

Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)
Aide à la pierre linéaire
Conditions techniques

1.0 Préambule

La loi du 9 septembre 1975 sur le logement (ci-après : LL) a pour but de promouvoir une politique du logement qui mette à disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins. La présente directive fixe les conditions techniques des projets de construction ou de rénovation (art. 13 du règlement du 17 janvier 2007 d'application de la LL, RLL) soumis au SELT-Logement.

Les réalisations de logements aidés par les pouvoirs publics doivent s'inscrire dans les principes du plan directeur cantonal (PDCn). En matière d'économie d'énergie les bâtiments doivent respecter les exigences liées à l'obtention du label "Minergie®".

2.0 Conditions techniques

Pour bénéficier des prestations accordées dans la LL, les constructions doivent être conformes aux directives cantonales (surface nette habitable, dimensions des pièces, volume, etc.).

Les immeubles et installations doivent être accessibles sans difficultés, notamment pour les personnes âgées, les personnes en fauteuil roulant ou à mobilité réduite.

Pour tous les logements, les mesures désignées dans la norme **SIA 500 constructions sans obstacles (catégorie II - logements)** doivent être appliquées. Les locaux sanitaires des logements de 1 et 2 pièces doivent être conformes aux dimensions prévues à l'Annexe E de la norme.

La structure des logements doit être conçue de manière à permettre, à moindre frais, des compléments d'équipements liés aux handicaps. Les équipements spécifiques pour personnes handicapées ne doivent pas être exécutés lors de la construction, mais seront réalisés si nécessaire pour faire face aux besoins spécifiques des handicapés (barre amovible, miroir incliné, etc.).

Les salles d'eau des logements de deux pièces doivent être équipées d'une douche. Pour les logements de plus de deux pièces, une salle d'eau doit impérativement être accessible par des personnes en fauteuil roulant ou à mobilité réduite.

Dans des cas exceptionnels des dérogations sont possibles, notamment pour la rénovation de logements existants.

L'AVACAH, rte de la Bruyère 1 à 1315 La Sarraz (tél. 021 866 62 46 - fax 021 866 62 44) peut donner des renseignements concernant les spécificités des espaces adaptés pour personnes handicapées.

Définition de la grandeur d'un logement

La classification du logement est déterminée par le nombre de personnes pouvant raisonnablement y vivre, d'où la désignation de grandeur « **PPM** » représentant le nombre de **P**ersonnes **P**ar **M**énage. La surface nette habitable, mesurée intérieurement de mur à mur (dite "balayable") ne doit pas être inférieure à :

- 14 m² pour la chambre à coucher principale = 2 PPM
- 12 m² pour une chambre de deux personnes = 2 PPM
- 10 m² pour une chambre d'une personne = 1 PPM

Le tableau ci-après fait état des prescriptions à respecter par type de logement :

TYPE	A	B	C	D	E	F	G	H
Nombre de pièces sans cuisine et WC	1	2	3	3	4	4	5	5
Nombre de personnes par ménage (PPM)	1 PPM	2 PPM	3 PPM	4 PPM	5 PPM	6 PPM	7 PPM	8 PPM
Espaces individuels : chambres à coucher et travail = m ²		14	24	28	36	40	48	52
Espaces communautaires : séjour et coin à manger = m ²		18	19	20	21	22	23	24
Cuisines: nombre d'éléments minimum)	4 à 5	4 à 5	5 à 6	5 à 6	6 à 7	6 à 7	7 à 8	7 à 8
Local sanitaire = m ²	douche 3	douche 3	bain 4.5	bain 4.5	bain + wc 6.5	bain + wc 6.5	bain + wc 6.5	bain + wc 6.5
WC séparé					x	x	x	x
Réduit à l'intérieur du logement (facultatif)							x	x
Surface nette totale minimale : en m²	40	50	60	70	80	90	100	110
Surface nette totale maximale : en m²	40	55	66	77	88	99	110	121

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 (surface "balayable").

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 des portes et fenêtres ;
- Les terrasses et les balcons.

Dans les pièces mansardées la surface est comptée selon les dispositions légales du règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire (RLATC).

Transformations - Rénovations

Seuls les immeubles dont les travaux de rénovation et de transformation permettent une remise à neuf peuvent être pris en considération.

4.0 Economies d'énergies

Pour bénéficier des prestations accordées dans le cadre de la LL, les projets doivent respecter les exigences liées au label "Minergie©".

Dans certains cas et pour des raisons avérées, notamment pour les projets mixtes ou les transformations, les exigences Minergie© peuvent être supprimées. Toutefois, dans tous les cas, les exigences prévues dans la norme SIA 380/1 doivent impérativement être respectées.

5.0 Conception des projets

5.1 Parties communes

Généralités concernant les parties communes

Un local concierge doit être prévu dès que l'immeuble compte cinq logements. Les ascenseurs seront obligatoirement dimensionnés afin d'être accessibles aux personnes en chaise roulante. Les ascenseurs sont obligatoires dès quatre niveaux habitables. Idéalement, les parties communes tels que les caves, les buanderies, les locaux poussettes et vélos, doivent être inclus dans le bâtiment.

Caves

Autant que possible, chaque logement doit bénéficier d'une cave dont la dimension est en relation avec la grandeur du logement auquel elle est rattachée. Idéalement : 0.8 m² par PPM. Les portes, d'une largeur de 80 cm au minimum, doivent s'ouvrir côté couloir. Dans leur ensemble, les caves doivent bénéficier d'une ventilation naturelle suffisante. Si des prises d'alimentation électrique sont prévues dans les caves individuelles, celles-ci doivent être couplées au comptage d'énergie du logement auquel la cave est attribuée.

Local vélo

L'accès à ce local doit, de préférence, pouvoir se faire depuis l'extérieur et avoir, si possible, une liaison avec le hall principal de l'immeuble et doit bénéficier d'un apport d'air naturel.

Local buanderie et séchage

Chaque locataire doit avoir accès à un équipement de buanderie permettant un temps d'usage convenable. Le mode de séchage, choisi en fonction de la capacité de l'immeuble, doit être efficace et rationnel en matière de consommation d'énergie. Il doit permettre une rotation constante entre le lavage et le séchage. L'aménagement d'un espace de séchage naturel est recommandé. Le renouvellement de l'air doit être assuré, soit par une fenêtre, soit par une ventilation mécanique contrôlée.

5.2 Logements

Généralités

Dans la mesure du possible les logements de trois pièces et plus seront traversants plutôt que mono orientés. Les parties «jour» seront de préférence distinctes des parties «nuit». Les concepts de logements en duplex sont à éviter pour des raisons liées aux difficultés d'accès par des personnes handicapées. Afin de permettre un ameublement optimal, une attention particulière doit être portée sur la dimension des pièces (longueur / largeur), ainsi que sur les positions des portes et fenêtres.

Hall d'entrée

L'entrée doit comprendre une penderie ou une armoire, voire un emplacement prévu à cet effet, dont la dimension est en relation avec l'importance du logement.

Séjour / salle à manger

En règle générale, le séjour ou la salle à manger doit pouvoir bénéficier d'un prolongement extérieur. Les positions des ouvertures extérieures doivent garantir un bon ensoleillement.

Chambres

En principe, chaque chambre doit avoir une largeur minimum de 300 cm. Cette condition est impérative pour au moins une des chambres. Une armoire de dimension convenable et en relation avec le nombre d'occupants, doit pouvoir être placée dans chaque chambre. L'ameublement (lits, armoires, tables de nuit) doit permettre un accès permanent aux fenêtres.

Cuisine

Par «cuisine» on désigne le local dans lequel se trouve l'équipement lié à la fonction de cet espace. Comme précisé à l'article 31 RLATC, ce local doit obligatoirement avoir sa propre ouverture sur l'extérieur, même dans l'hypothèse où il est en liaison avec une zone commune. (séjour, hall, etc.). L'agencement ne doit pas être éloigné de plus de trois mètres de la fenêtre et doit être équipé d'une ventilation mécanique. L'espace devant les agencements doit être suffisant pour permettre une bonne liberté de mouvements.

Salles d'eau

Les logements de une et deux pièces seront équipés d'un local sanitaire conçu avec un WC, un lavabo, une douche (selon les normes pour accès aux personnes handicapées). Les logements de 3 pièces seront conçus avec un local comprenant : WC, lavabo et baignoire. Pour ce type de logements la création d'un WC séparé n'est pas requise. Les logements de 4 pièces 5 PPM et plus doivent disposer de deux locaux sanitaires. De préférence, les salles d'eau seront ventilées naturellement ; le cas échéant, de façon mécanique. Dans chaque logement, au moins une salle d'eau doit être accessible par des personnes handicapées au sens de la norme SN 521'500 (SIA 500).

Balcons et terrasses

Ces prolongements extérieurs doivent être dimensionnés de façon à permettre un usage convenable en fonction de la capacité du logement. Les dispositions prévues dans la norme SN 521'500 (SIA 500) sont à prendre en compte.

5.3 Aménagements extérieurs

Selon la loi fédérale du 13 décembre 2002 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (Loi sur l'égalité pour les personnes handicapées, LHand), il est rappelé que l'accès pour les personnes en chaise roulante doit être possible du domaine public à l'entrée du logement.

Cheminements et accès

Les cheminements donnant accès à l'immeuble doivent être correctement éclairés et offrir les meilleures facilités pour une utilisation en chaise roulante. Les circulations piétonnes et des véhicules motorisés doivent être distinctes et conçues de manière à offrir un maximum de sécurité aux piétons.

Place de containers

Le système de ramassage des ordures ménagères prévu par les instances communales doit être respecté. Si des containers réservés à l'immeuble sont prévus, l'emplacement doit être accessible aux personnes en chaise roulante.

Place de jeux

Si une place de jeux est prévue, celle-ci doit être conçue afin d'offrir toute la sécurité aux utilisateurs. Les normes édictées par le BPA (Bureau de prévention des accidents) doivent être respectées.

Plantations

L'éventuelle réglementation communale en la matière devra être respectée en premier lieu.

5.4 Parking et places de parc

Parkings (Autos, motos, vélos)

Le nombre de places à prévoir est en principe dicté par le règlement de la commune dans laquelle se situe le projet; à défaut, les normes VSS (Association Suisse des professionnels de la route) doivent être respectées. Les places de parc pour « handicapés » doivent avoir une largeur de 350 cm. Leur nombre doit être égal au 1/8 du nombre total de logements mais au minimum une place doit être prévue.

Des emplacements pour véhicules à deux roues (vélos, scooters, motos) sont à prévoir. Dans tous les cas les concepts de mobilités douce doivent être privilégiés.

6.0 Système d'évaluation des logements (SEL)

Le fascicule du système d'évaluation de logements : SEL «concevoir, évaluer et comparer des logements», édité par l'Office Fédéral du Logement (OFL) donne des indications conceptuelles et qualitatives complémentaires.

7.0 Procédure (étapes principales)

1. Dépôt de la requête préalable à l'aide des formulaires VD 1.0 et VD 1.2 (avant projet).
2. Dépôt de la requête définitive à l'aide des formulaires VD 2.0 et VD 2.2 (avec copie du permis de construire et devis général par CFC à trois chiffres basé sur des soumissions rentrées).
3. Accord et décisions des autorités communales.
4. Décision de l'autorité cantonale.
5. Début des travaux.

Il est conseillé au mandataire ou au propriétaire de rencontrer le service technique du SELT-Logement avant le dépôt de la requête préalable.

La présente directive, conforme à la pratique constante du SELT-Logement, entre en vigueur le jour de son adoption.

Lausanne, le 16 novembre 2011