une augmentation de la population des plus de 65 ans, et encore plus des personnes de plus de 80 ans. Environ un foyer sur quatre compte au moins une personne à la retraite. Il s'agit donc d'un marché d'avenir du point de vue des promoteurs et constructeurs. Nous sommes devenus statistiquement plus vieux, mais nous restons aussi en meilleure santé. Néanmoins, les risques de maladie s'accroissent, et les conséquences d'accidents sont généralement plus graves. En conséquence, un environnement sans obstacle prend de l'importance – même si un environnement sans obstacles est également utile aux parents de petits enfants, etc.

Les différentes formes du vieillissement

La vieillesse est souvent considérée comme un état qui apparaît à partir de 65 ans ; il faut toutefois se rappeler qu'il s'agit d'un processus qui s'amorce bien plus tôt. Le besoin de lumière de l'oeil s'accroît de manière linéaire dès l'âge de 30 ans. De plus, il s'agit d'un vieillissement normal, qui n'a pas à être confondu avec une maladie. Toujours en prenant l'exemple de la vision, les modifications qui apparaissent avec l'âge sont nombreuses et complexes. Face à ces modifications, de nombreuses mesures sont possibles, par exemple l'augmentation de l'intensité lumineuse, et l'évitement des éclairages directs, qui peuvent éblouir.

Il ne faut donc pas voir la vieillesse comme une maladie, et les personnes âgées ne doivent pas être réduites à des personnes fragiles : par exemple, on peut aussi considérer que ce sont des personnes qui ont été assez résistantes et capables d'adaptation pour atteindre un âge avancé. Et se soucier des personnes âgées ne relève pas de la compassion : si nous avons de la chance, nous serons tous un jour concernés par cette question.

Vieillir à domicile

Un des enjeux relatifs au vieillissement des personnes âgées, c'est l'augmentation des frais de santé. Selon les estimations, le développement des soins à domicile devrait permettre d'économiser 2 milliards par rapport aux placements en EMS. Vieillir à domicile est donc un souhait des personnes concernées, mais aussi une solution avantageuse du point de vue des dépenses de santé.

Différentes exigences de logements adaptés

Le handicap n'est pas une réalité absolue : telle personne peut se trouver sans

problème de déplacement dans tel contexte, mais se trouver fortement handicapée dans une autre situation. Un problème fréquent des personnes âgées est qu'elles habitent depuis longtemps dans le même logement ; lors de l'emménagement, les problèmes de vue ou de mobilité n'ont pas été anticipés.

La Loi sur l'égalité des personnes handicapées prévoit un accès sans obstacle à l'appartement dans les immeubles de plus de 8 logements. Elle souffre toutefois des applications plus ou moins poussées suivant les cantons. La loi vaudoise est assez imprécise, demandant des adaptations « dans la mesure du possible ». On trouve une meilleure formulation à Bâle et Appenzell, et des exigences posées dès 4 appartements.

Quelles adaptations des logements ?

Dans la planification de constructions nouvelles [depuis 2004], il faudrait donc éviter les marches, prévoir une largeur des couloirs et des surfaces de déplacement suffisantes. Notons que souvent, il n'y a pas d'argument financier pour construire des logements inadaptés : les logements adaptés ne coûtent souvent pas plus chers, et ces aménagements profitent à tous. Néanmoins, il faut veiller à beaucoup de détails : même dans des appartements protégés, on trouve des fenêtres difficiles à ouvrir, placées trop haut et au-dessus d'un plan de travail. On peut aussi trouver des plans de travail en marbre foncé, alors qu'un plan de travail sans reflet et contrasté serait mieux adapté. Dans les EMS également, on trouve fréquemment des corridors éclairés par un vitrage à leur extrémité. L'œil s'adapte à la luminosité au fond du corridor, et ébloui, ne voit plus les obstacles proches. Parmi les défauts de conception, on peut aussi noter les sols avec beaucoup de reflets ou glissants, des salles de bain qui gagneraient à avoir un éclairage indirect, ou des murs insuffisamment contrastés par rapport au sol. Souvent, les infrastructures mal adaptées sont peu utilisées (par exemple des escaliers mal éclairés) ; et moins elles sont utilisées, moins on leur apporte de soin. Pourtant, un aménagement plus adapté ne serait souvent pas plus coûteux.

Si les coûts de construction ne sont souvent pas plus élevés pour des logements adaptés, les adaptations peuvent se révéler complexes, coûteuses ou impossibles. Lorsque les personnes apportent des adaptations individuelles à leur logement, elles le font souvent en dernier recours, et ces modifications arrivent trop tard. On voit ainsi un locataire dans un appartement où la porte de la salle de bains ne mesure que 60 centimètres, et se trouve limitée d'un côté par la baignoire, de l'autre par le mur. Le locataire est à présent en chaise roulante, et ne peut pas entrer dans la salle de bains sans l'aide de sa femme, pour qui cela représente une tâche lourde et périlleuse. Mieux vaut donc prévoir rapidement les adaptations, plutôt que d'attendre un accident. Les barres d'appui aux toilettes, par exemple, sont un investissement modeste et utile, ou une main-courante vers les escaliers. Les tapis sont aussi déconseillés, à cause du risque de s'y prendre les pieds.

Les adaptations individuelles

Parmi la liste des adaptations simples et parfois utiles, ajoutons les convertisseurs de sonnerie en signal lumineux, les éclairages suffisamment forts mais indirects, les appareils avec des touches plus grandes, les serrures où l'on peut actionner la clé même si une autre clé est engagée de l'autre côté, les chariots de service pour transporter les objets dans l'appartement. Les loupes avec support sont utiles en cas de difficultés de lecture. Il est aussi important de fixer les câbles vers les seuils pour ne pas s'y prendre les pieds. Des bandes de couleur ou d'antidérapant peuvent être fixées au bord des marches pour améliorer le contraste.

La salle de bains est un lieu où arrivent de nombreux accidents ; il vaut donc la peine de poser des bandes d'antidérapant au fond de la baignoire, de prévoir une planche à largeur ajustable pour pouvoir s'asseoir - ou encore plus sûr, de privilégier une douche avec un siège plutôt qu'une baignoire.

Différents gestes peuvent aussi être simplifiés par des outils : à la cuisine, les ouvre-bouteille universels peuvent être utiles, de même que les supports antidérapants, ou les poignées permettant de porter une casserole à deux mains. A nouveau, les moyens les plus efficaces ne sont pas forcément les plus chers. S'il est difficile de tenir en main un jeu de cartes, un double mètre replié peut remplacer un porte-carte. On trouve également des accessoires pour enfiler plus facilement les bas de contention.

Un environnement adapté

Les aménagements sont utiles, mais l'environnement du logement est aussi important : accessibilité des commerces, des lieux de rencontre, des transports publics. Il y a donc aussi une responsabilité des communautés locales. En ce qui concerne les appartements dits « adaptés », l'idéal est de construire des logements adaptés pour tous, et pas uniquement pour les personnes âgées ; ce genre de projets spécifiques ne peut pas couvrir l'ensemble des besoins en la matière. De plus, il faut noter que l'appellation « appartement protégé » n'est pas protégée ; on voit ainsi des appartements prétendus « pour personne âgée » qui sont en fait uniquement de petits appartements. De plus, il faut toujours visiter l'appartement, car ce qui peut être adapté pour une personne ne l'est pas forcément pour une autre.

Adresses utiles

Pour plus d'informations, il est possible de se référer à la brochure-conseil « Adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées », ou de contacter le Centre Suisse pour la Construction Adaptée aux Handicapés. Au niveau vaudois, une réflexion est menée par l'Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux Handicapés (AVACAH) – surtout en ce qui concerne les chaises roulantes.

Questions et discussion :

Quel financement peut-on trouver pour des adaptations de son logement ? Il y a peu de nouvelles positives : jusqu'à l'âge de la retraite, l'assurance-invalidité paie de nombreuses adaptations. Une fois à la retraite, les adaptations ne sont plus financées, ni par l'AVS, ni par l'AI. Les bénéficiaires de prestations complémentaires peuvent bénéficier de participations partielles. De nombreuses fondations peuvent aussi intervenir pour des personnes aux prestations complémentaires.

Plusieurs causes sont évoquées au manque de réflexion architecturale sur les logements adaptés : la pression financière limite les aménagements, en particulier la largeur des différents espaces. Les architectes ne sont pas toujours attentifs aux gestes de la vie quotidienne, par manque de temps, ou par attrait pour les projets architecturaux de prestige.

Plusieurs aménagements spécifiques sont évoqués. Une personne indique qu'elle souhaiterait des angles arrondis dans les logements, évitant de se taper. Il est aussi reproché que les armoires sont souvent trop hautes. Plusieurs personnes évoquent le problème des douches « italiennes » sans rebord : s'il est plus facile d'y entrer, l'eau a tendance à en sortir facilement aussi. La largeur de la douche est importante : le rideau doit pouvoir être mis à l'intérieur de la douche, de manière à ce que l'eau ne s'échappe pas.

Une expérience originale (DOMINO)

Mme Isabelle Pralong, directrice adjointe du CMS de Sierre

Le Centre Médico-Social de Sierre : missions et moyens

Le projet DOMINO est l'abréviation de « Domicile Nouvelle Option », mais aussi une référence au concept d'assembler pour mieux réussir. Il a été élaboré par le CMS de Sierre, dont le champ de compétences va des portes de Sierre jusqu'à Salquenen. Le bassin de population est de 48'000 habitants, répartis sur une grande surface. Des équipes décentralisées se déplacent depuis 1976.

L'objectif est de développer l'aide et les soins à domicile sur l'ensemble du territoire, aussi bien en ville que dans les vallées, avec des moyens limités. Les CMS du Valais disposent de 1.9 Equivalent Plein Temps (EPT) pour 1'000 habitants, contre 3.3 dans le Canton de Vaud et 2.2 en moyenne suisse.

Les prestations des CMS sont analogues à celles du Canton de Vaud. La principale différence concerne la sécurité à domicile : là où le Canton de Vaud recourt à la société privée Secutel, le Valais propose Domitel, géré par une société publique. Outre les soins à domicile et les aides pour les tâches ménagères courantes, les CMS assument également des repas à domicile, servis par des bénévoles. Ils proposent aussi des ergothérapeutes, importants pour l'adaptation de l'environnement.

Les CMS ont aussi d'autres mandats, sans rapport direct avec une population âgée : conseils à la petite enfance, santé scolaire, promotion de la santé, aide aux proches. Des visites préventives à domicile sont proposées pour les personnes de plus de 70 ans, sans problèmes particuliers, et souhaitant évaluer les risques auxquels elle pourrait devoir faire face, avec une évaluation par une infirmière (Cf. Dépliant « Visites préventives à domicile »).

Le Valais dispose d'une réglementation cantonale pour les appartements à encadrement médico-social, et la gestion de ce thème figure dans le mandat de prestation des CMS. Des directives définissent ce qu'est un appartement à encadrement médico-social. Si un privé souhaite mettre sur pied un appartement sécurisé, il doit passer un contrat de prestation avec le CMS, condition pour l'autorisation d'exploiter l'appartement. Dans le cadre du concept de prise en charge 2005, 15 lieux de vie par région sont proposés.

Historique du projet

La prise en charge des personnes avec des problèmes d'autonomie à domicile a été traitée en priorité par la création de lits d'EMS. A partir de 1997, alors que le nombre de lits en EMS correspondait à la population, un nouveau projet a été développé. Cette démarche part du constat que certaines personnes ne pouvaient rester seules à domicile, mais ne nécessitaient pas une surveillance permanente. Un sondage a été

mené pour évaluer l'intérêt des usagers à des appartements en commun, et vu l'intérêt exprimé, dès 1998 a été créée une colocation du concept DOMINO.

Cette colocation est en principe composée de 4 à 6 personnes âgées partageant des espaces communs et conservant chacune un espace privé. Les appartements sont de petites unités de vie intégrées à la vie locale, et permettant un contact avec l'entourage.

Il s'agit d'une nouvelle forme de domicile complémentaire aux structures existantes : elle ne se veut pas une solution unique, mais un complément. 33 lieux de vie sont proposés à Sierre, parallèlement à la prise en charge de 1'500 personnes suivies à domicile. L'un des avantages est la souplesse et l'adaptabilité du concept. Un contrat est conclu par le CMS avec un propriétaire, pour un logement intégré parmi d'autres locatifs ordinaires. Les frais de construction sont engagés par le propriétaire, ce qui évite les coûts d'investissement, et amortis par les loyers.

Le public-cible peut être constitué des personnes qui se sentent seules, qui s'ennuient, de personnes dont le domicile n'est plus adapté, ou des personnes qui ont des problèmes de santé, mais qui ne nécessitent pas une prise en charge 24h/24.

L'encadrement social est identique à celui de n'importe quel logement où sont apportés des soins à domicile : soins, aide à domicile par des auxiliaires, ergothérapie, matériel auxiliaire, sécurité à domicile, soutien social, repas à domicile, etc.

Les principaux avantages sont de pouvoir rester chez soi, dans son quartier, et de garder ses relations. Ces projets permettent à certaines personnes de retrouver un rôle social, d'être indépendantes, de se sentir en sécurité, ou d'avoir de la compagnie. Il n'y a pas de règlement de maison, beaucoup d'éléments sont organisés de manière autonome par les habitants.

Sur le plan de l'organisation, le CMS constitue un intermédiaire entre un propriétaire et un locataire âgé. Le locataire meuble ses lieux de vie privé et le CMS meuble les espaces communs. Le CMS est lié aux habitants par un contrat de sous-location. Une clause prévoit que le bail soit résilié à l'encontre d'un sous-locataire qui ne se comporterait pas de manière acceptable. Cela est arrivé dans un cas avec une personne présentant un problème de dépendance. Le projet genevois a capoté, peut-être à cause des critères d'admission, qui doivent répondre aux demandes des habitants-es.

Les loyers, avec charges de chauffage et d'électricité inclus, sont compatibles avec les barèmes PC (Frs 550-1'100.-). Les loyers sont majorés de 10% pour couvrir les équipements communs et les espaces temporairement vacants.

Si les prestations d'aide et de soins à domicile sont les mêmes que dans n'importe quel domicile, il existe toujours la possibilité, pour celles et ceux qui n'ont pas de services médicaux, de s'adresser aux soignants-es d'un-e colocataire.

Les projets développés depuis 1998 représentent : 5 appartements à Sierre, 1 à Miège, 1 à Vissoie, soit 33 lieux de vie privés. Un projet est en train d'être développé à Chippis. Des projets similaires ont été développés dans le rayon d'action d'autres CMS : 2 appartements à Sion, 1 à Fully, 1 à Martigny.

Aménagement

Les appartements DOMINO prévoient généralement quelques éléments architecturaux favorisant les liens sociaux :

- des lieux de vie communs, accessibles directement en entrant ;
- pas de barrières architecturales pour les chaises roulantes et personnes à mobilité réduite;
- une localisation centrale dans le quartier/l'immeuble/le village et une bonne accessibilité des différents services ;
- l'intégration si nécessaire des nouvelles technologies.

Il est constaté que les personnes ne vont pas forcément spontanément dans les lieux communs, mais qu'elles s'y arrêtent volontiers si l'occasion s'y prête. En principe, chaque locataire a sa boîte aux lettres, son interphone.

Les projets réalisés

Exemple de la Maison Rouge : projet déjà construit, avec deux douches pour 4. Des problèmes ont été constatés avec la douche « adaptée » (sans rebord), si bien que les personnes allaient systématiquement vers l'autre douche.

Domino Centre Ville : il s'agit d'un étage d'un ancien hôtel, aménagé.

Domino Côté Cour : difficultés à l'aménagement : en voulant mettre des portes phoniques, les architectes ont voulu ajouter des seuils... Studios avec cuisine.

Domino Gare : appartement en attique.

Domino Miège : projet sur deux étages dans un ancien collège. Il y a dans l'appartement du haut une passerelle donnant sur les lieux communs, à l'étage d'en-dessous.

A fin 2012 ces projets comptaient 87 locataires, 25 placements en EMS. La durée moyenne de location est de 31 mois, et la plus longue durée de location achevée est de 13 ans.

Perspectives de développement

Plusieurs projets sont examinés dans la région de Sierre. Une collaboration est planifiée avec Alzheimer Suisse pour un projet spécifique à la population concernée par cette association (à noter le projet analogue auquel participe la Fondation Saphir dans le Nord Vaudois). Il est prévu une présence 24h/24h dans un objet offrant 6 places.

Développement des logements protégés dans le Canton de Vaud ***Vincent Pasquier, Service des Assurances Sociales et de l'Hébergement, Section Sociale***

Contexte général

En référence au projet précédent, il est noté qu'il n'y a pas, à l'heure actuelle, de projet d'appartement domino dans le Canton de Vaud. Il est supposé que la population préfère disposer de son logement individuel que de déménager dans un logement communautaire. Le Canton de Vaud a néanmoins développé sa politique de maintien à domicile, avec l'objectif de créer une alternative à l'entrée en EMS, et de répondre au souhait d'une majorité de la population âgée. Les logements protégés ont donc été fortement développés dans le Canton de Vaud. Ils s'inscrivent dans une politique de maintien à domicile, dont les piliers sont :

- les soins à domicile ;
- les structures d'accompagnement médico-social dites « intermédiaires » (court-séjour en EMS – en principe 30 jours, Centre d'Accueil Temporaire pour des activités durant la journée, logements protégés) ;
- des prestations favorisant le maintien à domicile, telles que soutien à l'entourage, les transports à mobilité réduite, etc.

Les logements protégés

Les usagers de logements protégés sont en majorité âgés de 76 à 90 ans, les trois quarts sont des femmes, et la même proportion recourt aux soins à domicile. Sur le plan formel toutefois, le logement protégé est un logement privé, et les soins à domicile sont sollicités au même titre que pour toute autre personne vivant à domicile.

L'offre dans le Canton représente une soixantaine de structures, particulièrement dans la région lausannoise et le Nord Vaudois. Cela correspond à environ 1'800 appartements, dont une partie conventionnée avec le Canton de Vaud. Pour rappel, l'appellation « logement protégé » n'est pas contrôlée, et il existe des logements qui se disent protégés sans répondre à un label. Tente-six projets sont répertoriés dans le Canton de Vaud. La construction de ces logements est un partenariat public-privé, sous l'égide de fondations, de coopératives, d'EMS ou de communes. Les frais d'exploitation sont couverts par les loyers, comme pour n'importe quel appartement. Il n'y a pas de soumission à autorisation, et donc pas de contrôle comme il y en a dans les EMS ou autres établissements sanitaires. Les logements protégés doivent être adaptés. Le concept doit mettre en valeur l'autonomie et l'indépendance. La localisation est aussi prise en considération par le Canton : il faut en priorité installer les logements au centre des villes ou villages et proches des transports publics ou services – ce second critère étant moins systématiquement rempli. Les normes architecturales sont celles de la construction sans obstacles de la SIA, impliquant des

exigences d'éclairage, d'accessibilité, etc. Les portes sont sans seuils et les portes-fenêtres avec une hauteur limitée. La buanderie se situe parfois dans les étages, ou dans les appartements. Tous les sèche-linge et les machines à laver sont munis d'un socle pour les surélever.

Ces appartements sont dits « protégés », car il y a un encadrement sécurisant : il y a présence d'une personne, dont l'appellation peut varier (référente sociale, etc.), au bénéfice d'une formation de soins ou du social, vivant ou non dans l'immeuble. En principe, cette personne ne visite les habitants-es que sur sollicitation de ces derniers-ères. Elle peut rendre de menus services, et assure une certaine compagnie, etc. L'encadrement sécurisant implique aussi un système d'alarme (Secutel), et parfois des outils domotiques : dans un projet pilote à Nyon, des capteurs sont placés au bas des portes qui peuvent signaler si les personnes ne franchissent pas le seuil de la salle de bains, indiquant qu'elle sont peut-être en difficultés et sans possibilité de se déplacer. Ce système est introduit sur une base volontaire et à titre exploratoire actuellement.

Les logements protégés comprennent aussi un espace commun, avec notamment des animations organisées par la référente sociale. Pour l'instant, ce sont des espaces qui sont plutôt centrés sur l'immeuble. A la maison Mivelaz, à Lausanne, cet espace est ouvert au public. L'important est que cet espace soit investi pour devenir un lieu d'échange.

Les appartements protégés sont attribués par une commission, avec une représentation du CMS, du propriétaire, de la référente de maison et d'autres partenaires éventuels. Les critères incluent le fait d'être en âge AVS et de présenter un certain nombre de fragilités. La demande se fait sur dossier comme pour tout logement. Les critères intègrent non seulement des éléments financiers, mais aussi les besoins de la personne. La tendance a été jusqu'à présent à attribuer les logements à des personnes très âgées, qui ont peu bénéficié de leur déménagement, et la moyenne d'âge diminue à présent pour ouvrir l'accès à des personnes qui anticipent plus leurs besoins.

Il y a une palette d'incitations pour encourager les investisseurs à construire des logements protégés. Ainsi, la division logement de l'Etat de Vaud propose des prêts sans intérêts. Dans le dispositif des logements à loyer modéré, il y a aussi un certain nombre d'interventions. Les bénéficiaires de PC AVS/AI (ou du RI) peuvent bénéficier d'un financement pour les frais d'encadrement facturés aux locataires. Il faut toutefois reconnaître que les normes PC (1'100 pour une personne seule, 1'250 pour un couple ou une famille) sont basses et constituent une contrainte pour le promoteur.

A l'heure actuelle le Canton a passé des conventions avec 24 institutions proposant des logements protégés, et le projet est d'en signer 5 par année.

Une enquête de satisfaction a été menée parmi les locataires. Selon les résultats les locataires constatent généralement une augmentation du budget consacré au loyer lors du déménagement. Ils se montrent très satisfaits de la localisation et de l'aménagement des appartements. Le 80% des locataires sont satisfaits de l'encadrement (animation, répondante sociale). Ils sont 75% à être satisfaits de l'espace communautaire. La satisfaction moindre sur ce point s'explique probablement par des défauts de conception de certains espaces communautaires.

Discussion

Projet de logements protégés des Maisons de Pra-Roman : ces logements sont conventionnés avec le Canton, mais sans commission d'attribution. De plus, il s'agit de logements pour seniors (dès 50 ans), et non pour personnes âgées spécifiquement. Y a-t-il concurrence ou au contraire compatibilité entre projets domino et appartements protégés ? Sur les 1'800 projets existant, le tiers est conventionné ; il y a donc de la place pour des logements domino. Par contre, ce n'est pas une priorité du Canton. Une personne d'encadrement pour 5-6 personnes serait trop chère, et il est donc privilégié des projets pour des immeubles entiers. Le Canton, en tant que facilitateur, n'est formellement pas obligé de s'engager pour le développement d'appartements Domino, qui peuvent techniquement déjà être créés.

Situation des appartements protégés : la proximité avec un EMS est-elle plus privilégiée que l'accessibilité d'autres services ? Normalement pas. Le cas des appartements des Baumettes à Renens, proches de l'EMS et assez éloignés du centre, est relativement exceptionnel. Grâce à l'encadrante, très active, des sorties sont proposées. La situation de ces appartements comporte aussi un intérêt particulier pour les couples avec un conjoint en EMS, en proposant un certain décroisement entre EMS et locataires d'espaces protégés.

Rédaction des notes :

AVIVO Vaud

David Payot

Pl. Chauderon 3

1003 Lausanne