Handicap

La construction adaptée permet l'égalité des chances

L'architecture inclusive bénéficie à tout le monde. Intégrée dès le début, elle n'est pas plus onéreuse ni compliquée à mettre en œuvre

Patrizia Rodio

Les personnes en situation de handicap moteur, sensoriel et/ou mental représentent 20% de la population suisse, même si l'Office fédéral de la statistique (OFS) ne comptabilise que les personnes de plus 16 ans ne vivant pas en foyer spécialisé.

L'âge étant un facteur aggravant, «seuls 10% des jeunes de 16 à 24 ans ont un handicap contre 45% des personnes de 85 et plus», selon l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) *. On le voit, les limitations dans la vie quotidienne par le fait d'obstacles et d'entraves architecturales intéresseront tout le monde à un moment ou à un autre de leur existence.

Mais il n'y a pas que la vieillesse à venir qui rende chacun d'entre nous intéressés à la construction adaptée aux handicaps (ou, comme préfèrent l'appeler les milieux concernés, «la construction sans obstacles»). Il faut avoir dû se déplacer avec des béquilles une fois dans sa vie, ou avoir promené un enfant en poussette en ville et pris les transports publics, ou encore avoir dû déménager de gros meubles lourds pour se rendre compte que cette façon de construire, dite inclusive, bénéficie à tous. Ce qui fait dire à Nicole Woog, architecte ETH/SIA à Zurich et responsable du service Coordination construction et environnement pour Pro Infirmis Suisse, que «la construction adaptée est un gain pour toute la société».

Par-devers la loi

D'ailleurs, depuis 2004, la Loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand) impose, tant aux niveaux fédéral que cantonal, des principes d'égalité et de non-discrimination aux noms desquelles l'accessibilité pour tous est une obligation. Sont concernés tous les bâtiments publics (administrations, gares, etc.), mais aussi les lieux ouverts au public (supermarchés, salons de coiffure, magasins d'alimentation, etc.), les entreprises de plus de 50 postes de travail et les immeubles de plus de 8 appartements pour autant qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de rénovations et dès qu'un permis de construire est requis. «Au niveau fédéral, c'est essentiellement la LHand, son ordonnance d'application et la norme d'architectes SIA500 qui font référence, confirme Frank Henry, architecte EAUG, délégué technique à l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées (AVACAH) et responsable de projet à Pro Infirmis Vaud. Chaque canton a ensuite sa propre législation qui peut être plus restrictive que le droit fédéral.»

Ainsi, dans le canton de Vaud, la loi s'applique dès la construction ou la rénovation d'un habitat de plus de 6 appartements. Le canton de Genève le fait dès 2 logements déjà. Jura à partir de 3. Valais et Neuchâtel dès 4. «Pour ce qui concerne les transports publics, la loi devrait être appliquée d'ici à 2023 au plus tard. Mais, parce que les cantons et les entreprises concernées avaient du retard, une partie des gares et des arrêts en Suisse ne seront pas accessibles sans barrières à cette date», regrette Nicole Woog.

Expert pour personnes âgées auprès du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés, Felix Bohn faisait le même constat pour l'habitat construit en mars 2015 dans la revue *Habitation*: «La loi exige des logements adaptés, mais la pratique suit à son rythme.» En cause, une volonté politique qui fait parfois défaut, des moyens financiers manquants, mais aussi un patrimoine bâti soumis à d'autres contraintes. Dans le cas de bâtiments publics reconnus comme monuments historiques, par exemple, certaines demandes (ascenseur extérieur, poignées de porte et/ou de fenêtre plus basses, etc.) allant à l'encontre des principes de conservation du patrimoine seront refusées. Felix Bohn explique aussi se heurter au standard Minergie, très restrictif en matière d'utilisation de l'énergie alors que les personnes âgées et les malvoyants ont un besoin vital de plus de lumière (de préférence indirecte) malheureusement plus gourmande en électricité et éblouissante. Il confirme: «Mal utilisée, la LED, souvent vue comme un remède universel en matière d'économie d'énergies, est une source lumineuse ponctuelle très éblouissante pour des personnes malvoyantes.» Il plaide pour une plus grande souplesse dans l'application des normes et une pesée des intérêts en cause dans tous les cas.

Vision et audition peu considérées

A noter que si tous les handicaps sont du ressort de la LHand, ceux concernant l'audition et la vision sont, dans les faits, peu pris en compte, comme l'atteste Frank Henry: «Les mesures les plus visibles et les plus connues sont celles prises pour les personnes astreintes à l'usage d'un fauteuil roulant, comme les rampes d'accès, larges couloirs, etc. Celles nécessaires aux aveugles et aux malvoyants, aux sourds et aux malentendants, moins visibles, sont malheureusement moins souvent intégrées aux plans de mise à l'enquête.»

Pourtant, il suffit souvent de peu de chose pour améliorer notablement la qualité de vie de ces personnes: «Un éclairage suffisant avec une bonne intensité, qui n'éblouit pas, à large spectre ou indirect, des bordures de marche clairement contrastées, un plan de travail clair dans la cuisine (moins cher qu'un marbre foncé qui absorbe les contrastes), ça suffit parfois à ce que la personne, âgée notamment, puisse continuer à vivre chez elle», explique ainsi Dorothée Gillard, responsable Habitat adapté et accompagné à Pro Senectute Vaud.

Ergothérapeute spécialisé en locomotion et basse vision, chargé de projet en accessibilité auprès de l'Association pour le bien des aveugles et malvoyants (ABA) et expert handicap de la vue auprès de l'association Handicap architecture urbanisme (HAU) à Genève, Bernard Jost est d'avis que «si les normes étaient véritablement appliquées partout où elles doivent l'être, ce serait non seulement suffisant, mais également utile pour tout le monde». Il prend l'exemple de la gare de Genève où les bandes de guidage pour aveugles sont aussi utilisées par les touristes et voyageurs de passage à qui elles indiquent le chemin de la sortie. «Pour les aveugles et malvoyants, ces bandes sont l'unique solution de s'orienter dans un large espace. Sans elles, point d'autonomie. Malheureusement, les autorités rechignent à en installer hors gare sous prétexte que c'est inesthétique et coûteux en entretien alors même ça peut servir à d'autres, par exemple pour indiquer les arrêts de bus, etc., et qu'il n'est pas utile non plus d'en truffer toutes les rues. Il s'agit juste de donner quelques éléments de guidage», justifie-t-il.

«Quand on n'entend pas ou mal, on a besoin de la vision et que l'espace soit décloisonné. Toute information écrite ou visuelle, tels des pictogrammes, est bonne à prendre», explique, quant à elle, Stéphanie Chirouze, de l'association pour la diffusion et la promotion de la langue des signes S5, à Genève. «Le choix des matériaux est très important pour réduire l'écho et le temps de réverbération, un des principaux problèmes pour les malentendants», ajoute Felix Bohn.

Si de plus en plus d'architectes et de maîtres d'ouvrage jouent le jeu dès le départ sans y être contraints, certains rechigneraient encore trop souvent à intégrer les mesures à leurs plans en raison du surcoût ou par choix esthétique. «Un nombre important de projets sont mis à l'enquête sans que cet aspect ait été pris en compte, nous obligeant à leur faire opposition, l'Etat contrôlant encore trop peu ce type de chantiers, constate ainsi Frank Henry. Certaines enquêtes échappent à notre vigilance. Un entrepreneur m'avait franchement avoué avoir «espéré passer entre les gouttes» alors même qu'il était parfaitement au fait des critères requis pour la construction adaptée».

Plus-value réelle

Même constat du côté de Pro Senectute. Dorothée Gillard pense que trop peu de promoteurs se rendent compte de la plus-value que cela apporte à leur bien. Elle estime, elle aussi, que les contrôles ne sont pas assez réguliers: «Certaines constructions destinées aux personnes âgées n'en ont pas les qualités requises», constate-t-elle.

Le choix esthétique mis en avant par certains architectes pour ne pas respecter la LHand est un faux problème, selon Felix Bohn: «La bonne construction adaptée n'est pas visible. Elle ne demande pas l'utilisation de produits spéciaux. L'ergonomie ne se voit pas, elle se vit», assure-t-il.

Quant au surcoût que la construction adaptée engendrerait, tous les acteurs s'accordent à dire que, si les mesures sont intégrées dès le départ sur les plans de mise à l'enquête, il est moindre: «Une étude réalisée par le Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés dans le cadre du Programme national de recherche 45 intitulé «Problèmes de l'Etat social», montre un surcoût de 1,8% pour les nouvelles constructions et de 3,6% lors de rénovations, ce qui est peu onéreux si l'on considère en outre que ces mesures (couloirs larges, ascenseurs, rampes d'accès et mains courantes) sont utiles à tous», affirme Nicole Woog.

* **Sourc**e OFAS: *www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/situation-economique-sociale-population/egalite-personneshandicapees/handicapees/au-sens-loi-egalite.html*



KEYSTONE









PHOTOS SBR

1 - Lignes de guidage pour personnes aveugles ou malvoyantes.
2 - Plate-forme élévatrice d'un restaurant à Lutry.
3 - Les rampes d'accès amovibles servent aussi aux employés.
4 - Boutons d'ascenseur munis d'une écriture en braille.
5 - Toilettes avec équipement adapté pour les handicapés.

La chronique du notaire

L'achat d'immeubles par des entreprises



Jacques Sautter
Chambre des notaires de Genève

Cet article est la première partie d'une série en deux volets sur l'acquisition d'immeubles par des personnes morales.

En principe, une personne morale suisse (par exemple, une société anonyme ou Sàrl) peut acquérir un immeuble, et cela, sous toutes les formes de propriété que connaît le droit suisse (propriété individuelle ou copropriété, notamment). Par ailleurs, toutes les règles usuelles suisses liées à l'acquisition immobilière s'appliqueront (contrat sous forme d'un acte authentique, dressé généralement par un notaire, inscription obligatoire au Registre foncier, etc.).

cependant, il existe une différence substantielle entre les personnes morales (entreprises) et physiques (particuliers), non dans le droit à la propriété, mais dans la manière dont une personne morale exprime, vis-à-vis de l'extérieur, sa volonté d'acquérir un bien.

Pour rappel, toute personne physique majeure et capable de discernement peut acquérir un bien par sa propre volonté.

Quant à la personne morale, en tant qu'entité indépendante constituée d'un groupement de personnes poursuivant un certain but, elle doit, pour pouvoir exprimer sa volonté, agir par le truchement de ses propres organes. L'acte de l'organe est par conséquent considéré comme étant celui de la personne morale.

Par organe, on se réfère à toute personne qui, de par la loi, les statuts ou dans les faits (c'est-à-dire sans être des organes formels), participe à la formation de la volonté sociale et est dotée d'une compétence décisionnelle (par exemple, assemblée générale d'une société anonyme, son conseil d'administration etc.).

Mais l'organe doit agir uniquement dans le cadre de ses fonctions. L'organe ne doit donc pas agir à titre privé ou pour le compte d'un tiers, auxquels cas seul l'organe, respectivement le tiers, sera lié au titre privé par l'acte d'acquisition.

Pour que la personne morale soit obligée par les actes de son organe, ce dernier doit être autorisé à agir soit par le biais d'un pouvoir de représentation spécifique confié à l'interne (comme une procuration ou une élection), soit, à défaut, si, aux yeux des tiers de bonne foi, l'organe a l'apparence d'avoir de tels pouvoirs (par exemple, en se fiant aux inscriptions du Registre du commerce).

Enfin, quant à l'étendue des pouvoirs de représentation du point de vue des tiers (vendeurs d'immeubles, par exemple), celui-ci recouvre, en principe, tous les actes que peut impliquer le but social, directement ou indirectement. En outre, le tiers contractant (par exemple, le vendeur) ne sera engagé envers la personne morale que s'il est de bonne foi, en usant de toute la vigilance requise.

www.notaires-geneve.ch

PUBLICITÉ

Tribune de Genève Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?
Envoyez-la à **votredroitimmo@tdg.ch**



Me François Zutter
Avocat
Asloca Genève



Me Pierre Stastny
Avocat
Asloca Geneve



Me Christophe Aumeunier
Avocat conseil, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière



Me Laure Meyer
Avocate conseil, Chambre genevoise immobilière

Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis
dans le supplément ImmoPlus
de la *Tribune de Genève*, sous la rubrique
« **C'est votre droit** ».

C'est votre droit

Usufruit ou droit d'habitation: que choisir?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à *votredroitimmo@tdg.ch*.



Laure Meyer
Avocate-conseil, CGI Conseils

Question de Françoise G., de Bellevue: «Je suis propriétaire d'un bien que j'aimerais céder à mon fils. Toutefois, j'aimerais continuer à y habiter durant mes vieux jours, puis éventuellement le louer lorsque je ne serai plus en mesure de l'habiter. Quelle est la différence entre un usufruit et un droit d'habitation? Pour lequel est-il préférable d'opter dans ma situation?»

L'usufruit et le droit d'habitation sont deux types de servitudes dont le bénéficiaire est une personne et qui permettent de dissocier la propriété d'un bien avec son habitation ou sa jouissance.

L'usufruit confère à l'usufruitier un droit de jouissance complet sur la chose, qui se matérialise, dans la plupart des cas, par l'occupation de la chose par l'usufruitier.

Le droit d'habitation, lui, est le droit de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie, comme le prévoit le Code civil. Ce droit est dès lors un peu plus étroit. En effet, il se limite à l'occupation physique, ce qui signifie que, au cas où la personne qui en bénéficie ne serait plus en mesure d'occuper le bien, elle ne pourrait plus avoir de droit sur elle.

Au contraire, dans le cas d'un usufruit, même si l'usufruitier ne peut plus (ou ne souhaite plus) occuper le bien lui-même, il pourrait parfaitement le mettre en location et percevoir les fruits de cette location, c'est-à-dire les loyers.

Une autre différence d'importance réside dans le fait que l'usufruitier doit assumer l'entretien de la chose et ses charges (assurances, impôts, éventuels intérêts hypothécaires, etc.), les importants travaux de réparation, de même que le remboursement de la dette hypothécaire incombant toutefois toujours au nu-propriétaire.

Le titulaire d'un droit d'habitation, n'a à se charger que des réparations ordinaires d'entretien et non de toutes les autres charges susmentionnées.

Pour le reste, ces deux institutions sont très proches. Les deux droits prennent fin par le décès de leur bénéficiaire. Une partie de la réglementation relative à l'usufruit est d'ailleurs applicable au droit d'habitation. La constitution d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'habitation qui porte sur un immeuble nécessite un acte authentique: il est donc impératif de passer devant un notaire.

A première vue, si notre lectrice a l'intention de louer l'appartement, il est nécessaire qu'elle soit au bénéfice d'un usufruit. En effet, seul ce droit lui permettra de percevoir les fruits de cette location.

www.cgiconseils.ch

PUBLICITÉ

