



Architecture  
sans obstacles

Le centre spécialisé suisse

# Nouvelles perspectives pour les logements



Arguments pour un standard de logements sans obstacles & adaptables

### **Éditrice**

Architecture sans obstacles –  
Le Centre spécialisé suisse  
Zollstrasse 115  
CH-8005 Zurich  
[www.architecturesansobstacles.ch](http://www.architecturesansobstacles.ch)

### **Groupe d'auteurs**

Nadine Kahnt  
Eva Schmidt  
Richard Zemp

### **Contact**

[centre@architecturesansobstacles.ch](mailto:centre@architecturesansobstacles.ch)

### **Traduction**

Max Aebersold

### **Conception et réalisation graphique**

Hahn + Zimmermann

### **Impression**

Alder Print und Media AG

### **Page de garde**

Maison coopérative Stadterle, Bâle  
Photo: Meinrad Schade

Premier tirage juillet 2023

© Architecture sans obstacles – Le Centre spécialisé suisse

**Cette publication a été rendue possible grâce au soutien de :**

Office fédéral du logement OFL



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
**Office fédéral du logement OFL**

Fondation Cerebral



# Je vis, donc je suis. Moi aussi.

Sur les 4,7 millions de logements que compte la Suisse, moins de 1,3% était disponible à la location au troisième trimestre 2022 – la tendance est à la baisse. Sachant que seuls 3 à 4% de ces logements sont appropriés pour une personne en fauteuil roulant, quelle est la probabilité que celle-ci puisse trouver un logement proche de ses activités quotidiennes ou de son lieu de travail, un logement qui, en fonction de ses capacités à se mouvoir, soit bien desservi par les transports publics, d'une taille correspondant à sa situation de vie, qui corresponde à son budget et qui lui soit en plus attribué?

La solution? Faire de la construction de logements sans obstacles & adaptables un standard. Car même si les personnes concernées ont la chance de trouver un appartement adéquat et abordable, elles ne peuvent rendre visite à leurs proches – voisins, famille et amis – que si les logements de ceux-ci sont également accessibles sans obstacles et permettent aux personnes en situation de handicap de venir en visite. Cela ne sera possible que lorsque la majorité des logements seront construits ou transformés selon le concept de logements sans obstacles & adaptables.

**En 2023, le Conseil fédéral va soumettre la Loi sur l'égalité des personnes handicapées (LHand) à une révision, près de vingt ans après son entrée en vigueur. Quels développements sont nécessaires dans la construction de logements? Quelle contribution attendre du corps législatif, des promoteurs, des investisseuses et des responsables de la construction? Cette brochure présente des arguments pour convaincre toutes les parties qu'une égalité réelle ne peut être atteinte que si nous oeuvrons tous ensemble à la construction d'une architecture sans obstacles.**

Personnes faisant la queue pour visiter un appartement dans le lotissement Kronenwiese à Zurich Photo: Keystone





## Pour qui construisons-nous ?

Selon l'Office fédéral de la statistique, plus de 1,7 million de personnes vivent en Suisse avec un handicap – dont 591'000 avec une déficience sévère. À cela s'ajoutent environ 1,6 million de personnes âgées de 65 ans et plus. En 2050, leur nombre atteindra 2,7 millions, soit environ 25% de la population totale. Derrière ces chiffres se cachent des êtres humains qui, pour diverses raisons, ont besoin d'un logement accessible sans obstacles. Il faut de plus prendre en compte leur entourage direct: membres de la famille, collègues et amis.

L'offre actuelle de logements est toutefois loin de répondre à la demande croissante en logements sans obstacles & adaptables. Selon une enquête de comparis.ch, seuls 3,4% des logements mis en location dans les villes suisses alémaniques en 2016 étaient annoncés comme «accessibles en fauteuil roulant». Plus que d'autres, les personnes en fauteuil roulant et les personnes âgées sont tributaires de quartiers dotés d'infrastructures et de services de proximité adéquats, tout ce qu'offre un contexte urbain.

Cette situation déplorable est liée aux dispositions légales. Depuis l'entrée en vigueur de la LHand en 2004, la situation ne s'est améliorée que de manière marginale. A peine 11% des logements construits en Suisse entre 2006 et 2021 entrent de fait dans le champ d'application de la LHand.

**Sur la base des statistiques sur les logements de 2006 à 2021, le Centre suisse a déterminé, pour les quatre cantons les plus peuplés, la part de logements qui, selon les réglementations légales, devraient théoriquement être accessibles sans marches et/ou sans obstacles & adaptables. Il n'est pas possible actuellement de déterminer dans quelle mesure les exigences sont considérées comme proportionnées et effectivement mises en œuvre ou déjà réalisées, car ces données ne sont pas enregistrées dans les statistiques.**

**Suisse LHand:** à partir de 9 logements (L), tous accessibles et adaptables

**ZH:** à partir de 5 L, tous adaptables, mais seulement L au rez accessible; à partir de 9 L tous accessibles et adaptables

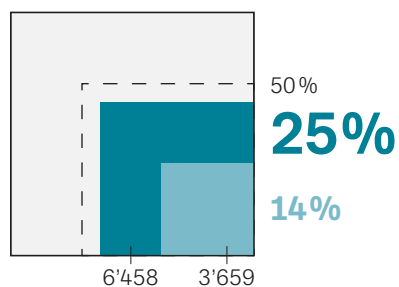
**BE:** à partir de 5 L, tous accessibles et adaptables

**VD:** à partir de 7 L, tous accessibles et adaptables

**AG:** à partir de 4 L, tous adaptables, mais seulement L au rez accessible; à partir de 9 L tous accessibles et adaptables

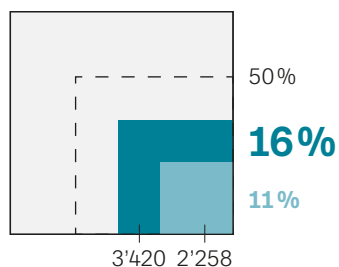
### ZH selon la PBG

25'537 logements



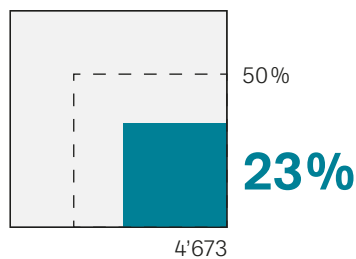
### AG selon BauV

21'428 logements



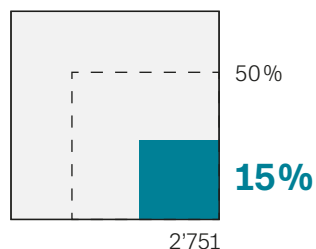
### BE selon la BauG

20'265 logements



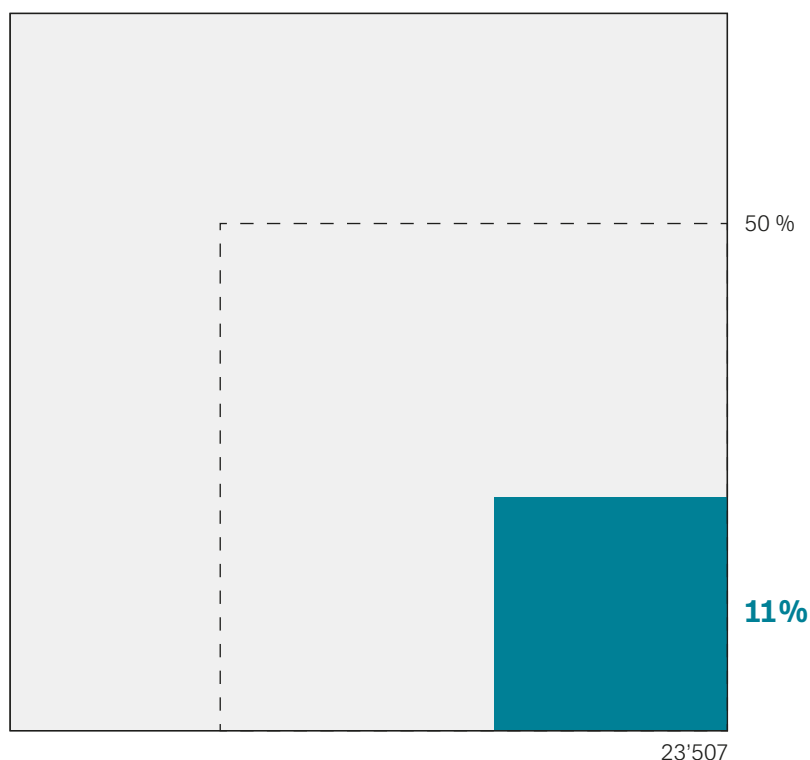
### VD selon la LATC

18'714 logements



### Suisse selon la LHand

222'317 logements

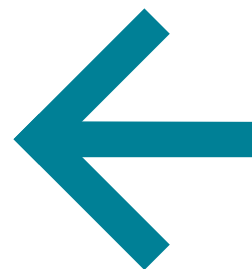


**Part de logements construits sans obstacles & adaptables entre 2006 et 2021, conformément aux lois en vigueur (modélisation)**

Base statistique:  
Office fédéral de la statistique OFS, 2023

- Logements sans obstacles & adaptables et accessibles sans marches
- Logements sans obstacles & adaptables, mais accessibles seulement avec des marches
- Somme totale des logements construits entre 2006 et 2021

# Il faut souligner l'aspect social de la durabilité lors d'une transformation. Pour cela, il est nécessaire d'avoir des incitations.



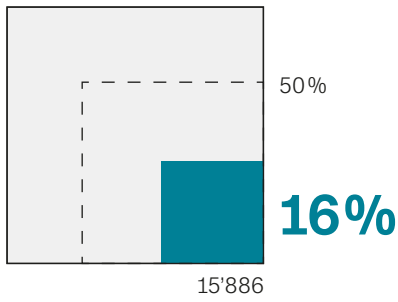
La plupart des cantons vont plus loin que la Confédération en matière de construction de logements – mais uniquement pour les bâtiments neufs. Dans de nombreux cantons, en cas de rénovation, de transformation, d'extension ou de surélévation, ne s'appliquent que les prescriptions minimales de la LHand. Ces exigences ne sont de plus à prendre en compte que pour des bâtiments avec plus de huit logements. Qui plus est, ces mesures ne doivent être mises en œuvre que si elles ne dépassent pas 5% de la valeur d'assurance du bâtiment ou 20% des coûts de transformation. L'accessibilité sans marche est également souvent réglée de manière incohérente. Plusieurs cantons exigent, en fonction du nombre d'étages ou de logements, que tous les appartements soient sans obstacles & adaptables après transformation, tout en précisant que seul un étage doit être accessible en fauteuil roulant. C'est un peu comme si, lors d'une rénovation énergétique, l'isolation thermique n'était mise en œuvre que sur un seul étage.

Cette frilosité est paradoxale puisque, compte tenu d'une construction économe en ressources, les rénovations vont devenir la règle. Voici donc une occasion manquée de développer des logements socialement durables dans l'habitat existant! Pour changer cette situation, il faut à la fois des lois efficaces et des systèmes d'incitation. Réduire la distance à la limite pour pouvoir installer un ascenseur en façade, par exemple, peut contribuer à la mise en place d'un accès sans marche. Des instruments de financement, tels que ceux utilisés dans le secteur de la rénovation énergétique, peuvent être liés à l'amélioration de l'accessibilité sans obstacles pour inciter les promoteurs à agir et à surmonter les coûts induits par la LHand.

**Sur la base des statistiques des logements de 1961 à 2005, le Centre suisse a déterminé, pour les quatre cantons les plus peuplés, la part de logements qui, en cas de rénovation ou de transformation et selon les réglementations légales, devraient théoriquement être accessibles sans marches et/ou sans obstacles & adaptables. Actuellement, il est difficile de déterminer dans quelle mesure ces exigences sont considérées comme proportionnelles et effectivement mises en œuvre ou déjà réalisées, car ces données ne sont pas enregistrées dans les statistiques.**

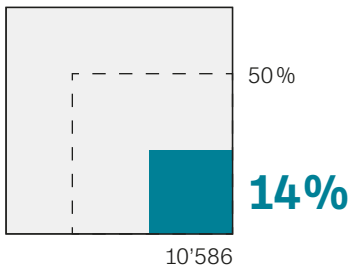
### BE selon la BauG

99'743 logements



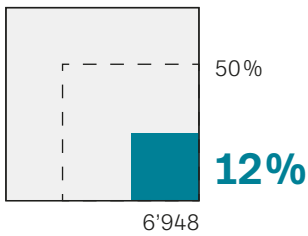
### AG selon la BauV

77'923 logements



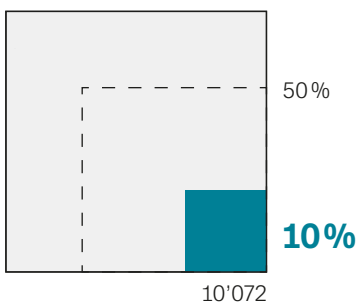
### VD selon la LATC

56'500 logements



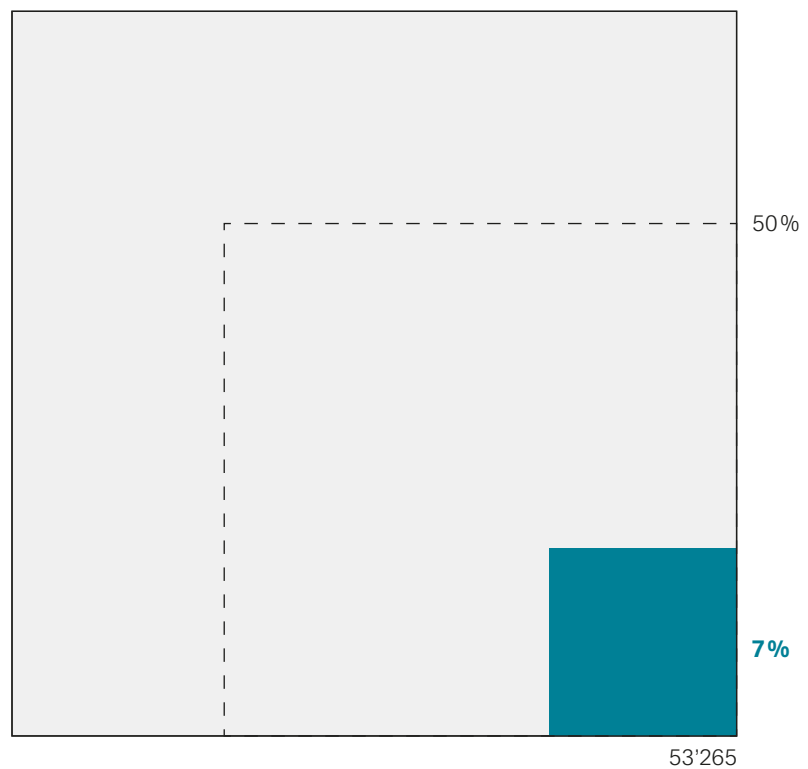
### ZH selon la PBG

103'127 logements



### Suisse selon la LHand

797'175 logements

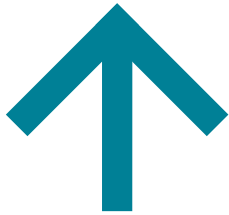


**Part de logements construits entre 1961 et 2005 à rénover ou à transformer selon les lois en vigueur de manière à être sans obstacles & adaptables (modélisation).**

- Logements sans obstacles & adaptables et accessibles sans marches
- Somme totale des logements construits entre 1961 et 2005

Base statistique:  
Office fédéral de la statistique OFS, 2023

# Les logements sans obstacles & adaptables sont de plus en plus demandés. Ils s'inscrivent dans une stratégie de construction de logements durables.



Que disent les personnes concernées? Une étude récemment publiée par la Haute école de Lucerne a révélé qu'une grande partie des adultes interviewés vivant actuellement en institution souhaite avoir davantage d'autonomie et pouvoir vivre seuls ou en couple. Près de la moitié des personnes interrogées de moins de 18 ans a déclaré qu'elles aimeraient vivre à l'avenir dans leur propre logement ou en colocation.

Le droit au logement est un droit humain, inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948. Il est lié au droit de choisir librement son domicile. La Convention de l'ONU relative aux droits des personnes handicapées (CDPH) va plus loin et exige que les personnes en situation de handicap puissent choisir elles-mêmes leur type d'habitat. Après que le Comité de l'ONU sur les droits des personnes en situation de handicap ait critiqué la mise en œuvre de cet article en Suisse, plusieurs cantons ont décidé de promulguer de nouvelles lois. Sur la base d'un projet pilote, le canton de Berne introduira une «Loi sur les prestations de soutien aux personnes en situation de handicap» (LPHand) dès 2024. Celui de Zurich procède de façon analogue: la «Loi sur l'autodétermination» (SLBG) y entrera aussi en vigueur en 2024. Les personnes handicapées auront ainsi le droit de choisir dans quel type d'habitat elles souhaitent vivre. Mais où peuvent-elles trouver un appartement répondant à leurs besoins et étant adaptable?



Photo : Isabel Brun/Tsüri.ch

**Matyas Sagi-Kiss partage avec sa chienne Ginger un appartement coopératif à Zurich. Comme il se déplace surtout en fauteuil roulant, son appartement offre des conditions optimales pour l'organisation d'une vie autodéterminée, car il est aménagé sans obstacles et situé dans un quartier fonctionnant bien sur le plan social et infrastructurel.**

L'ayant vécu lui-même, il confirme que le droit de vivre dans son propre logement est, selon chaque situation de vie, une question de chance. À l'idéal d'une société inclusive ne s'opposent pas seulement un système qui s'est mis en place avec le temps et dans lequel le quotidien des personnes en situation de handicap est déterminé par autrui depuis des années, mais aussi des conceptions architecturales figées. Selon lui, l'absence d'obstacles dans la construction est toujours considérée comme une mesure gênante et coûteuse – comme une restriction de la liberté lors de la conception.





Photo: Meinrad Schade

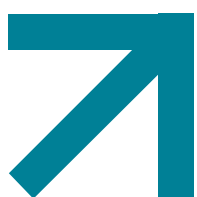
La demande en logements non seulement abordables, mais aussi adaptables aux différentes situations de vie, a rarement été aussi forte qu'en ce moment. Une explication plausible de ce phénomène? La construction de logements ne suit pas le rythme des évolutions sociales actuelles. Ceci devrait nous inciter à remettre en question les normes actuelles en matière de logement. Que voulons-nous? Que devons-nous nous permettre? A quoi pourrions-nous aussi renoncer pour créer une valeur ajoutée ailleurs?

S'il est activement intégré comme un standard dès le début de la planification, le concept de logements sans obstacles & adaptables n'entraîne pas d'interventions coûteuses. Dans les constructions neuves, les mesures nécessaires à l'accessibilité et à l'adaptabilité ne génèrent pas de coûts supplémentaires importants; dans les transformations, elles varient en fonction de la substance du bâtiment et sont généralement raisonnables. Le grand avantage: ce concept crée une base flexible permettant d'adapter dans le futur chaque logement aux besoins individuels – si nécessaire et à un coût raisonnable. Cette approche est économiquement judicieuse et socialement responsable.

### **Maison coopérative Stadterle, Bâle:**

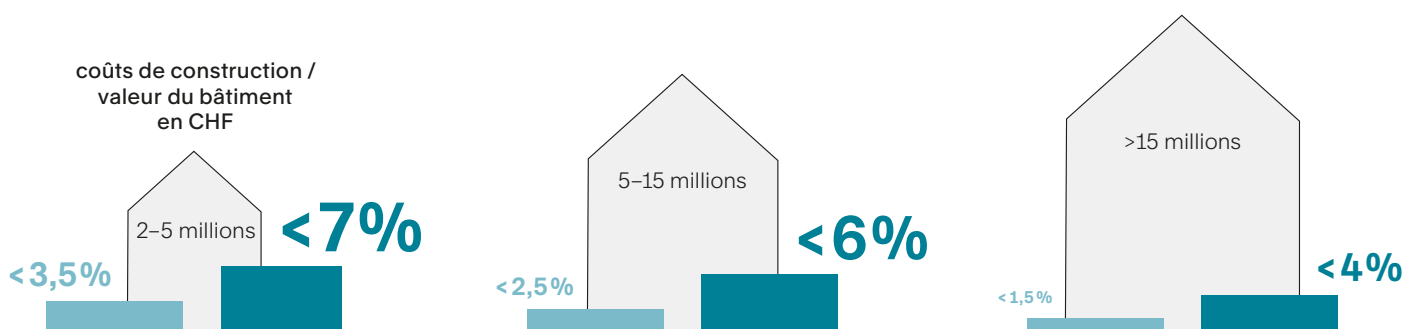
**Tout le monde profite de surfaces d'accès généreusement dimensionnées. Des coursives servant aussi de terrasses créent des espaces de vie au-delà des quatre murs de l'appartement pour les petits et grands plaisirs du quotidien.**

# Dans une société inclusive, la question de savoir si les mesures constructives pour supprimer les obstacles sont proportionnelles n'est que pure rhétorique.



Pouvons-nous nous permettre de construire des logements qui nous empêchent de vivre ?

L'étude du Fonds national «Construire sans obstacles» (2004) prouvait déjà que cette dernière n'est pas chère: selon la taille du bâtiment, les coûts supplémentaires se situent en moyenne entre 1,5 et 3,5% du montant de la construction pour les nouveaux bâtiments et entre 4 et 7% de la valeur du bâtiment pour les transformations. Il faut partir du principe que ces valeurs sont encore plus basses aujourd'hui, car les coûts d'un ascenseur, par exemple, ont diminué depuis. Des études scientifiques plus récentes font malheureusement défaut.



Part de la construction sans obstacles pour

- les nouveaux logements, exprimée en pourcentage des coûts de construction
- la transformations de logements, exprimée en pourcentage de la valeur du bâtiment

Grundlage: Huber et al. (2004)



Photo: Beat Brechbühl

«Si nous construisons sans obstacles et de manière adaptable, nous rendons service à tout le monde. Conçues de manière judicieuse, les surfaces de manœuvre à l'entrée de l'appartement présentent de nombreux avantages: que nous nous déplaçons en fauteuil roulant et ayons besoin de cet espace pour ouvrir la porte, que nous rentrions avec de lourds sacs à commissions, en ayant en même temps un enfant dans les bras et un chien en laisse ou que nous y installions une étagère. Lors du dimensionnement et de la conception des espaces, nous devons faire preuve de créativité pour élaborer des plans et des séquences d'espaces qui soutiennent les déplacements au quotidien.»

**Eva Schmidt, architecte diplômée EPFL**  
directrice Architecture sans obstacles – Le Centre spécialisé suisse

## La construction de logements sans obstacles & adaptables plus d'espace pour toutes et tous !

Dans le domaine du logement, la «construction sans obstacles» est encore souvent comprise comme une mise à disposition de logements «spéciaux». Les logements sans obstacles & adaptables sont des logements tout à fait ordinaires qui répondent aux normes de construction actuelles. Il n'est pas nécessaire de prendre des mesures particulières pour les personnes en situation de handicap, mais il faut éviter les erreurs de conception qui rendent difficile l'adaptation ultérieure à des besoins individuels.

Les bâtiments d'habitation construits selon le concept des logements sans obstacles & adaptables offrent une flexibilité d'utilisation et créent un espace pour les personnes dans toutes les situations de vie. En s'inspirant du «Design for all», ils favorisent un environnement construit, qui offre aux générations actuelles et futures une grande marge de manœuvre dans l'organisation de leur vie et qui permet des modifications à moindre coût. L'application de ce concept comme standard à l'échelle nationale permettra de mettre à disposition des logements qui s'adaptent aux exigences spatiales et constructives des personnes de tout âge.

Le concept est simple: chaque appartement est construit et transformé de manière à être accessible sans obstacles, tout en pouvant être adapté si besoin à des besoins individuels. Les typologies répondent à différents scénarios d'utilisation: les espaces individuels ont de bonnes proportions et autorisent différents ameublements; les surfaces de circulation généreuses permettent des séquences de mouvements fort différentes; les espaces de rangement à l'intérieur de l'appartement ne sont pas oubliés. Mais l'habitat ne se limite pas aux quatre murs: un accès sans seuil au balcon ouvre le logement vers l'extérieur, des entrées d'immeuble aménagées avec soin favorisent les rencontres spontanées et de vastes paliers devant les portes d'appartement créent de la place pour les choses de la vie quotidienne. Une construction de logements sans obstacles & adaptables crée de l'espace là où il est réellement nécessaire et vécu!



# Logements sans obstacles & adaptables – le concept en résumé



## Approche en deux étapes

Une construction sans obstacles & adaptable augmente autant que possible l'offre en logements visitables et habitables pour une personne se déplaçant en fauteuil roulant ou avec un déambulateur. Les mesures sont réalisables dans la pratique conventionnelle de construction de logements et se déroulent en deux étapes:

### 1. Conditions préalables partout

Les conditions préalables concernant l'accessibilité et l'adaptabilité sont à appliquer à tous les logements.

### 2. Adaptations individuelles seulement en cas de besoin

L'appartement peut être adapté aux besoins de l'habitante ou de l'habitant en fonction de ses capacités.






## Le fauteuil roulant comme critère d'accessibilité

Les marches et les escaliers, les passages trop étroits et les surfaces de manœuvre insuffisantes, dans les toilettes pour les visites et les salles de bains par exemple, excluent les personnes à mobilité fortement réduite ou se déplaçant en fauteuil roulant. C'est pourquoi l'accessibilité en fauteuil roulant est le critère de référence pour la conception de logements sans obstacles & adaptables. Si un logement est accessible en fauteuil roulant, tout le monde peut l'utiliser plus facilement, en particulier les personnes avec des handicaps temporaires ou liés à l'âge, les parents avec des poussettes ou celles et ceux qui transportent des objets ou des meubles lourds.



## Conditions fondamentales

Ces exigences sont faciles à réaliser dans des nouvelles constructions. Dans des rénovations, elles peuvent l'être de manière plus ou moins complète en fonction de l'ampleur des interventions. Elles se basent sur trois règles:

-  pas de marches
-  largeur de passage suffisante
-  surface de manœuvre suffisante



## L'ascenseur comme élément-clef

Dans les immeubles d'habitation à plusieurs étages, la présence d'un ascenseur détermine le nombre de logements adéquats pour les locataires ou visiteuses en situation de handicap. Aujourd'hui déjà, pratiquement tous les nouveaux bâtiments de plus de deux étages sont desservis par un ascenseur. Pour les transformations, il existe des options astucieuses et économiques pour en permettre une installation ultérieure.

### Siedlung Brahmshof, Zurich :

Les bâtiments sans obstacles & adaptables sont utiles à toutes et tous ! Généralement, ils sont perçus comme plus spacieux et convainquent par une architecture répondant aux besoins des utilisatrices et utilisateurs. En prenant en compte l'accessibilité sans obstacles comme une qualité fondamentale de l'espace de vie construit, les possibilités conceptuelles et créatives deviennent infinies.

Photo : Fernando Stankuns





**Si les maîtres d'ouvrage privés et institutionnels construisent par conviction des logements sans obstacles & adaptables, même là où les lois sur les construction ne l'exigent pas, ils offrent à tous leurs locataires une valeur ajoutée !**

Construire sans obstacles signifie construire pour tout le monde – par principe et non par obligation. Cette approche nécessite une nouvelle prise de conscience de la part du public. Dans le cadre de la construction de logements, toutes les personnes impliquées dans la planification et la construction peuvent contribuer à ce changement culturel, en considérant la diversité des capacités humaines et les exigences fonctionnelles qui y sont liées non pas comme un obstacle, mais comme une incitation à une bonne conception et comme une condition préalable à une culture de construction moderne et durable. Les autorités publiques ont à cet égard une responsabilité particulière et peuvent exiger que la construction sans obstacles & adaptable soit une qualité fondamentale pour les logements. Les maîtres d'ouvrage privés et institutionnels, en tant que constructeurs et gérants, peuvent montrer l'exemple en introduisant une construction sans obstacles & adaptable comme standard de qualité.

Élaboré par le Centre suisse, le concept de construction de logements sans obstacles & adaptables a été intégré dans la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» (2009). L'application de cette norme ne permet pas à elle seule d'atteindre l'objectif social d'une architecture sans obstacles. La nouvelle édition de la directive «Logements sans obstacles & adaptables» montre les points où il vaut la peine de penser au-delà des exigences minimales. Cette directive sert de guide pour la conception de logements adaptés aux différentes situations de la vie. Étant donné que le nombre de rénovations devrait augmenter, non seulement dans l'esprit du «design for all», mais aussi pour des raisons écologiques, l'accent est désormais mis sur des solutions à envisager pour l'existant.

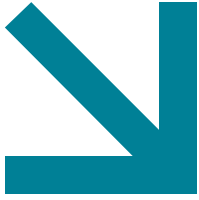
Disponible en français, italien et allemand, elle remplace la directive de 1992. Elle peut être commandée auprès du Centre spécialisé suisse pour une architecture sans obstacles ou être téléchargée.

[https://architecturesansobstacles.ch/normes\\_et\\_publications/directive-logements-sans-obstacles-adaptables-2023](https://architecturesansobstacles.ch/normes_et_publications/directive-logements-sans-obstacles-adaptables-2023)



## Sources

- Analyse Comparis sur les appartements sans obstacles. (2017, 27 juillet). comparis.ch. page consultée le 31 mars 2023, de <https://fr.comparis.ch/comparis/press/medienmitteilungen/artikel/2017/immobilien/behindertengerechte-wohnungen/rollstuhlgaengig>
- Huber, M., Manser, J. A., Curschellas, P., Christen, K. und Reichelt, D. (2004). «Construction adaptée aux handicapés – Processus de planification et problèmes de réalisation», EPF Zurich, Chaire d'architecture et des travaux pratiques de construction, Prof. Paul Meyer-Meierling, dipl. Arch. ETH et le Centre spécialisé suisse pour une architecture sans obstacles. Projet du Fonds national 45. Zurich, 2004 (résumé en français, texte original en allemand).
- Office fédéral de la statistique OFS. (2023). Bâtiments à usage d'habitation selon l'époque de construction et nombre de logements dans le bâtiment, selon les cantons [fichier de données].
- Office fédéral de la statistique OFS. (2022). Logements vacants ; page consultée le 24 avril 2023, de <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-vacants.html>
- Office fédéral de la statistique OFS. (2022). Monitoring des scénarios de l'évolution de la population de la Suisse 2020-2050
- Office fédéral de la statistique OFS. (2021). Estimation du nombre de personnes en situation de handicap, selon le sexe et l'âge [fichier de données].
- Stalder, R., Künzle, L. und Hess, R. C. (2022). Bedürfnisanalyse für die Angebotsplanung im Kanton Luzern. Eine Untersuchung zur Wohnsituation und den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Beeinträchtigungen. Hochschule Luzern – Soziale Arbeit. <https://doi.org/10.5281/zenodo.7304701> (seulement en allemand).
- UN Committee on the Rights of Persons with Disabilities. (2022). Convention on the Rights of Persons with Disabilities. Concluding observations on the initial report of Switzerland. (UN Doc. CRPD/C/CHE/CO/1).



## Architecture sans obstacles – Le Centre spécialisé suisse

En tant que centre de compétence national, nous nous engageons depuis 1981 pour des espaces de vie sans obstacles par le biais de travaux de fond et de recherche ainsi que par des publications. Pour ce faire, nous intégrons les expériences des personnes concernées et coopérons avec des organisations en Suisse et à l'étranger. Ensemble, nous définissons les champs d'action actuels et prenons position sur les développements en cours. Nous transmettons de plus nos connaissances en architecture sans obstacles dans l'enseignement et la pratique.

