

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE LA SECTION ROMANDE DE L'ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT

Vieillir en ville
Le logement sécurisé entre
dans la course
Coopératives et fondations au service
des seniors

82^e ANNÉE • N° 1 • MARS 2010

AllStar AS1®

Forte comme un ours, la nouvelle ligne de
fenêtres EgoKiefer en PVC et PVC/alu.



EgoKiefer SA
Fenêtres et portes
CH-1844 Villeneuve
Téléphone +41 21 967 08 00

Et dans 13 succursales et plus de 350
concessionnaires et partenaires dans
toutes la Suisse: www.egokiefer.ch



Une entreprise de

AFG
Arbonia-Forster-Holding AG

Protection du climat comprise.

«AS1®» – La nouvelle championne AllStar du marché des fenêtres. Que ce soit pour un projet de construction ou de modernisation, la gamme de fenêtres EgoKiefer AllStar AS1® satisfait toutes les exigences. Avec l'AS1®, la diminution des déperditions d'énergie par les fenêtres peut atteindre 75%.

Light Art by Gerry Hofstätter®

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes

Chères lectrices, chers lecteurs,

Le premier numéro d'Habitation de 2010 est entièrement consacré aux seniors. Alors que les partis bourgeois souhaitent réduire les rentes de nos aînés et que la gauche parle de vol, une chose est sûre: les chiens aboient, la caravane passe; la population suisse vieillit inexorablement et la demande en logements adaptés aux besoins des personnes âgées augmente, inexorablement, elle aussi. Ce n'est pas en cherchant constamment à réduire les prestations sociales tous azimuts que l'on résoudra le problème, mais bien plutôt en trouvant des solutions d'aide et de soutien concertées et mieux ciblées. Notamment dans le domaine des aides au logement et du maintien à domicile pour nos aînés.

Comme l'a écrit Roger Dubuis dans le quotidien 24 Heures du 3 février dernier, «Les coopératives et fondations romandes, qui ont pour mission d'approvisionner le marché immobilier en logements à loyers modérés, offrent également des logements dédiés aux personnes âgées. Vieillir chez soi, dans un environnement sécurisé, reste le souhait le plus fréquent des personnes âgées. Les aider est notre devoir et notre mission».

La rédaction a donc mené l'enquête, et le moins que l'on puisse dire, c'est que le tableau est pour le moins contrasté en Suisse romande! Tant au niveau des institutions existantes qu'au niveau des projets en cours des différentes coopératives et fondations, parmi lesquels on citera celui de la SCHL, qui construit dans le nord de Lausanne treize immeubles Minergie-Eco dans un quartier multigénérationnel, comprenant notamment une garderie et plus de vingt appartements protégés (voir pages 21-22). Quant aux contours des aides et autres soutiens cantonaux et communaux en la matière, ils oscillent entre le flou et le néant, à quelques notables exceptions près (voir pages 17-18).

Notre but n'était pas d'établir une liste exhaustive de toutes les initiatives et mesures prises en Suisse romande en matière de logement pour personnes âgées, mais de donner un aperçu global et synthétique sur la question afin d'encourager élus et votants, ainsi que tous les membres des sociétés coopératives d'habitation, à prendre pleinement conscience de l'ampleur du problème qui nous attend... inexorablement. Et d'agir... car c'est «notre devoir et notre mission».

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur www.habitation.ch

Patrick Cléménçon





Mobilité. A Lutry et dans ses environs.

Plus de 900 millions de personnes utilisent chaque jour les ascenseurs, escaliers mécaniques et solutions de mobilité innovantes de Schindler. Nous devons ce succès à nos 44000 collaborateurs actifs sur tous les continents.





4-9

Vieillir en ville

Vieillir dans son quartier: des mesures simples permettent de mieux vieillir dans certains quartiers que dans d'autres. Exemple avec la Fondation des Logements pour Personnes Agées ou Isolées (FLPAI), un pionnier suisse dans le logement pour seniors.



10-13

Interview avec Emmanuel Michielan

Quel EMS pour demain? Les homes manquent-ils de lits? Quid des coopératives? Rencontre avec Emmanuel Michielan, secrétaire général de l'Association fribourgeoise des institutions pour personnes âgées (AFIPA).



14-20

Le logement sécurisé entre dans la course

Comme le montre notre enquête, une nouvelle forme d'habitat, prioritairement destiné à des aînés encore verts, voit le jour en Suisse romande. Initiés par des coopératives et des fondations, une vingtaine de projets sont en cours.



21-27

Coopératives et fondations au service des seniors

La SCHL construit dans le nord de Lausanne treize immeubles Minergie-Eco dans un quartier multigénérationnel comprenant notamment une garderie et plus de vingt appartements protégés. Deux exemples en Suisse allemande complètent le tableau.

Impressum

La revue **Habitation** est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ASH- Section romande, ch. de Pierrefleur 50, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Cléménçon, R. Dubuis, J. Cuttat, P. Magnin • **Publicité:** Jean-Claude Martin, publicite@habitation.ch ou tél. 076 539 63 06 • **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou tél. 021 648 39 00. **Prix:** membres ASH: CHF 40.-/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 56.-/an et CHF 45.-/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.- à l'étranger • **Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Tirage:** 3500 exemplaires • **Parutions:** mars, juin, septembre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.



Vieillir en ville

Certains quartiers permettent de mieux vieillir que d'autres qui entravent l'autonomie. Revue de ces détails qui aident à mieux vivre en ville.

Un trottoir trop haut ou absent, un feu piéton trop brièvement vert, des toilettes publiques sans appui, l'absence de bancs publics, un éclairage inefficace, des repères brouillés par de nouveaux aménagements urbains... Des détails de la vie quotidienne. Mais une fois qu'on est entravé dans sa mobilité, c'est à cette somme de petites choses que l'on se rend compte des difficultés à vivre en ville, y compris dans son propre quartier. Accumulées autour du domicile, ces «brouilles» finissent par ériger un obstacle infranchissable pour les personnes âgées. Et qui dit obstacle, dit perte du sentiment de sécurité, baisse du nombre de sorties, isolement accru, dépendance plus rapide. Un engrenage bien connu des professionnels du troisième âge. Outre les mesures médico-sociales d'accompagnement, l'aménagement des quartiers et des villes a donc son rôle à jouer pour retarder l'entrée en EMS dont le coût global mensuel d'une chambre tourne autour des 10 000 francs, rappelons-le. Un réflexe-aînés à intégrer, car il concerne les vieux d'aujourd'hui, ceux de demain et... notre porte-monnaie à tous.

Centre-ville mieux adapté

Comment? A l'échelle du quartier d'abord. L'ICADE, une société foncière et immobilière française, qui construit une maison de retraite sur cinq en France et un hôpital sur deux, a mené une étude¹ sur le sujet. Elle a équipé de GPS des femmes âgées de 80 ans et plus, les unes vivant dans un quartier bien centré, les autres en périphérie, afin d'observer leurs déplacements. «Pour les femmes vivant dans un quartier bien centré, 75% des déplacements se font dans un rayon de 500m, 91% se font à pied et ils ont lieu plusieurs fois dans la journée. Pour les femmes vivant dans un quartier excentré, 40% des déplacements se font à pied, 15% des personnes font moins de 2 sorties par jour.» Le mythe de la maison de retraite au milieu des champs, et souvent déconnectée des transports publics, en prend un coup.

Le fantasme de la villa

Si la Suisse ne partage pas les mêmes soucis avec son dense tissu de villages et petites villes (75% de la population vit en agglomération), elle sera elle aussi confrontée au vieillissement des quartiers périurbains de villas. La maison individuelle pour la retraite reste un fantasme pour 80% des 50-59 ans. Mais chez les plus de 70 ans, 41% veulent un appartement, 37% le souhaitent au centre-ville. Alors que seul un actif sur quatre s' imagine vieillir en ville. Peut-être parce que ces derniers ne se rendent pas compte d'un fait pourtant avéré: les habitants ont, dans les quartiers de villas, une dépendance marquée à la voiture et quand on ne peut plus conduire, on ne se déplace plus et c'est à nouveau l'engrenage de la dépendance qui s'enclenche.

Les éco-quartiers pas mieux lotis

Et qu'en est-il des nouveaux quartiers durables, sont-ils plus aînés-compatibles qu'ailleurs? «Les personnes qui ont porté ces projets sont des pionniers, pleins d'énergie et de convictions – d'autant moins capables de se projeter dans la vieillesse, synonyme de déclin et de dépendance, remarque-t-on à l'ICADE. Des adaptations seront nécessaires à l'avenir.» Et de citer l'exemple de Vauban à Fribourg-en-Brigau, en Allemagne. Posent problème la concentration des commerces (première motivation à sortir pour les personnes âgées) en un seul lieu plutôt que répartis dans le quartier, mais aussi l'aménagement des espaces extérieurs. Souvent laissés «en friche» pour favoriser la biodiversité, ils sont notamment équipés d'un mobilier minimal et «nature» (des troncs, des blocs de pierre en guise de bancs), foncièrement antivieux puisque sans appui ni accoudoirs. Or le banc est un élément essentiel pour se reposer sur le trajet, l'idéal étant un banc tous les cent mètres.

Chez les architectes et les aménagistes, on applique les normes en vigueur, mais on est encore loin d'un véritable réflexe-aînés, qui demande à toutes les étapes de la planification de se projeter dans la situation des usagers. Un réflexe-citoyen!

Texte: **Valérie Hoffmeyer**

¹ Cette étude a été présentée le 2 juillet 2009 lors d'une conférence à la Maison des associations, rue des Savoises, Genève, par ses auteurs, Pierre-Marie Chapon, chargé du secteur maisons de retraite, géographe à l'ICADE, et Henri Chapouthier, chargé des questions de développement durable à l'ICADE. infos sur www.icade.fr

La Société de Communication de l'Habitat Social (SOCOMHAS), éditrice de la revue *Habitation*, invite les coopérateurs à son assemblée générale **le 3 mai, à 14 h**, au secrétariat de l'ASH, Pierrefleur 50, 1004 Lausanne.

Ordre du jour statutaire:
détails sous www.habitation.ch/actualite

La Fondation des Logements pour Personnes Agées ou Isolées (FLPAI): un pionnier suisse dans le logement pour seniors

Nous sommes à la fin des années vingt: la crise a mis à mal les économies, la misère s'est installée dans les villes suisses. Genève n'échappe pas à la règle et une population démunie occupe les taudis du centre ancien, seuls logements dont les loyers sont à sa portée. Parmi elle, les personnes âgées sont durement touchées.

Devant ce constat, le 11 juin 1930, plusieurs personnalités issues du monde associatif engagé dans le social s'unissent et créent une fondation immobilière dont le but social est de « mettre des logements économiques et hygiéniques à la disposition des personnes âgées ou isolées à revenus modestes » (art. 3 des Statuts). La Fondation des Logements pour Personnes Agées ou Isolées était née.

Construction de Cité Vieillesse

Dans la foulée, la mise en œuvre du projet de l'architecte Frédéric Mezger démarre, sur un terrain cédé par la voisine, la Société Coopérative d'Habitation Genève. Les 165 logements de Cité Vieillesse, répartis dans 4 petits immeubles, sont inaugurés le 29 janvier 1932; l'ensemble s'appelle Cité Vieillesse et constitue la première opération de ce type en Suisse. L'opération a été possible grâce notamment aux aides cantonales dans le cadre de la loi de 1929, première loi genevoise instaurant des aides étatiques en faveur de la construction de logements subventionnés.

Les immeubles comme les logements offrent un confort moderne, pour l'époque: les logements comptent 2 pièces, soit une chambre-séjour et une cuisine, ainsi qu'un cabinet de toilette, le tout sur une surface de 20 m²; les salles de bains et les chambres à lessive, communes, sont aménagées à chaque étage, en bout de coursive. Les loyers sont de CHF 31.25 ou de CHF 41.25, selon que le



Passage Baud-Bovy, à Plainpalais, et parc public.



Cité Vieusseux 8 accueille 162 logements et le siège de la FLPAI.

locataire habite ou non depuis plus de 5 ans sur le territoire cantonal genevois. Cité Vieillesse, première opération immobilière de la Fondation, sera habitée par des personnes en âge de retraite jusqu'au début des années 80.

En 1983, une vaste opération de démolition-reconstruction démarre. Cité Vieillesse étant devenue trop vétuste et inadaptée à l'évolution des besoins de la population du troisième âge. Un plan de quartier, approuvé par les autorités cantonales en 1968, ouvre la possibilité de construire des bâtiments modernes, offrant un confort supérieur et beaucoup plus de logements. Ce sont les immeubles de Cité Vieusseux 8 et 10 qui s'érigent. En 1985, les premiers occupants s'installent dans les logements protégés, à Vieusseux 8, puis en 1988, l'EMS des Franchises est inauguré; les premiers résidents entrent en septembre de la même année. Au total, ce sont 162 logements protégés (de 2,5 et 3,5 pièces genevoises) et 60 lits dans l'EMS. La construction de l'immeuble de logements et de l'EMS a elle aussi bénéficié des aides de l'Etat et de la Confédération.

Les autres opérations immobilières de la FLPAI

Depuis les années 30, la FLPAI a, en parallèle, réalisé d'autres immeubles. A Chêne-Bougeries, route de Malagnou, d'abord, 3 bâtiments de R+2 sont édifiés en 1948, sur une magnifique parcelle, offrant 38 logements de 3,5 pièces (genevoises) destinés à des couples retraités. Les locataires ont à leur disposition un magnifique parc privé, richement arboré.

Ces immeubles ont bénéficié de travaux de rénovation (façades, fenêtres, toitures et ferblanterie) dans les années 97-98. Bien que ne disposant pas d'ascenseurs, les logements sont toujours adaptés aux besoins des

seniors valides et très appréciés de leurs locataires, au vu de la liste des demandeurs inscrits en liste d'attente pour y louer un appartement.

A Chêne-Bougeries encore, l'immeuble de Pré-du-Couvent 1 est inauguré en juin 1964. Il s'agit d'une vaste bâtisse offrant 66 studios avec cuisinette et 14 appartements pour couples. Cet ensemble fera l'objet d'une vaste rénovation au tout début 2000; les studios sont réunis en logements de 3 pièces, ce qui correspond mieux aux besoins de la population concernée. Chaque logement dispose de sa salle de bains, alors qu'au début, des douches communes étaient installées dans le sous-sol.

Enfin, dernière opération immobilière de la Fondation, pour l'instant, c'est la construction de l'ensemble de logements du passage Baud-Bovy, dans le quartier de Plainpalais. L'immeuble compte 58 logements de 2 pièces et 12 logements de 2,5 pièces.

Le parc actuel de logements seniors

A ce jour, après les diverses opérations de construction et de rénovation, le parc de la FLPAL est constitué de 305 logements seniors et de 60 lits d'EMS. A propos de ce dernier, il convient de signaler que l'Etat de Genève a exigé, en 2000, que l'exploitant de l'EMS soit une personne juridique distincte de la FLPAL; ainsi, l'exploitation de l'EMS n'est plus du ressort de la FLPAL, laquelle a loué les murs à une association constituée spécifiquement. Malgré cette séparation juridique, des liens étroits subsistent; ainsi, les locataires de la FLPAL bénéficient de certaines priorités lorsque le besoin d'entrer en EMS apparaît.

La philosophie de la Fondation, au travers de toutes ces opérations, est restée la même durant toutes ces décennies: offrir du logement confortable à des loyers abordables et adaptés aux besoins de l'époque, tel que cela est défini dans l'article 3 des statuts. Les loyers actuels se situent dans une fourchette qui va de CHF 550.- à CHF 1025.-, ce qui sur le marché genevois constitue une exception remarquable. A part les logements du passage Baud-Bovy, soumis au régime HBM, les autres logements ne reçoivent aucune aide de l'Etat.

Tous les immeubles de la Fondation n'ont pas exactement le même fonctionnement; Cité Vieusseux et Baud-Bovy offrent aux locataires les services de gérants sociaux à plein temps; les locataires de Pré-du-Couvent bénéficient des services d'une personne à la fois concierge et gérante sociale; enfin, les locataires du groupe de Malagnou fonctionnent de manière autogérée: les habitants ont créé une association informelle et ils organisent fêtes et pique-niques à leur guise, sans que le personnel de la Fondation ne soit impliqué. C'est là le fruit d'une volonté ancienne mais toujours d'actualité: offrir aux locataires la plus grande liberté possible, quant aux gérants sociaux, ils ne sont là que pour donner les petits coups de main indispensables et nécessaires au maintien de l'autonomie de chacun.



*Groupe des immeubles
de la route de Malagnou,
Chêne-Bougeries, et parc.*

La Fondation fonctionne avec une équipe de 13 personnes, toutes fonctions confondues, soit une équipe de direction et administrative, les gérants sociaux et les concierges. Toute la partie médicale et aide à domicile est maintenant assurée par la Fondation des services d'aide et de soins à domicile (FSASD), en remplacement des équipes d'infirmières qui étaient autrefois employées directement par la FLPAL.

Des projets pour l'avenir

Genève est réputée pour ses lenteurs lorsqu'il s'agit de construire; cela concerne aussi la construction de nouvelles résidences pour personnes âgées. Ainsi la FLPAL planche maintenant depuis plus de 6 ans sur 2 opérations de construction.

La première concerne la démolition de la dernière barre de Cité Vieillesse, dans le quartier de Vieusseux. Ce bâtiment, bien que vide d'occupants, est toujours debout; une longue procédure devant les tribunaux a permis d'envisager sa démolition, le tribunal ayant jugé injustifiée sa mise à l'inventaire du patrimoine. C'est ainsi qu'en partenariat avec la Société coopérative d'Habitation Genève, une opération commune est en cours d'élaboration, qui devrait permettre la construction de logements pour seniors et de logements subventionnés. Mais le chemin sera encore long avant que les premiers locataires puissent s'y installer. En l'état d'avancement de ce dossier, il est prévu de réaliser plus de 60 logements protégés, avec encadrement social; un parc adapté à la population concernée sera également aménagé au pied de ce futur immeuble.

L'autre opération devrait trouver place sur la commune de Vernier, au bord du Rhône. Après le dépôt d'une demande de renseignement pour une première variante, l'Etat de Genève a jugé opportun de réaliser un concours d'architecture. Ce qui a été fait en 2007; le projet lauréat a été désigné en 2008. Depuis, une demande de renseignement a été déposée auprès de la police des constructions et est toujours en cours d'instruction. Les préavis réunis jusqu'ici sont tous favorables, ce qui laisse espérer une issue favorable très prochainement. Ici aussi, une soixantaine de logements protégés devraient être réalisés, au milieu d'un parc adapté généreux.



Partenariat et intégration: le point de vue de M. Daniel-François Ruchon, président de la FLPAL

Ce «citoyen solidaire», comme D.-F. Ruchon se définit lui-même, est engagé dans le social depuis des décennies. Licencié en sciences sociales, il se passionne pour l'histoire des idées, avec un intérêt particulier pour les «périodes de rupture», comme il les définit, telles que l'invention de l'imprimerie, la Réforme, la Révolution Française, la Commune, «périodes qui ont permis à de nouveaux modèles de société de s'établir». Sa carrière professionnelle s'inscrit dans cette même préoccupation: après avoir été directeur au sein du Bureau Central d'Aide Sociale (BCAS), il est ensuite nommé directeur adjoint de l'Hospice Général (institution

d'aide sociale remontant à l'époque du réformateur Jean Calvin), à Genève. Il est membre de plusieurs associations, dont Pro Senectute, dont il fut aussi président.

Son engagement dans les instances de la FLPAL remonte à 1964, époque à laquelle Cité Vieillesse était encore en exploitation. Il participe ainsi à la reconstruction du quartier de Vieusseux et particulièrement à l'élaboration du programme de logements protégés de Vieusseux 8 et de l'EMS des Franchises. Attentif à ce qui se fait ailleurs, à l'affût des idées nouvelles, il emmène une délégation au Danemark, pays pionnier en matière de maintien à domicile. Certes, la FLPAL avait depuis longtemps mis en place le système du gérant social affecté à chaque immeuble et celui des soins infirmiers, qui étaient alors dispensés par des professionnels employés par la Fondation; un médecin assurait même une permanence hebdomadaire pour les habitants des immeubles de Pré-du-Couvent et de Cité vieillesse. Epoque révolue.

De ces années riches en constructions et reconstructions, il se souvient de la très bonne collaboration qui existait entre la Fondation, les magistrats et les cadres de l'administration, citant notamment Jean Chalut qui s'était beaucoup investi dans cette opération; il se souvient aussi de l'excellente entente et de la confiance réciproque avec René Gay, directeur de la Société Coopérative d'Habitation Genève. Grâce à cette équipe, la reconstruction de Cité Vieusseux a été efficacement pilotée. Il évoque cette période avec un brin de nostalgie, regrettant ce climat dans lequel public et privé étaient des partenaires, et déplorant qu'aujourd'hui cette confiance se soit quelque peu érodée, ce qui engendre des lenteurs regrettables et coûteuses.

Ce partenariat public-privé, il y tient par-dessus tout: selon M. Ruchon, «le service public devrait se contenter de soutenir les initiatives prises par le secteur privé, car la nouveauté, l'innovation ne peuvent être le fruit que de l'initiative privée. Et c'est l'initiative privée qui explique le succès de la Fondation durant 80 ans, aidée par une administration ouverte et confiante». Les rapports entre ces partenaires historiques ont un peu changé aujourd'hui, ce qui lui fait craindre que la Fondation n'y perde une part de son autonomie. «Qui d'autres que des institutions privées peuvent essayer de nouvelles solutions? En étatisant la politique sociale complètement, on prend le risque de se priver de ce que peut apporter chaque partenaire dans la recherche de la meilleure solution», analyse-t-il. Comme président de la FLPAL, il veille à ce que le premier objectif soit la satisfaction des locataires: «soigner le relationnel, c'est ce qui donne la qualité de vie dans nos immeubles. La Fondation a toujours voulu qu'il y ait quelqu'un à plein temps dans les immeubles, au service et à l'écoute des locataires. La plupart des personnes âgées ont un fort besoin de sécurité et de contacts. C'est à cela que sert le gérant social; il suffit parfois d'échanger quelques mots, un sourire, pour que le locataire se sente à l'aise. Les retraités ont aussi besoin de reconnaissance: dans ce but, nous intégrons les locataires volontaires à des activités, repas festifs, pour fêter le printemps par exemple, ou lors des marchés aux puces qui se tiennent chaque année dans nos immeubles de Vieusseux et de Baud-Bovy, et dans lesquels ils sont impliqués aussi bien dans la préparation que dans la tenue des stands. C'est cette philosophie qui fait la marque spécifique de la FLPAL et qu'il faut maintenir », conclut-il.

Roland Thomet, gérant social, présente son travail

Roland Thomet est gérant social, au service des locataires de la Fondation, depuis plus de 30 ans. Il a débuté sa carrière avec les locataires de Cité Vieillesse, «en tant que concierge-technicien-gérant social; à cette époque pionnière, il fallait savoir tout faire» se souvient-il.

Aujourd'hui, son travail a évolué. Certes, il continue de faire un large éventail de tâches mais il peut s'appuyer désormais sur une équipe composée d'un technicien attaché à l'entretien des logements, d'un concierge et de nettoyeurs. Ce qui n'empêche pas qu'il continue d'intervenir sur demande des locataires pour des dépannages. Grâce à la présence de ses collaborateurs, il concentre son action sur la qualité de vie des habitants de l'immeuble.

M. Thomet est le principal interlocuteur des quelque 180 résidents de Vieusseux 8. Il accueille personnellement chaque nouvel arrivant, lui donne les explications nécessaires pour que son entrée et son intégration se passent au mieux: «cela va de la présentation du système d'appel, du fonctionnement des machines à laver communes jusqu'aux activités de loisirs que j'organise. Cette prise de contact me permet de faire une évaluation de la personne et de ses besoins probables; elle permet aussi au nouvel arrivant de faire connaissance avec celui qui sera son répondant sur place. Chaque locataire est entièrement libre de participer aux événements de la maison, le but de la résidence étant de maintenir l'autonomie et l'indépendance de chacun».

Selon Roland Thomet, ce que recherche le locataire entrant dans un logement protégé, outre le confort, c'est la sécurité: «avec une moyenne d'âge à l'entrée proche de 80 ans, cette population est consciente qu'il peut lui arriver des incidents, de santé particulièrement. La présence d'un système d'alarme dans chaque logement, la disponibilité du gérant social et de son équipe chaque jour dans l'immeuble et celle d'un veilleur durant la nuit sont des prestations qui accroissent le sentiment de sécurité».

Si des affinités particulières se développent entre le gérant et certains habitants de l'immeuble, il va de soi qu'il veille à respecter scrupuleusement l'égalité de traitement. De plus, il est amené parfois à entrer dans la vie privée du locataire, lorsque celui-ci se confie ou lorsqu'il s'agit de donner un coup de main pour gérer les paiements mensuels, de fournir de l'aide dans l'établissement de la déclaration d'impôts. La plus grande discrétion est la règle afin de créer la relation de confiance.

Quelles sont les qualités requises pour exercer cette fonction? «Etre autonome et capable de prendre des décisions rapidement; faire preuve d'empathie, ce qui signifie être à l'écoute, sans juger, mais en essayant de comprendre au-delà des mots le message que tente de faire passer la personne. Et naturellement jouir d'une belle joie de vivre», énumère Roland Thomet. A cela s'ajoute la patience: «lorsque les circonstances l'exigent et que le maintien à domicile est impossible, c'est mon travail de convaincre la personne d'accepter une entrée en EMS. Cela prend parfois des mois car il faut y aller en douceur, avec doigté» poursuit-il.

Etre conscient de ses limites est également une qualité requise: «je ne suis ni psychiatre ni médecin. Il arrive donc un moment où je ne peux plus répondre aux demandes de mes locataires et suis obligé de les orienter vers des professionnels. A moi de savoir où sont mes limites et de savoir jusqu'où assumer. Vouloir rendre service à tout prix peut être contre-productif voire néfaste pour la personne» explique-t-il.

Depuis ces trente années, Roland Thomet a vu défiler beaucoup de monde: «Chaque nouvel arrivant modifie les habitudes et les équilibres internes. Parfois des tensions se créent entre voisins: c'est alors à moi de trouver les mots qui permettront de rétablir la situation. Ici aussi il faut faire œuvre de patience et de psychologie».

Si Roland Thomet a réussi à exercer cette fonction aussi longtemps, c'est d'abord parce qu'il y a trouvé de grandes satisfactions: «C'est bien sûr la qualité de la relation que j'entretiens avec chacun, et la diversité des tâches à accomplir chaque jour. De plus, j'ai la chance de travailler dans un excellent climat de confiance avec les instances de la Fondation, qui me laissent agir avec une grande autonomie» analyse Roland Thomet.



A close-up portrait of Emmanuel Michielan, a man with dark hair and a beard, smiling slightly. He is wearing a white shirt. The background is blurred, showing other people in a social setting.

Emmanuel Michielan

Quel EMS pour demain? Les homes manquent-ils de lits? Quid des coopératives? Rencontre avec Emmanuel Michielan, secrétaire général de l'Association fribourgeoise des institutions pour personnes âgées (AFIPA).

On parle beaucoup des institutions pour personnes âgées dans les débats de société. Est-ce avant tout parce qu'il manque des lits?

Il faut distinguer le problème par régions. En Suisse romande, il y a des cantons qui sont plus en manque de lits que d'autres. Je pense par exemple au canton de Vaud, qui a connu un moratoire sur la création d'EMS. Même s'ils ont en contre-partie beaucoup investi dans les structures de soins à domicile et d'accueil de jour, ils doivent aujourd'hui rattraper le retard pour éviter des journées d'hospitalisation inappropriées. D'autres cantons, comme le Valais, construisent également beaucoup alors qu'à Fribourg on a une évolution assez harmonieuse avec un taux de médicalisation qui est légèrement inférieur à la moyenne suisse. On est donc moins en manque de lits. Mais de manière globale, vu le vieillissement de la population, on va sans doute manquer de lits un peu partout. D'où la nécessité de mieux s'organiser en amont afin que les personnes recourent d'abord aux prestations à domicile ou aux structures d'accompagnement ambulatoire et qu'elles rentrent dans une institution au bon moment. Le grand débat actuel est là, dans cette organisation qui peut permettre de retarder voire d'éviter le placement en institution. Par contre, si vous demandez à n'importe quel EMS s'il manque de lits, il vous dira que c'est le cas, qu'il y a de grandes listes d'attente. Pourquoi? Simple-ment parce que les personnes âgées s'y inscrivent par sécurité, à n'importe quel moment, sans forcément évaluer leurs besoins ou recourir à la palette des prestations à domicile. Avant de dire qu'il faut doubler les places en EMS, il faut donc réfléchir à cette question des besoins en amont.

Construire à tour de bras des EMS, comme ça a été le cas dans les années 1980, n'était donc pas la solution optimale?

A cette époque, les durées d'hospitalisation étaient plus longues. Pour éviter ces dépenses, des freins ont été mis par les pouvoirs politiques et les assureurs, ce qui a débouché sur l'accélération de la construction d'EMS. Et puisque jusqu'en 1985, la Confédération octroyait d'importantes subventions, les communes ont beaucoup construit; à un moment, elles voulaient toutes leur EMS. Dans le canton de Fribourg, pratiquement tous les homes datent de cette époque. Puis s'est posée la question du remplissage de ces EMS, ce qu'on a fait avec des personnes aux situations très différentes. A un moment donné, on a même pensé que les EMS deviendraient des maisons de retraite améliorées. Certaines institutions ont ainsi vu venir des personnes en forme, qui même venaient avec leur voiture pour prendre une chambre dans ce qu'ils considéraient comme des maisons communautaires... Ce sont donc les subventions fédérales des années 80 qui ont précipité la construction d'EMS et depuis, sauf exceptions, on vit sur cette base. Actuellement, on est dans une phase double de rénovation et de réflexion autour de ce que doit être un EMS.

Les EMS construits dans les années 1980 ne répondent plus aux besoins actuels?

Ce qui a beaucoup changé ces quinze-vingt dernières années, c'est le fait que les personnes qui sont en institution sont aujourd'hui essentiellement des gens qui souffrent de troubles psychogériatriques chroniques, de problèmes liés à la démence, à la maladie d'Alzheimer, aux troubles du comportement, à la dépression, etc. Les institutions qui ont été conçues comme des maisons de retraite améliorées doivent donc tout à coup devenir des lieux accueillant des gens très lourdement dépendants. C'est dans ce cadre là que l'on doit rénover des EMS, voire construire des nouveaux bâtiments. Comment mieux accueillir des gens qui ont des problématiques médicales très ciblées, c'est la question que l'on se pose actuellement.

Se pose également la question de l'efficacité énergétique des bâtiments, qui était moins présente dans les débats il y a vingt ans. Certains architectes affirment par exemple qu'avec une plus-value de 4-5% on aurait pu à l'époque construire des bâtiments qui aujourd'hui encore tiendraient la route. Erreur qu'il ne faut pas reproduire: il faut rénover au maximum des compétences et des normes actuelles...

Le problème, c'est que la création d'un EMS dépend souvent de l'impulsion d'une à deux personnes (direction et présidence du Conseil). Il faut donc que celles-ci aient cette conscience énergétique, en plus de la conscience concrète de la prise en charge de situations lourdes et de celle de la gestion des espaces privatifs et collectifs. L'important est donc d'avoir un architecte informé de ce genre de choses ou qui prenne contact avec des consultants puisqu'il existe aujourd'hui un réseau informel d'architectes-gérontologues. Enfin, il faut que le conseil de direction ait envie de se lancer dans cette réflexion et ne se contente pas de trouver une petite réponse à un petit problème.

On entend aussi parfois que les architectes sont déconnectés des réalités des patients et des besoins du personnel soignant, qu'ils se concentrent plus sur la qualité architectonique de leur bâtiment que sur leur utilisation...

Trop souvent, c'est vrai que les bureaux d'architecture n'ont pas la connaissance de la réalité d'une personne âgée malade et du fonctionnement d'une institution. C'est donc un défi d'amener aux architectes un savoir afin qu'ils ne construisent pas simplement quelque chose de beau, mais quelque chose qui a une vraie valeur pour les utilisateurs. Mais attention, le plus important ne sont pas les besoins du personnel, mais ceux des pensionnaires. Une institution doit avant tout prendre en compte le rythme, les déplacements et les besoins des personnes âgées. Se pose par exemple le problème de la taille d'une chambre. On dit souvent qu'elle doit faire 20 m². Mais en calculant la



place du lit et de la table de nuit, celui de la salle de bains et d'une armoire, ainsi que la place nécessaire pour se déplacer en chaise roulante, on remarque que dans une chambre il reste au final entre 1 et 2 m². Dire qu'une chambre est un mini-appartement, ce n'est donc pas vrai. Mieux vaut mettre des mots durs sur la réalité et savoir que les contraintes sont très lourdes. En plus, il existe un certain nombre de normes cantonales (vaudoises par exemple) qui sont assez compliquées. Concilier la réflexion de l'architecte, les intérêts des personnes âgées, ceux du personnel n'est donc pas évident. C'est pour cela que les projets novateurs sont rares.

Quelle est dans ce dossier le rôle des coopératives?

Personnellement, je n'en connais pas puisqu'il n'y en a pas à Fribourg dans le secteur des institutions pour personnes âgées. Mais c'est clair que les coopératives, avec leur fonctionnement à but non lucratif et de proximité, sont une solution d'avenir. Car le problème actuel, ce sont les gros groupes, souvent alémaniques, qui cherchent à s'implanter dans le but d'en retirer un rendement important. Dans le canton de Fribourg, des appartements avec différents services d'accompagnement viennent par exemple d'être mis sur le marché avec des loyers de plus de 3000 francs par mois. Il y a certes un centre culturel et une bibliothèque, mais cela reste quand même réservé à une frange relativement aisée de la population. Ces groupes et sociétés anonymes à but lucratif, il y en a beaucoup! Le Credit Suisse, par exemple, investit actuellement beaucoup d'argent dans le secteur. Or toutes ces initiatives ne répondent qu'aux demandes d'une partie précise des per-

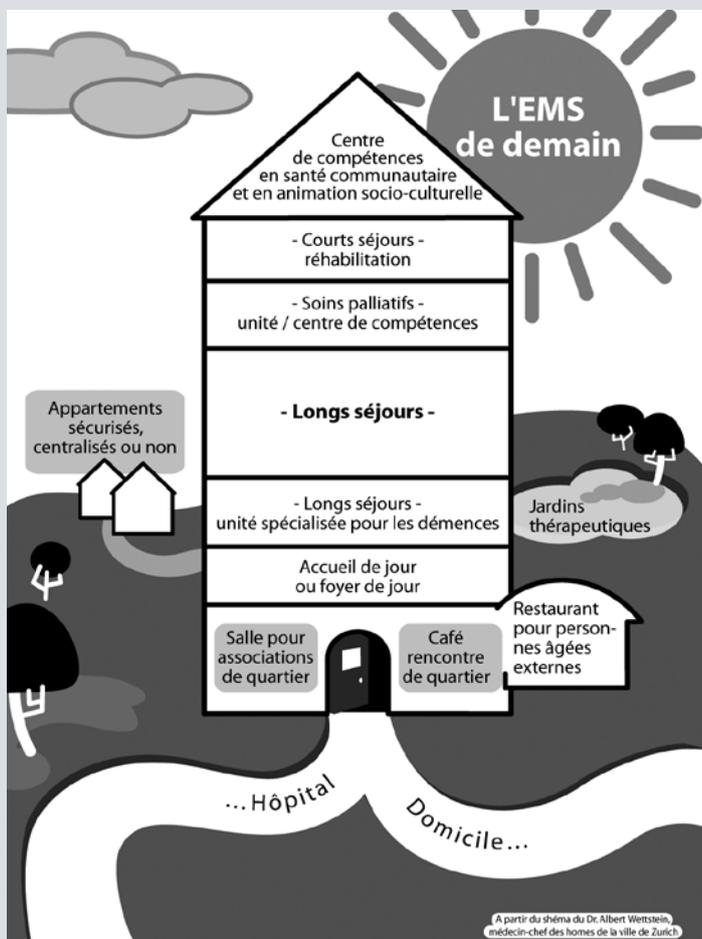
sonnes âgées et ne s'inscrivent pas dans une planification des besoins au niveau local, ce qu'on peut regretter. C'est pour cela que les coopératives, proches, flexibles et alliées aux collectivités, représentent une solution d'avenir.

Dans le but de développer la construction de bâtiments d'utilité publique, l'Office fédéral du logement souhaite développer les partenariats entre les communes et les maîtres d'ouvrage. Une bonne solution?

Bien sûr! Car il y a un intérêt social à ce que les collectivités favorisent le développement de coopératives: les personnes âgées souffrent souvent de solitude et il est important d'y remédier, de même qu'il est important d'éviter que les coûts de la santé n'explorent encore plus. Au vu de l'explosion des structures familiales et du peu de temps qu'ont les gens pour s'occuper de leurs proches, l'aide fournie par des bénévoles se chiffre en milliards d'heures. Si vous ou moi n'habitons plus dans la même ville que nos parents ou n'avons pas le temps de nous occuper d'eux, il faut bien que quelqu'un le fasse... Il faut donc que les collectivités cherchent des solutions. Actuellement, il y a dans le canton de Fribourg environ 2500 lits en EMS. Peut-être que dans dix ans, on aura, un peu comme dans le canton de Vaud, 2800 lits plus 500 structures d'appartements protégés avec des soins en partie financés par l'Etat et les assureurs. Si on limite le nombre d'EMS, il faut qu'il y ait autre chose à côté.

Texte et photos: **Stéphane Gobbo**





L'EMS de demain

«Voici un petit schéma présentant les bases de ce que pourrait être l'EMS. Il montre en premier que l'élément principal à prendre en compte sont les longs séjours, l'hébergement médico-social suite à une hospitalisation ou quand le maintien à domicile n'est plus possible. Ensuite, on peut imaginer un espace séparé pour les personnes atteintes de démence et, ce qui sera à l'avenir primordial, une structure d'accueil de jour, solution qui est idéale pour soulager les conjoints qui s'occupent des malades et s'épuisent.

Le canton de Vaud, qui est leader dans ce domaine, a pu diminuer les longs séjours, en partie, grâce à ces structures intermédiaires. L'EMS devrait également avoir des locaux disponibles pour des services de proximité comme une garderie, une salle de gym ou un restaurant. Car il est important d'intégrer l'EMS dans son environnement et faire en sorte que d'autres gens y viennent, que les pensionnaires ne soient pas isolés du reste de la vie. Il est également très intéressant de créer un café où les gens peuvent venir se rencontrer, discuter, et que le restaurant soit ouvert aux personnes de l'extérieur. Car le problème des personnes âgées qui vivent seules, c'est qu'elles mangent

très mal. Leur permettre de venir à l'EMS pour manger un bon repas et recréer des liens est ainsi une excellente solution pour remédier à des problèmes de solitude ou de malnutrition. Cela fonctionne d'ailleurs très bien dans les communes singinoises de Guin et Schmiten. Un jardin thérapeutique peut également être un plus, mais un bout de forêt fait par exemple très bien l'affaire. Il faut en tout cas développer les espaces extérieurs. Et, en lien avec l'EMS si cela est possible, les appartements sécurisés sont également importants, de même que des compétences complémentaires et disponibles pour l'extérieur comme les soins palliatifs et les animations socio-culturelles.

Ce schéma de l'EMS de demain n'est par contre pas l'unique modèle possible. Dans le petit village singinois d'Heintenberg, dans le canton de Fribourg, la commune a par exemple eu une idée intéressante. Voyant qu'il y avait plusieurs personnes vieillissantes logeant dans des fermes ou maisons pas adaptées, ils ont décidé de construire un home au centre du village, un «Wohnheim» comme ils l'appellent. Ils accueillent ainsi leur population âgée dans une maison adaptée, aux étages ouverts, ce qui est une solution très appréciée puisque les personnes peuvent rester dans leur village et n'ont pas besoin de se déplacer pour aller à l'hôpital ou à l'EMS à Tafers. Pour une petite commune, cette solution est excellente.» SGO

L'Association fribourgeoise des institutions pour personnes âgées (AFIPA-VFA) organise le 15 septembre 2010, à l'Université de Fribourg, une journée de réflexion bilingue sur le thème «Quel EMS pour demain? – Das Pflegeheim von morgen». Infos et inscription sur le site www.afipa-vfa.ch dès le mois d'avril.

Le logement sécurisé entre dans la course

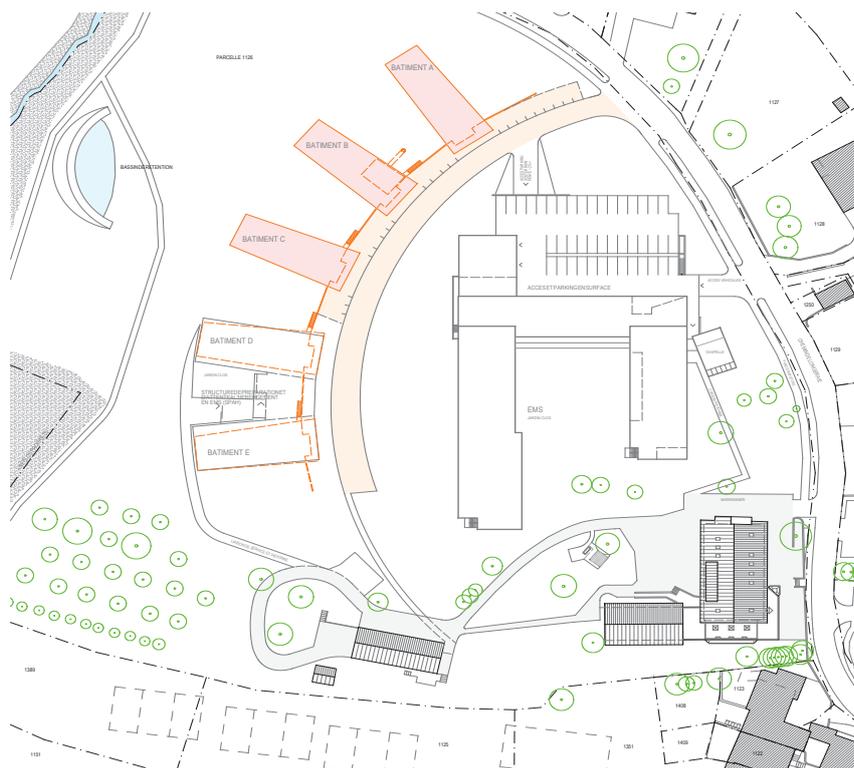
Une nouvelle forme d'habitat, prioritairement destiné à des aînés encore verts, voit le jour en Suisse romande. Initiés par des coopératives et des fondations, une vingtaine de projets sont en cours.

La population vieillit. Et pour une frange croissante d'aînés, entre un logement au quatrième étage sans ascenseur et la case EMS, un besoin de solutions intermédiaires se fait sentir. Dans deux ou trois pièces plutôt que dans six. Sans un immense jardin dont l'entretien s'apparente de plus en plus à une corvée. Pour répondre à ces attentes, la notion de «logement adapté» aux besoins de personnes à mobilité réduite voit le jour. Absence d'obstacles, facilitation de la circulation à l'intérieur, salle d'eau sécurisée sont les points principaux. S'y superpose le concept de «logement sécurisé» qui implique la présence d'un système d'alarme à actionner en cas de pépin, l'accès à des services de conciergerie sociale et/ou d'aide à domicile.

Dans un sens, il s'agit de réinventer la maison de retraite. On y restait jusqu'à 5 ou 10 ans alors que la durée moyenne de vie en EMS est aujourd'hui inférieure à deux ans. Le logement sécurisé est destiné à des personnes qui n'ont pas besoin d'être suivies 24 heures sur 24. Et qui vont demeurer longtemps dans leur nouvel appartement. Quinze ans? Plus? Suffisamment pour être exigeant, pour être attentif à leur cadre de vie.

Pour les cantons, cette nouvelle forme d'habitat a pour le moins deux avantages. Avantage économique: une place en logement sécurisé est bien moins onéreuse qu'une place en EMS. Avantage immobilier: en ces temps de crise, un aîné qui franchit le pas, c'est souvent un quatre ou un cinq pièces qui se libère pour une famille.

Déjà, des promoteurs créent des logements sécurisés et les louent au prix du marché. Des coopératives et des fondations se sont lancées dans ce type de structures, essentiellement



Implantation des trois immeubles de logements sécurisés dans un parc au Mont-sur-Lausanne, à proximité de l'EMS La Paix du soir. © Boschetti Architectes/DR

à l'attention de personnes qui bénéficient de prestations complémentaires de l'AVS. Profils d'expériences vaudaises. Et appréciation de l'aide cantonale.

Le Mont-sur-Lausanne

La Fondation La Paix du Soir proposera d'ici la fin de l'année trente appartements sécurisés au Mont-sur-Lausanne, sous l'appellation «Le verger de la Longeraie». La Fondation, qui gère un EMS sur le site, est bien placée pour apprécier la demande en logements adaptés ou sécurisés, et pour savoir qu'une pénurie prévaut dans la région lausannoise.

«Nous avons le choix entre deux options. La première consiste à ne pas

demander l'aide de l'Etat, puis à louer les appartements à des personnes qui sont en mesure d'en payer le prix. Comme nous sommes une association caritative, nous avons préféré rentrer dans le cadre cantonal» expose Pierre Ethenoz, directeur de La Paix du Soir.

Le projet est budgétisé à hauteur de 10260000 francs. Le terrain, d'une valeur de 2100000, est mis gratuitement à disposition par la Paix du Soir. En sus de l'aide cantonale, la Loterie romande a alloué 350000 francs, le reste est avancé par un établissement bancaire. «Cela nous permet de rester dans le cadre de la loi et de proposer des 2 pièces pour 1100 francs – 1250 pour un couple. Nous ne faisons aucun

hansgrohe

**Jouir de l'eau et
mieux en bénéficier.**



Relaxants, stimulants, sensuels : les douches et robinets de Hansgrohe ne manquent pas d'attrait. Grâce aux techniques novatrices, leur efficacité n'a d'égal que leur sobriété : EcoSmart réduit la consommation d'eau, AirPower insuffle des bulles d'air dans l'eau et QuickClean préserve les produits du calcaire – frottez un peu et le tour est joué. Vous trouverez plus d'informations sur le site www.hansgrohe.ch





*L'intérieur sobre et lumineux d'un appartement de la fondation Les Baumettes.
© Terrin Barbier architectes/DR*

bénéfice – ce n'est d'ailleurs pas le but. Mais pour en arriver là, nous devons proposer les 9 trois pièces que comporte notre projet sur le marché libre.»

Donc, même avec le terrain mis à disposition, la Fondation a connu des difficultés pour monter son projet: «La Confédération doit revoir ses normes, qui ne sont pas adaptées au prix de la construction: on ne peut pas réaliser des deux pièces de 80 m² et les louer 1100 francs.» En revanche, Pierre Ethenoz loue la souplesse des services cantonaux: «Le prêt doit être remboursé dans les 10 ans, j'ai pu négocier jusqu'à 15.» Une souplesse qui traduit aussi la situation de pénurie, et la forte volonté cantonale d'en développer sans tarder.

Renens

Un autre EMS de la couronne lausannoise entreprend d'enrichir son offre. Les Baumettes, à Renens, proposent 34 logements – 26 deux pièces pour 1195 francs, et 6 trois pièces pour 1700 francs¹. Le dispositif – deux petits immeubles – comprend aussi un studio, et un 4 pièces destiné au concierge. Les premiers locataires ont emménagé le 1^{er} mars.

Le projet s'intègre dans un parc arborisé de 18000 m², sur lequel l'EMS de la fondation a été construit en 1984. «Mais les objets sont clairement séparés. Et leur architecture est bien différenciée», insiste Christian Fonjallaz, directeur des Baumettes. «Nous voulions nous développer. Une extension de l'EMS ne nous est pas apparue comme une bonne solution. Avec 111 lits, ce qui est déjà important, l'agrandir n'aurait pas contribué à améliorer la qualité de l'ensemble. Ensuite, nous avons observé qu'il y avait une demande pour ce type d'habitat. Au début de la réflexion, fin 2006, nous ne nous étions pas fixé de délai. La piste de l'Habitat groupé sécurisé (HGS), qui implique des prestations de soins plus importantes, avait aussi été étudiée.»

Pour assurer l'accès à tous, quelle que soit sa capacité financière, l'option du logement protégé à l'intention de personnes pouvant bénéficier des prestations complémentaires (PC) de l'AVS a été privilégiée. Des prestations complémentaires d'un maximum de 1100 francs pour personnes seules, et de 1250 pour les couples, ont été prises en compte dans le calcul. Pour son montage financier, Christian Fonjallaz a bénéficié de la gratuité du terrain – du fait que la Fondation était propriétaire – d'un prêt de l'ASH, et d'un autre du canton. Malgré cela, l'opération est délicate. «Le délai de remboursement fixé par le canton empêche de fixer des loyers plus bas. Un délai de 20 ou 25 ans serait plus adapté.» Le directeur salue la qualité de l'écoute des services cantonaux. Mais il regrette de ne pas avoir pu bénéficier de l'aide calculée sur la totalité des surfaces construites. «Nous insistons sur l'importance des surfaces communes. Les couloirs, les paliers, plus vastes, sont étudiés pour favoriser le contact et la socialisation entre les locataires. Le canton ne nous a pas suivi dans cette démarche.»

PrimaVesta multiplie les projets

La coopérative Primavesta, à Lausanne, proche de Cité Derrière, a été créée pour construire des logements protégés ou adaptés. Un premier bâtiment de 26 appartements est construit à Echallens (encore sous pavillon Cité Derrière), pour une entrée en fonction mi-2011. Derrière, les projets se multiplient. Un à Ecublens (53 appartements), un autre à Nyon (une cinquantaine d'appartements) seront réalisés d'ici mi 2012. Puis il y aura Goillon, Lausanne et Prangins.

Directeur de Cité Derrière, Philippe Diesbach a lancé PrimaVesta après avoir pris conscience, en 2008, de la nécessité de construire des logements protégés ou adaptés. «Aujourd'hui ils accueillent une population âgée de 80 à 84 ans, je suis convaincu qu'à l'avenir on entrera beaucoup plus tôt dans cette forme d'habitat. J'ai visité des

structures de ce type en France et en Italie. Et, dans l'élaboration de notre concept, nous avons vite compris la nécessité de collaborer avec des structures qui avaient les compétences, notamment avec l'Association Avril et avec Pro Senecute.» D'où, dans les projets PrimaVesta, la présence de buanderies dans les étages plutôt que dans les sous-sols, d'où la volonté de répartir les espaces communautaires à chaque étage. A Echallens et à Ecublens, la coopérative facilite l'installation d'un CMS et d'une Unité d'Accueil Temporaire (UAT) en ses murs.

PrimaVesta va également suivre la piste du Domino (voir encadré), à Ecublens et à Lausanne – «C'est une bonne idée qui doit être suivie avec parcimonie. Ce serait une erreur d'en faire à l'échelle d'un immeuble entier.» Philippe Diesbach veut aussi pousser en avant les atouts de la mixité intergénérationnelle. «A Ecublens, le site comptera aussi des logements pour jeunes ou étudiants. Nous voulons essayer de leur proposer des baisses de loyers, en échange de prestations, par exemple assurer des permanences de surveillance du système d'alerte Secutel.»

En regard des relations avec le canton, Philippe Diesbach estime que le système fonctionne bien dès l'instant où les locataires bénéficient des prestations AVS complémentaires. Par contre, il confirme que l'équation entre le prix des loyers imposés et ceux de la construction devient difficile à résoudre – «très très difficile si on veut appliquer des normes Minergie». Et que seules des coopératives et des fondations peuvent accepter de jouer le jeu. Comme d'autres, il a calculé qu'un taux zéro sur un prêt à rembourser en quinze ans, représentait, à l'amortissement, un taux supérieur à 6%, une réalité qui limite la portée de l'aide. «Il faudrait prolonger le délai de remboursement. Mais j'ai l'impression que le canton se rend compte aujourd'hui des difficultés que nous rencontrons.»

Texte: **Vincent Borcard**

¹ Voir aussi www.habitation.ch/archives.htm > Habitation 1-2008, pages 12-15

Enquête auprès des cantons: des aides plus que disparates

En fonction des moyens à leur disposition et de l'urgence de la situation, les cantons mettent en place des structures, réfléchissent, un peu, beaucoup, passionnément, pas du tout...

«Dans le canton de Vaud, ce type d'établissement n'est pas soumis à une autorisation d'exploiter. On est donc dans le domaine du privé, mais deux aides peuvent être sollicitées. Une aide à la pierre, et une aide à la personne. Le locataire, au bénéfice des régimes sociaux, peut obtenir une aide financière pour des «prestations tiers», telles qu'un encadrement sécuritaire ou de services d'animation», expose Anne-Dominique Micheli, adjointe au Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH) du canton de Vaud.

L'aide à la pierre concerne plus directement le service cantonal du logement. «Depuis 2007, nous sommes en mesure de prêter un montant correspondant au 20% du coût de l'opération, sans intérêt, remboursable en 15 ans. Un fond de roulement de 30 millions est affecté spécifiquement à cet effet, isolé à partir des 240 millions de la politique globale du logement,» détaille Florian Failloubaz, adjoint au service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT).

Le dispositif vaudois fait également intervenir le service de la santé publique, qui vérifie que les normes techniques – architecture adaptée, système de sécurité etc. – des nouveaux bâtiments soient respectées. La coordination des dossiers relève du SASH qui finalise une convention signée entre le propriétaire et l'Etat. «Nous subordonnons notre aide à cette convention pour nous assurer que celle-ci s'inscrit dans le financement d'une opération poursuivant le but social des logements protégés, tel que voulu par le Département de la Santé et de l'Action sociale. Le propriétaire doit aussi accepter que nous fixions avec lui le rendement locatif. Le dossier doit préciser

le concept sécuritaire des logements. Nous nous déterminons aussi sur la qualité de l'encadrement et de l'animation. En vertu de la convention, l'exploitant ne facture pas aux locataires bénéficiaires des régimes sociaux ces prestations complémentaires, qui lui seront payées directement par la caisse AVS», précise Florian Failloubaz.

Depuis 2006, quatre conventions de ce type ont déjà été signées à Vevey (Fondation Beau-Séjour, 26 logements), à Bex (Fondation La Passerelle Béllerine, 19 logements), à Lausanne (Maison Mivelaz, 39 logements) et à Renens (Fondation les Baumettes, 34 logements). Une quinzaine d'autres projets de convention sont en cours.

La convention est ouverte à toutes les exploitations poursuivant un but idéal. Aux fondations, aux coopératives, comme aux promoteurs commerciaux. Les coopératives regrettent toutefois la brièveté du délai de remboursement. Florian Failloubaz: «Il est vrai que 15 ans représentent un délai d'amortissement assez court. Toutefois, le prêt de 20% est accordé en 2^e rang et permet, selon le financement et l'accord à convenir avec le bailleur de fonds en 1^{er} rang, de suspendre l'amortissement du 1^{er} rang durant 15 ans, le temps de rembourser l'Etat. Le remboursement débute lorsque le revenu locatif est effectif. De plus, selon la base réglementaire (RPL, art. 24, al. 2), un amortissement étalé sur 20 ans est également possible.»

L'offre s'étoffe aussi sur le marché du loyer libre. Les services cantonaux répertorient 130 sites qui proposent des logements protégés ou adaptés, pour moitié développés par une structure proche d'un EMS.

Le canton de Neuchâtel s'est doté d'un fond spécial d'aide à la construction depuis le 1^{er} janvier 2009. Doté de 1 million en 2009, de deux millions en 2010, il plafonnera à 3 millions dès 2011. L'Etat peut acquérir des parts sociales – jusqu'à 20% –, prêter des fonds – jusqu'à un maximum de 15% du coût total, remboursables à 25 ans –, prendre en charge des intérêts – sur 20 ans – et/ou cautionner jusqu'à 30%. «Nous avons réalisé un gros travail pour sensibiliser les fondations, les coopératives et les communes – il faut un statut de maître d'ouvrage d'utilité publique pour profiter de ce fond», ajoute Pascal Magnin, chef de l'Office cantonal du logement. L'opération rencontre un certain succès, avec déjà des projets en cours à Chézard – Fondation Les Lilas, création de 9 logements – et Neuchâtel – Fondation La Rosière, rénovation de 17 appartements. D'autres en gestation à St-Aubin et à La Chaux-de-Fonds. L'un par la Fondation Rencontre, qui a la particularité d'avoir déjà créé deux structures de ce type, il y a 15 ans avec des aides cantonales, et il y a 25 ans avec des aides fédérales. Selon Raymond Lanfranchi, l'un des responsables de la fondation, l'ancien système était plus avantageux...

En Valais, le Service du développement économique dit avoir d'autres priorités que l'aide à la construction de logements protégés. Le service de l'action sociale peut en revanche offrir des aides à l'aménagement d'un logement – alarmes, rampes, salles de bain. Et ceci déjà pour des personnes au bénéfice d'un simple bail de locataire. Le service de l'action sociale s'assure également de la conformité

des nouveaux bâtiments, en regard des besoins des personnes à mobilité réduite, il peut aussi aider à la transformation de bâtiments publics, détaille Simon Darioli, chef du service.

Dans le Jura, aucune aide n'est encore prévue. Sophie Berber, responsable du Secteur du logement, a reçu, ces derniers mois, deux demandes d'informations de la part de promoteurs. Elle les a dirigés vers l'Office fédéral du logement, et vers l'ASH. «Nous savons qu'il faudra tôt ou tard faire quelque chose pour encourager ce type de construction, notamment en regard du vieillissement de la population. Mais aucune réflexion n'est actuellement en cours,» précise-t-elle.

A Fribourg non plus, pas d'aides spécifiques. Mais le canton, en application d'un article de la nouvelle constitution, a lancé un projet Senior-Plus. Selon Martin Tinguely, chef du service du logement, cette plateforme va aborder, entre autres, la question de l'habitat adapté.

Le canton de Genève peut doter – jusqu'à hauteur de 10% du prix de revient en principe – les fondations immobilières de droit public (FIDP) pour la construction d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées – dit D2 selon une terminologie ancienne. Ces structures sont caractérisées par un encadrement léger, avec soins à domicile. Par ailleurs, le système de subventionnement personnalisé HM (Habitat Mixte) permet des aides avec caution de l'Etat, avantages fiscaux et allocation au locataire. Dans ce cadre, le canton participe actuellement à plusieurs projets de logements adaptés classiques ou expérimentaux menés par la Fondation René et Kate Block (FRKB) ou Cité Génération à Confignon. Le service du logement s'autorise aussi une certaine souplesse. «En regard des particularités du projet FRKB, notam-

ment de l'importance des locaux techniques ou des salles communes, nous avons revu à la hausse le plafond de loyer pour les opérations HBM (Habitat Bon Marché) réalisées par les FIDP, notre aide, qui s'établit normalement à CHF 4350.– par pièce et par an», détaille Michel Bürgisser, directeur de l'Office cantonal du logement (DCTI).

Mais tout le monde à Genève s'accorde pour dire que ce système ne peut pas accompagner le développement du logement sécurisé et pour affirmer que des modèles plus spécifiques sont nécessaires. Genève est dans ce domaine en plein chambardement. Le canton a voté en 2008 une loi visant en priorité à favoriser le maintien à domicile et le développement de structures intermédiaires afin de maintenir les populations concernées dans leur zone d'habitation. Le règlement d'application est entré en vigueur le 1^{er} février 2010, mais il faudra encore deux ans pour en fixer les contours.

«Nous en sommes à une phase cruciale». La priorité de Christine Bren-

nenstuhl, adjointe à la direction générale du réseau de soins (DGRS), consiste à dresser un état des lieux. «Nous n'avons pas les chiffres pour faire une planification médico-sociale en la matière qui tienne la route. Nous manquons de chiffres et de vision d'ensemble», regrette-t-elle. Pour elle, il y a urgence à établir la demande, à la localiser, à appréhender celle qui pourra être satisfaite par des loyers libres et celle qui nécessitera des aides. «On connaît le nombre de personnes inscrites auprès des régies, mais pas le nombre de celles qui ont ce type de besoin. On ne sait pas davantage combien, parmi les personnes âgées qui vivent seules dans de grands appartements, seraient prêtes à en changer.»

Dans le même temps, les services de l'Etat participent à des plateformes de réflexion (Habitat Senior) pour envisager la ou les bonnes solutions. Mais rien n'est simple. Une seule certitude: l'offre actuelle des D2 doit être adaptée!

Texte: **Vincent Borcard**

Plus d'infos sous

www.paixdusoir.ch/
www.baumettes.ch/
www.cms-sierre.ch
www.cms-smz-vs.ch/martigny/
www.netage.ch/
www.zukunftswohnen.ch

Des pistes d'habitat pour demain

Sur les hauts de Lausanne, entre le Chalet à Gobet et Vers-chez-les-Blanc, la fondation NetAge va exploiter 61 appartements sur une parcelle de 14 000 m², dès l'été 2011². Le site s'adressera à des personnes seules et à des couples dès... 55 ans. «C'est un choix de deuxième vie», explique le président de la fondation William Anhorn.

Pour un nouveau rythme, pour des soirées et des nuits dans un environnement apaisé, pour les facilités que peuvent apporter un système de conciergerie et de soins à domicile.

Plus que de logements adaptés, il est question de logements «adaptables». «Pas question de mettre des barres d'appui dans les salles de bains pour des gens qui n'en ont pas besoin. On ne va pas stigmatiser des sexagénaires qui sont en pleine forme. Mais le jour où le besoin se fait sentir, le locataire n'a pas besoin de déménager: c'est adaptable.» Pour jeunes de 50 à 80 ans (ou plus), c'est un concept intergénérationnel!

Le site, au lieu dit Pra Romand, proposera des 2,5 pièces de 60 m² pour 1600 francs, et des 3,5 pièces de 80 m² pour 2100 francs. Chaque fois avec un balcon, une loge sous les toits, et des prestations obligatoires (salles communes, animation, conciergerie sociale, etc.). Ces logements ne sont pas destinés à des personnes bénéficiant de PC, plutôt aux classes moyennes.

Le principe du projet a été développé par un groupe de retraités dès 1999. «La principale difficulté que nous avons rencontrée est que nous étions en avance!» analyse William Anhorn. Il lui a fallu cinq ans pour obtenir un terrain, dix pour trouver une solution de financement. «Cela a exigé beaucoup de ténacité.» Mais au dernier moment, une réalité s'est imposée: «Nous avons tous plus de 70 ans. Nous avons alors préféré accrocher notre projet à une coopérative. C'est Cité derrière, à qui nous avons cédé notre droit de superficie et nos permis de construire, qui va le réaliser. Mais par convention, nous restons exploitant unique, locataire unique.»

Domino pour handicaps lourds

L'originalité de «Cité-génération et espace santé», à Onex, est tout autre. Dès 2011, cette construction de trois étages sur rez comprendra trois appartements de type Domino, baptisés «unités de vie». Soit chaque fois sept studios «protégés» compris dans un logement de 265 m², avec séjour commun et salle de bains médicalisée commune.

Ceci pour accueillir des personnes souffrant d'un handicap lourd, de type Alzheimer. Le docteur Philippe Schaller, qui a initié le projet, admet que le dispositif comporte une composante expérimentale. Mais, selon des études, cette disposition serait adaptée, voire bénéfique aux patients souffrant de ce type de maladie.

Le bâtiment, qui répondra aux normes Minergie, a été créé par l'atelier d'architectes Grivel (AAG), à Onex. Il développe son concept très avancé de mixité avec de l'habitat intergénérationnel – 15 appartements de 4 ou 5 pièces, 8 appartements de type D2 de 3 pièces pour personnes âgées. Il intègre ainsi la notion d'habitat universel – familles, étudiants, aînés, handicapés. Autre locataire, voisin des unités de vie, un centre médical avec service d'urgences, de radiologie et un centre de médecine familiale et communautaire. Dans son ensemble, le projet, qui se définit aussi comme une expérience, entend proposer des solutions pour l'avenir. VB

² Voir aussi www.habitation.ch/archives.htm > Habitation 3-2006, pages 12-14



Le projet de Pra Roman entend aller au-devant des attentes des plus de 55 ans. © NetAge/DR



L'unité de vie du projet «Cité-génération et espace santé», vue de dessus, est équipée d'une salle de bain médicalisée commune, en sus des salles d'eau des studios.
© AAG Atelier d'Architectes/ DR

La logique du domino

Des centres médio-sociaux (CMS) valaisans exploitent des structures d'accueil intermédiaires qui ne nécessitent pas d'investissements importants. Le CMS de Sierre développe depuis 12 ans son concept de petites unités, baptisé Domino – pour DOMIcile Nouvelle Option. «Nous avons déjà 5 appartements qui accueillent un total de 25 personnes. Nous en sommes à peu près à la moitié de notre programme, nous aimerions pouvoir proposer une cinquantaine de logements – pour un bassin de population de 45'000 habitants,» témoigne le directeur du CMS Dominique Germann. Le principe consiste à créer quatre ou cinq studios au sein d'un grand appartement. «Chacun conserve ainsi son chez soi et bénéficie de parties communes. Le but est de reproduire au plus près les conditions du logement, tout en garantissant une architecture adaptée et un système sécurisé. Les locataires sont souvent des personnes qui se retrouvent seules après la perte d'un conjoint. Ce système permet de rompre l'isolement.» Chacun fait appel à l'aide à domicile en fonction de ses besoins. Même si un employé du CMS est présent dans la journée, le critère d'admission est que les locataires n'ont pas besoin d'encadrement 24 heures sur 24. Dominique Germann cite un coût mensuel de CHF 1814.60 d'un pensionnaire qui ne bénéficie pas de prestations complémentaires AVS, ce montant comprenant loyer, charges, soins à domicile, aide au ménage, repas à domicile et entretien. Selon les cas, les coûts sont compris entre 1100 et 1950 francs. Avec les gérances et les propriétaires, le CMS fonctionne comme un locataire autorisé à pratiquer la sous-location. «Nous collaborons avec des privés. L'aménagement dans des locaux existants exige d'engager des travaux, dont le prix est ensuite répercuté sur les loyers. Mais malgré cela, ils demeurent généralement inférieurs à celui que les locataires devaient assumer auparavant. Il est évidemment plus simple d'imposer les spécificités du domino sur plan, lors de la conception de l'immeuble.

Pas question pour autant de généraliser le principe à l'échelle d'un immeuble. «Nous préférons un environnement intergénérationnel». Ce système est aussi idéal pour maintenir les locataires en ville. Les promoteurs connaissent ce projet, certains nous approchent spontanément. Dans les villages, le marché immobilier est plus limité. Nous avons un projet dans le village de Miège, il s'est réalisé dans un bâtiment communal!»

Mosaïques à Martigny

Un dispositif semblable d'appartements communautaires dans lesquels chacun conserve sa part d'indépendance, Mosaïque, a été lancé en 2007 par le CMS subrégional de Martigny. Deux appartements de 6 studios sont déjà en activité. Un troisième qui en comptera 9 est en cours de réalisation. Jean-Daniel Bossy, directeur du CMS, confirme les avantages de la solution. A commencer par son coût: «Il n'y a pas besoin d'aller chercher des millions pour construire!» Comme à Sierre, il souligne que le concept a aussi l'avantage de pouvoir réaliser ce type de structures à l'écart des centres urbains, dans les villages, et qu'il peut bénéficier de la collaboration des privés – «Le bouche à oreille a bien fonctionné, désormais nous devons pratiquement faire le tri parmi les propositions.»

Les loyers s'élèvent à 980 francs, charges comprises. «Les locataires peuvent toucher des prestations complémentaires, mais il n'y a pas d'aides spécifiques.» Ni d'aides à la construction. «Le canton donne des directives, mais pas de sous», plaisante Jean-Daniel Bossy. Ce qui l'oblige à faire un peu de gymnastique. «L'aménagement des parties communes revient chaque fois à 20 ou 30'000 francs. Il faut prendre le bâton de pèlerin, et quêmander.» VB



Le principe domino entend conjuguer l'intimité du studio avec la mise à disposition de surfaces communes qui favorisent la convivialité. © CMS Sierre/DR



Espace commun de Mosaïque, concept lancé par le CMS subrégional de Martigny. © CMS Martigny/DR

Une coopérative qui voit la vie en vert

La SCHL construit dans le nord de Lausanne treize immeubles Minergie-Eco. Présentation d'un ensemble locatif qui deviendra l'automne prochain un quartier multigénérationnel comprenant notamment une garderie et plus de vingt appartements protégés.

La Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), l'une des plus importantes de Suisse, continue son expansion. Entre décembre 2009 et la fin de l'année, ce ne sont pas moins de 234 nouveaux appartements qu'elle met en effet sur le marché, des logements répartis dans treize immeubles construits dans le quartier de Maillefer, au nord de la capitale vaudoise. Trois immeubles ont été achevés il y a deux mois, les suivants le seront en deux vagues, au printemps et en automne.

Le terrain sur lequel s'implante le projet a été acquis en DDP (droits distincts et permanents) par la SCHL il y a trois ans et demi. Il appartient à un privé qui, sensible à la mission sociale des coopératives, lui a accordé un droit de superficie. Deux bureaux d'architectes ont alors été mandatés et ont commencé à travailler sur le pro-

jet, en même temps que la coopérative entamait des discussions avec les autorités tant de Lausanne que de la commune du Mont-sur-Lausanne puisque c'est à partir du territoire de cette dernière que se fait l'accès à la parcelle. Une étude d'impact a été rendue nécessaire étant donné l'ampleur du projet. Projet encore plus vaste puisque s'étendant également sur le Mont-sur-Lausanne. Le quartier dans son ensemble comprendra environ 600 logements abritant 1800 habitants. La SCHL complétera le quartier actuellement en construction par deux bâtiments sur la partie Montaine des terrains disponibles. Ceux-ci comprendront environ 70 logements.

Appartements protégés

La mise à l'enquête n'ayant pas soulevé d'opposition, les travaux ont débuté en janvier 2008 et se termineront en novembre prochain. Les treize immeubles ont été répartis en trois groupes. Deux groupes de six immeubles que sont se répartis les bureaux d'architecture retenus, d'où des finitions légèrement différentes, notamment au niveau des façades (structures préfabriquées d'un côté, Eternit de l'autre), plus un treizième bâtiment réservé à des appartements protégés. «Nous essayons de proposer ce type de logements dans chacun des ensembles locatifs que nous construisons, souligne Grégoire Andenmatten. A une époque où l'on parle beaucoup du vieillissement de la population et où les gens veulent retarder au maximum leur entrée en EMS, les appartements protégés sont une excellente solution. A Maillefer, nous proposons vingt-quatre deux et trois pièces, auxquels s'ajoute une Unité d'accueil



L'un des immeubles au label Minergie-Eco du quartier de Maillefer.

temporaire (UAT) gérée par l'EMS du Bois-Gentil, qui se trouve à proximité.»

Une fois achevé, le quartier se distinguera ainsi par une grande mixité générationnelle. Un des immeubles accueillera d'ailleurs une garderie, sans parler de plusieurs aires de jeux – les parkings étant souterrains avec des accès en périphérie, les liaisons entre les bâtiments sont entièrement piétonnes. D'autres surfaces commerciales accueilleront entre autres une épicerie, un restaurant et un coiffeur.



Une des allées entre les immeubles.



Implantation des immeubles sur le site de Maillefer.

L'attrait de Minergie

«Ce sont les caractéristiques écologiques du projet qui m'ont motivé.» Bernard est très clair: s'il a décidé d'emménager avec son épouse à Maillefer, c'est parce que les bâtiments répondent aux normes du label Minergie-Eco et parce que la SCHL a mis sur pied une charte écologique. «Ayant été propriétaire puis copropriétaire pendant de nombreuses années, j'ai remarqué que l'on gaspille de manière générale beaucoup trop d'énergie. Il est donc important d'aller dans le sens du label Minergie. Et il est primordial, dans la vie de tous les jours, de penser aux petits gestes qui permettent de faire des économies, comme monter les étages à pied plutôt que de prendre l'ascenseur. L'idéal coopératif me plaît également. Etre sociétaire donne l'impression d'être un peu propriétaire, j'aime la possibilité de pouvoir faire entendre ma voix lors des assemblées.»

Si Bernard a choisi de devenir sociétaire de la SCHL et de s'installer à Maillefer pour des raisons écologiques et sociales, ce n'est pas le cas de tous les locataires. Pour beaucoup, c'était l'urgence de trouver un logement avec un loyer attractif, ce qui devient extrêmement difficile à Lausanne, qui primait. Jenny avoue par exemple avoir découvert dans un second temps le plus qu'apporte une construction répondant aux normes Minergie-Eco. Une plus-value qui n'est pas pour lui déplaire, comme le fait d'avoir emménagé dans un appartement neuf. SGo

Charte écologique

Tous les immeubles répondent au standard Minergie-Eco, ce qui a impliqué, outre l'installation d'une ventilation contrôlée et d'une isolation optimale, de porter une grande attention aux matériaux de construction et à l'énergie grise. La SCHL a même décidé d'aller plus loin dans son engagement en demandant à ses sociétaires-locataires de signer une charte écologique à travers laquelle ils s'engagent à participer activement aux économies d'énergie et au respect des valeurs écologiques.

Une charte qui n'est pas contraignante, comme le souligne Grégoire Andenmatten, mais qui vise à inciter les gens à faire attention à leur consommation énergétique et à la qualité de leurs appareils électriques. «Si l'on remarque qu'un locataire laisse constamment ses fenêtres ouvertes durant l'hiver, on va quand même lui dire quelque chose», admet le chef de service en précisant que toutes les rénovations entreprises par la SCHL le sont selon les normes Minergie, voire Minergie-Eco lorsque c'est possible. L'écologie n'est plus un luxe, mais une nécessité.

Texte et photos: **Stéphane Gobbo**



Un séjour, avec ses vitres allant du sol au plafond.

Caractéristiques

Maître d'ouvrage:

Société coopérative d'habitation
Lausanne (SCHL).

Architectes:

Groupe CCHE Architecture & Atelier
Cube, Lausanne.

Surface totale de la parcelle: 29 601 m².

Volume construit: 132 139 m³.

Surface nette de logements: 20 558 m².

Coût total: 85 millions de francs.

Nombre total de logements: 234 appartements de 1, 2, 3, 3½, 4, 4½ et 5 pièces, ainsi que 8 lofts avec mezzanine.

Surfaces commerciales: 740 m².

Plus d'infos sous: www.schl.ch

Pas sans la commune

Jusqu'à peu, il était vain de chercher un logement adapté aux seniors dans la commune saint-galloise de Mels. Depuis la création de la coopérative Alterswohnungen Mels, en étroite collaboration avec la commune, ces temps sont désormais révolus.

En Suisse allemande aussi, bien des communes manquent totalement de logements adaptés aux seniors. C'était notamment le cas dans la commune de Mels, jusqu'au jour où la pression exercée par une partie des 8000 habitants pour y remédier a pris une telle ampleur que le conseil communal a dû prendre le taureau par les cornes. Alice Hobi était alors conseillère communale et, jusqu'à la dernière assemblée générale, présidente de la première coopérative d'habitation pour seniors du coin. Elle se souvient encore des différentes solutions discutées pour répondre à la pression populaire, et si l'idée de fonder une coopérative d'habitation l'a finalement emporté, c'est notamment pour des raisons de solidarité sociale: une forte cohésion entre les locataires s'avère en effet d'autant plus précieuse que le nombre de contacts sociaux tend à se réduire avec l'âge.

La commune a donc acheté un terrain à l'Ordre des capucins, à proximité du centre du village, l'a offert en droit de superficie à la toute nouvelle coopérative Alterswohnungen Mels et le conseil communal a délégué Alice Hobi en tant que présidente. La présidente qui lui a succédé depuis, Annemarie Ackermann-Senti, est également mandatée par la commune, le reste du comité exécutif étant constitué par des représentants de la commune et de la paroisse. Un habitant de la coopérative complète aujourd'hui l'équipe dirigeante. Le financement du projet a rapidement été assuré, grâce au soutien des banques locales et de la commune, cette dernière ayant pris des actions pour un montant de plus de CHF 50 000.-. Un prêt du Fonds de roulement de l'ASH a également contribué à la réalisation du projet. Qui plus est, chacune des habitantes et



Briques et verre caractérisent la nouvelle construction de la SCH Alterswohnungen Mels, et l'art n'est pas en reste, avec les sculptures en bois de Peter Leisinger. © wohnen

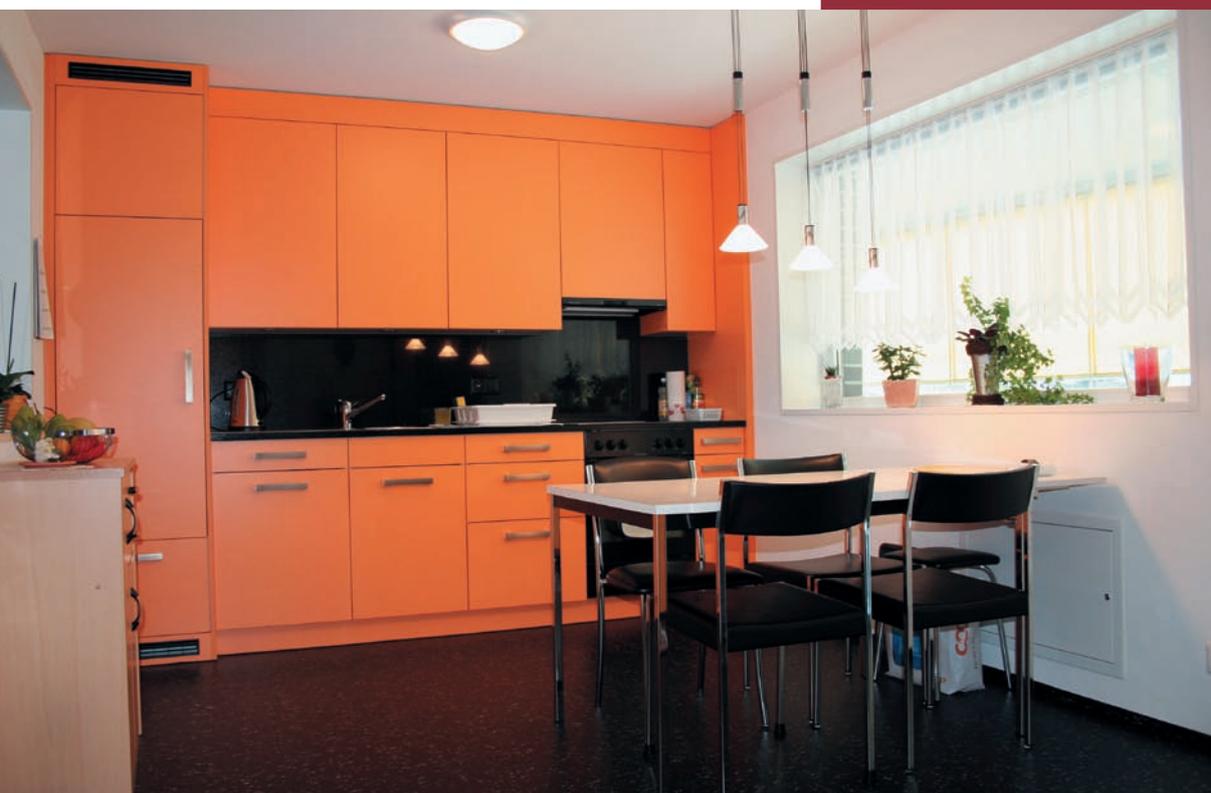
des habitants s'engage à souscrire à des actions pour un montant minimum de CHF 3000.-.

Intégration délicate dans l'image de la commune

Afin de trouver un projet adapté à la commune, les responsables ont organisé un concours d'architecture, remporté par Busa+Klinger architectes, de Walenstadt. Comme le raconte l'architecte Nicola Busa, les limites du gabarit en hauteur ont notamment constitué un enjeu important, car il s'agissait de s'assurer que le monastère des capucins voisin ne soit pas prétérité par le nouveau bâtiment tout en longueur. Le terrain de plus de soixante mètres de long se devait en particulier d'être occupé par un bâti-

ment qui devait à tout prix éviter de perturber le paysage urbain modeste de la commune. C'est l'une des raisons qui ont poussé les architectes à concevoir un immeuble aux lignes brisées, présentant une façade non rectiligne. Un détail qui a même permis de créer une petite place devant la maison.

Les matériaux de construction solides et «incroyables» utilisés, comme les briques hollandaises, le verre et le béton, permettent à l'immeuble de s'intégrer parfaitement au paysage montagneux environnant. L'immeuble est relié à un chauffage à pellets de bois et atteint des valeurs énergétiques contemporaines malgré sa grande longueur. Des oppositions ont toutefois retardé quelque peu le début



Tous les appartements ont une cuisine ouverte sur le séjour. © wohnen

du chantier et le projet n'a pu commencer qu'en août 2007... au moment où les coûts de construction prenaient de nouveau l'ascenseur. C'est malheureusement l'une des raisons pour lesquelles il a finalement fallu renoncer à une aération contrôlée et du coup, au label Minergie.

Zones de rencontre au lieu de local commun

A chacun des trois étages, on trouve des zones de rencontre pourvues de petites tables et de chaises qui ont été prises d'assaut dès le début par les locataires, comme le raconte Alice Hobi. Elles sont protégées contre le bruit de la rue par des éléments en verre. Et comme il fallait éviter que les usagers ne s'y sentent comme isolés dans des cloches à fromages, les vitres sont légèrement espacées entre elles, et un élément entier fait parfois même défaut. Ces sortes de jardins d'hiver contribuent en outre à protéger la façade et à réduire les pertes énergétiques en hiver. Sur l'autre versant du bâtiment, donnant sur le monastère, on trouve les séjours et les chambres, et chaque locataire peut disposer sur demande d'un petit carré de jardin. Mais force est de constater qu'à ce jour, les habi-

tants préfèrent se retrouver pour une tchatche dans les zones de rencontre plutôt que pour planter des tomates et des pommes de terre à l'extérieur.

Au début du projet, le comité exécutif s'était demandé s'il fallait intégrer un local commun à l'ensemble, mais après en avoir discuté avec d'autres responsables de logements pour seniors, l'idée a été abandonnée. Alice Hobi estime que cet abandon est tout à fait justifié, car elle voit aujourd'hui les avantages qu'offrent les zones de rencontre par rapport à un espace fermé. Les contacts entre locataires semblent en effet beaucoup plus spontanés et réguliers dans un espace de rencontre ouvert, un concept qui fonctionne parfaitement bien pour des projets relativement modestes comme le leur.

Prestations de service sur mesure

L'immeuble est accessible partout en chaise roulante, et les sept appartements de 3,5 pièces (CHF 1400-1500 + CHF 190 de charges) et les quatorze 2,5 pièces (CHF 1100-1200 + CHF 140 de charges) sont lumineux. Les 3,5 pièces sont pourvus d'une paroi de séparation flexible facile à ouvrir entre séjour et chambre à cou-

cher, ce qui permet au locataire éventuellement alité de participer pleinement à la vie quotidienne. Les salles d'eau sont simples et pratiques, et les douches sont particulièrement faciles et agréables d'utilisation, car on y accède de plein pied. Chaque appartement est numéroté et les trois étages ont chacun leur couleur spécifique, ce qui facilite grandement l'orientation dans l'immeuble.

Comme certains services d'aide sont incontournables afin que les seniors puissent vivre en quasi autonomie, la coopérative a conclu un arrangement avec le foyer pour personnes âgées voisin, déterminant les prix auxquels les habitants de la coopérative peuvent bénéficier de certains services, parmi lesquels on trouve par exemple le service des repas ou encore des activités de mobilité. Est-ce que la demande en logements pour seniors est désormais couverte à Mels ? Alice Hobi pense que la coopérative pourrait bien prévoir la construction d'un autre immeuble d'ici à quelques années, notamment pour répondre à la demande croissante d'appartements de 3 pièces.

Texte: **Daniel Krucker**

Adaptation: **Patrick Cléménçon**

Solidarité villageoise

Le village de Rümlang (ZH) manquait cruellement de logements pour ses seniors. Comme la commune ne voulait pas en construire elle-même, elle a mis à disposition un terrain bien situé au centre du village. Et c'est une fondation créée tout exprès qui en a appelé avec succès à la solidarité villageoise pour réunir le capital nécessaire à la construction.

«Nous avons commencé avec six mille francs», explique Meta Schmidhauser, présidente de la fondation Alterswohnen Rümlang. Et c'est d'une manière tout à fait remarquable que les trois millions de francs de fonds propres ont pu être trouvés. Rétrospectivement, la présidente constate que «cette maison a finalement pu être construite grâce à une multitude de petites contributions solidaires», les dons offerts au début du projet ayant été aussi importants que les prêts accordés juste avant la construction. Mais revenons au début de la fable.

Vieillir dans son environnement habituel

Bordant la ville de Zurich au nord, Rümlang a connu une forte croissance au cours des dernières décennies. Principalement à cause de l'aéroport tout proche. Le caractère villageois a toutefois pu être préservé, comme en atteste par exemple l'intense vie associative qui y règne encore. Bon nombre de Rümlangaises et Rümlangais restent fidèles à vie au lieu, dans la mesure où ils trouvent l'offre adéquate en logements. La commune possède bien un foyer pour personnes âgées, comptant quelques appartements pour seniors, mais le centre ne s'occupe plus que du nombre croissant des locataires nécessitant des soins appropriés. Un groupe de Rümlangaises et de Rümlangais a donc estimé qu'il était temps de remplacer ces appartements. Les seniors du crû devaient avoir la possibilité de vieillir en paix dans leur environnement accoutumé. C'est la moindre, après tout, ils ont payé toute leur vie des impôts à leur chère commune.

Mais les autorités communales estimaient que la construction de loge-



La façade sud-ouest, avec ses loggias, donne sur la tranquille place du village.

ments pour seniors ne faisait pas partie de leurs priorités. Un groupe de travail, regroupant édiles actifs et retraités, a donc décidé que le mieux à faire, c'était de créer une fondation d'utilité publique et de prendre le taureau par les cornes. Un comité de soutien a donc été mis sur pied, composé par un groupe de villageois engagés pour la cause, et a officiellement créé la fondation Alterswohnen Rümlang en 2002, en collaboration avec la commune, avec un capital de départ de tout juste six mille francs. Les intéressés n'avaient d'ailleurs pas voulu fonder de coopérative d'habitation, parce qu'ils pensaient qu'une fondation

regroupant huit membres aurait les coudées plus franches pour agir.

Des dons en guise de capital d'amorçage

C'est à ce moment-là que Meta Schmidhauser a pris la présidence de la fondation. En tant qu'ancienne présidente du conseil de paroisse, la consultante indépendante en communication semblait toute désignée pour cette tâche. Et la quête du capital d'amorçage a donc pu commencer. Les premiers CHF 75 000 réunis grâce aux dons des petites entreprises, des associations syndicales et commer-

ciales du village ont servi à financer la conception du projet. Une généreuse contribution d'un fonds TAR, bénéficiant à un paysan de Rümliang qui avait mis du terrain à disposition pour la construction de stations de soutage de mazout, a complété le magot.

Il fallait évidemment aussi trouver un terrain constructible, et une fois encore, la fondation bénéficie d'un coup de chance, car la commune est propriétaire d'un terrain en plein milieu du village, où se trouvait autrefois une ferme. La situation est idéale pour y construire des logements pour seniors. Et pas seulement par la proximité immédiate des commerces et autres locaux publics, mais également par le voisinage immédiat d'un foyer pour personnes âgées déjà en place. La fondation a donc demandé à la commune de bénéficier gratuitement d'un droit de superficie.

Un bon fonds de commerce

A chaque fois, la commune avait donc eu le dernier mot. Quant au comité de soutien, qui comptait entre-temps 150 membres, il assumait correctement son travail de lobbying, faisant salle comble lors des assemblées communales et obtenant par deux fois un oui bien net. Le projet de construction en poche, avec des coûts estimés

à onze bons millions de francs, la fondation a ensuite entamé ses négociations avec les banques. Les excellentes conditions d'obtention du terrain constructible n'ont toutefois guère aidé, car ce dernier ne pouvait pas être considéré comme garantie par les bailleurs de fonds, qui exigeaient du coup des moyens propres à hauteur de trois millions de francs.

Pour rassembler cette coquette somme, la fondation a eu recours à diverses sources: personnes privées et institutions villageoises ont octroyé des prêts à bons taux, les fondations Age et Walder ont fait des dons pour cause d'exemplarité du projet, la commune elle-même a offert une jolie somme pour l'aménagement au premier étage de l'immeuble de deux logements protégés pour le foyer de personnes âgées et les futurs locataires ont été mis à contribution moyennant des prêts à hauteur de CHF 5000 par appartement. Un prêt du Fonds de roulement de l'ASH a complété le capital propre et les banques ont finalement donné leur feu vert.

Flâner la tête dans les nuages

Cinq ans après sa fondation, soit en 2007, les membres du comité de soutien ont pu donner les premiers coups de pioche au chantier et en mars 2009,

les locataires ont pu emménager. L'immeuble en forme de L est construit sur cinq étages. Vingt-deux appartements accessibles en chaise roulante et adaptés aux besoins des seniors sont répartis entre le rez, les 2^e, 3^e et 4^e étages. Quant aux appartements protégés liés au foyer pour personnes âgées, ils se trouvent tous au 1^{er} étage. Quant au sous-sol, donnant uniquement sur la route, il accueille le Spitex et une pédicure. Une généreuse terrasse en toiture offre en outre une vue imprenable sur les environs: équipée de jardinettes et d'un pavillon qui sert de local commun, elle invite les locataires à flâner et à batoiller la tête dans les nuages.

Des pergolas, qui incitent aux rencontres et à la communication entre voisins, mènent aux appartements, qui sont tous traversants, avec une loggia côté sud. De grandes fenêtres assurent une bonne luminosité naturelle. Et malgré le sévère contrôle des coûts, la fondation a misé sur des matériaux durables: plaques de céramique dans les entrées et parquet dans les chambres. Chaque appartement dispose en outre d'un lave-linge et séchoir, et la qualité de l'air ambiant est assurée par un système d'aération de confort individuellement réglable, un plus dont l'aménagement s'est avéré nécessaire au vu des

Préavis

L'Assemblée générale de la
Société Coopérative de cautionnement hypothécaire
pour coopératives suisses de construction et d'habitation

aura lieu le **7 juin 2010** à 17.15 heures
au Centre de congrès et de banquet „Au Premier“, dans la gare principale de Zurich,
Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, Téléphone 044/292 22 31





Une cuisine sobre, efficace et aux standards de rangement modernes.

nuisances sonores dues à la proximité de l'aéroport. Et comme il a été possible de raccorder le bâtiment au chauffage à copeaux de bois du foyer pour personnes âgées voisin, le label Minergie n'est pas en reste.

Forte demande

L'offre va de l'appartement de 2 pièces de 55 m² (CHF 1410 + CHF 150 de charges) jusqu'au 3,5 pièces de 87 m² (CHF 1830 + CHF 200 de charges). De précieuses synergies ont pu être mises en place avec le foyer pour personnes âgées voisin, qui offre un certain nombre de services, comme par exemple l'aide de secours via l'horloge d'urgence du foyer. Ces prestations ne sont toute-

fois pas comprises dans les loyers, idem pour les services Spitex. Malgré cela, la demande pour les appartements a été très forte et ils ont tous été attribués rapidement et en priorité aux habitants de longue date de la commune de Rümlang. Une des deux personnes de chaque ménage doit en outre avoir au moins soixante ans et tous les locataires doivent être capables de s'occuper de façon autonome de leur ménage, ou au moins pouvoir l'organiser. Et cerise sur le gâteau, ils doivent tous être membres du comité de soutien.

La «maison de la place du village» offre tout ce qu'il faut pour pouvoir y vivre le plus longtemps possible en toute indépendance. Ce projet exemplaire est

le fruit d'un élan de solidarité sans pareille de la part de bon nombre de Rümliangaises et Rümliangais, de généreuses entreprises et institutions du cru, ainsi que d'une astucieuse combinaison des ressources financières orchestrée par le conseil de fondation, dont les membres ont tous œuvré bénévolement et ont su gagner la confiance de la population du village. «Une bonne dose d'idéalisme a présidé à notre projet», avoue avec satisfaction la présidente de la fondation, Meta Schmidhauser.

Texte: **Richard Liechti**

Adaptation: **Patrick Cléménçon**

Photos: **Nik Hunger**

MIAUTON

ACIERS - TECHNIQUE DU BATIMENT - OUTILLAGE - VISSERIE
PLANS DE FERMETURE PARTENAIRE SEA - KABA

J & A GLASSON SA
Rue des Usiniers 3
Case Postale 379
CH-1630 Bulle 1

Tél. 026 919 77 21
Fax 026 919 77 60
www.glasson-acier.ch
contact@glasson-acier.ch

Chauffage – Ventilation – Climatisation



Réalisations tous systèmes
Entretien – Dépannage
Télécontrôle – Télésurveillance
Télégestion d'installations

1004 Lausanne
Avenue d'Echallens 123
Tél. 021 625 74 26
Fax 021 625 81 51
E-mail : secret@chevalley-sa.ch

Un pas vers le développement durable ? ... Faites-le avec nous...

Pour vos toitures, nous vous proposons
des solutions techniques innovantes et écologiques

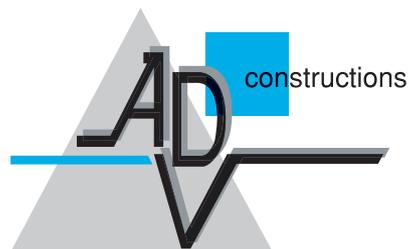


BALZAN
IMMER
ETANCHEITE SA
Ferblanterie – Couverture – Energie solaire
Av. des Oiseaux 13 – CP 107 – 1018 Lausanne 18
Tel. : 021/646 78 12 / Fax : 021/646 76 37

Construire l'avenir...



Bâtiment
Génie civil



ADV Constructions S.A.
N° TVA 198826

Derrière-les-Bois 10
CH 1303 Penthaz

Tél. 021 652 12 45
adv@advsa.com

Fax 021 653 19 52
advsa.com





DON de 100 000.– CHF

L'Association d'entreprises coopératives industrielles et de construction ACC-CH en liquidation fait don au Fonds de solidarité de l'ASH d'un montant de **100 000 CHF** tiré de ses avoirs.

Par ce don, les membres de l'Association entendent remercier les coopératives d'ha-

bitation pour la collaboration qu'elles ont assurée pendant de longues années.

Sur proposition de Monsieur Uwe Zahn, président de BAUGENO à Bienne, le don a été approuvé à l'unanimité lors de l'AG ordinaire de l'ACC-CH qui a eu lieu le 25 septembre 2009 à Berne.

Les membres de l'association ACC-CH en liquidation continueront leurs activités en tant qu'entreprises et espèrent trouver à l'avenir encore une collaboration solidaire et constructive avec les coopératives d'habitation.

Les 15 firmes intéressées:



Malergenossenschaft Basel
**Ausführung sämtlicher
Maler- und Tapezierarbeiten**
Austrasse 60, 4051 **Basel**
Tél: 061 272 82 52
malergenossenschaft@swissonline.ch
www.malergenossenschaftbasel.ch



Gipser- und Malergenossenschaft Bern
Gipser- und Malergeschäft
Wagnerstrasse 11, 3007 **Bern**
Tél: 031 372 43 72
info@gmg-bern.ch
www.gmg-bern.ch



Baugeno Biel
**Küchen, Innenausbau, Renovationen,
Maurerarbeiten, SIVAG Bauprofile**
Kutterweg 40, 2503 **Biel**
Tél: 032 366 00 66
info@baugenobiel.ch
www.baugenobiel.ch



Maler- und Gipsergenossenschaft
**Maler-, Gipser- und Tapezier-
arbeiten, Fassadenisolationen**
Solothurnstrasse 126a, 2504 **Biel**
Tél: 032 342 30 72
info@mgg.ch
www.mgg.ch



Société Coopérative de Menuiserie
**Menuiserie, ébénisterie, vitrerie,
agencements, fenêtres**
Fritz Curvoisier 51-53
2300 **La Chaux-de-Fonds**
Tél. 032 968 32 22
info@lacooperative.ch



GEMI Genossenschaft
**Schreinerei, Büromöbel,
Küchen, Betten, Innenausbau**
Mariahaldenstr. 1, 8703 **Erlenbach**
Tél: 044 915 31 68
info@gemi.ch
www.gemi.ch



Gartenbau-Genossenschaft Zürich
**Grünbau. Grünpflege.
Landschaftsarchitektur.**
Im Holzerhurd 56, 8046 **Zürich**
Tél: 044 377 85 85
ggz@ggz-gartenbau.ch
www.ggz-gartenbau.ch



Gipser- und Maler-Genossenschaft
Gipser- Maler- und Tapezierarbeiten
Flurstrasse 110, 8047 **Zürich**
Tél: 044 492 14 88
office@gmgz.ch
www.gmgz.ch



Genossenschaft für
Möbel und Innenausbau
Aargauerstrasse 251, 8048 **Zürich**
Tél: 044 431 88 88
info@hobel.ch
www.hobel.ch



Installations électriques
**Installations électriques
intérieures**
Chemin de la Tour-Grise 4
1007 **Lausanne**
Tél. 021 623 35 35
info@cielelectricite.com
www.cielelectricite.com



SADA AG
Haustechnik & Gebäudehülle
Zeughausstrasse 43, 8004 **Zürich**
Tél: 044 297 97 97
sada@sada.ch
www.sada.ch



Zimmereigenossenschaft Zürich
**Holzbau, Schreinerei, Parkett,
Innenausbau, Kundenarbeiten**
Dennlerstrasse 41, 8047 **Zürich**
Tél: 044 491 77 01
zgZ@ggz.ch
www.zgZ.ch



Genossenschaft Hammer
Metallbau, Sicherheitstechnik
Binzstrasse 9, 8045 **Zürich**
Tél: 044 454 85 85
admin@hammer-metallbau.ch
www.hammer-metallbau.ch



Genossenschaft für Malerarbeiten
Die Maler für alle Fälle
Grubenstrasse 27, 8045 **Zürich**
Tél: 044 462 85 33
info@procolor-maler.ch
www.procolor-maler.ch



COFAL
Installations sanitaires
Chemin du Petit-Flon 25,
1052 **Le Mont sur Lausanne**
Tél. 021 642 74 00
info@cofal.ch
www.cofal.ch

Un partenariat rentable



Le financement de la construction de logements sociaux nous tient à cœur. Outre le simple aspect économique, nous accordons une grande importance aux critères sociaux, éthiques et écologiques. C'est la raison pour laquelle de nombreuses coopératives de construction et d'habitation nous ont choisis pour partenaire. Profitez vous aussi de notre solide expérience.

2301 La Chaux-de-Fonds, 30, avenue Léopold-Robert, tél. 032 910 93 93
1700 Fribourg, 35, rue de Romont, tél. 026 347 45 60
1204 Genève, 6-8, place Longemalle, tél. 022 818 44 44
1003 Lausanne, 21, rue St-Laurent, tél. 021 310 63 11
2001 Neuchâtel, 3, rue du Temple-Neuf, tél. 032 722 59 59
1951 Sion, 46, place du Midi, tél. 027 327 44 20
1800 Vevey, 15, avenue Général-Guisan, tél. 021 925 93 20
1400 Yverdon-les-Bains, 4-6, rue du Casino, tél. 024 424 13 40
www.banquecoop.ch