



## Patrimob SA Joël Cornuz

5 mai 2023 – JR CLUP  
Les logements protégés : Une alternative à l'EMS

Gestion des coopératives & fondation :





## Brève présentation.

A propos de la société de gestion Patrimob SA

---

### 6 coopératives / 1 fondation

- 140 immeubles répartis sur toute la Suisse romande
- 50 millions d'états locatifs
- Logements à loyers modérés (LLM - subventionnés)
- Logements à loyers abordables (LLA)
- Logements LADA & adaptés
- Logements étudiants
- Logements d'utilité publique (LUP)



Prima esta  
coopérative d'utilité publique

## Les logements protégés\* : Une alternative à l'EMS

---

\*Nouvelle terminologie depuis janvier 2023 - Logements adaptés avec accompagnement (LADA)

## A PROPOS

---

Coopérative d'habitation  
d'utilité publique, spécialisée  
dans la réalisation de  
logements LADA

[www.primavesta.ch](http://www.primavesta.ch)



**Ecublens**  
Bois 29AB (Résidence du Bois)



**La Sarraz**  
Levant 2A (Les Boutons d'Or)



**Nyon**  
Tattes d'Oie 99 (Le Pré de l'Oie)



**L'Abbaye**  
Hôtel de Ville 11 (La Baie du Lac)



**Vevey**  
Bosquets 6



**Cossonay**  
Passoir 2 (Le Clos du Merisier)



**Cheseaux**  
Château 8 (Les Clématites)



**Penthaz**  
La Vuy 3 (Les Reflets de la Venoge)



## Sommaire



- Logements LADA
  - Pour qui ? Pourquoi ?
  - Conditions
  - Convention / Etat de Vaud
- Exemple concret – Nyon
  - Immeuble / spécificités / localisation
  - Architecture / SIA 500
- Prestations sur site
- Encadrement
  - Référent.e social.e
  - Encadrement
- Location
  - Loyer
  - Garantie
  - Processus
  - Partenaires

## LADA, Pour qui ?



## L'âge ne fait pas tout !

- Seniors en âge AVS fragilisés pour des raisons physiques, psychiques ou sociales
- Personnes au bénéfice de l'AI
- Personnes en situation de handicap

## LADA, Pourquoi ?



### Offrir la possibilité à nos locataires :

- D'être autonome malgré un état de santé fragilisé
- De vivre chez eux le plus longtemps possibles tout en évitant l'entrée en EMS ou la retardant le plus possible
- D'avoir une vie sociale plus riche
- D'éviter des accidents domestiques (SIA 500)
- De bénéficier de prestations d'encadrement et de soins à domicile

## Conditions de reconnaissance d'un logement LADA



- Indépendance (bail, clé, boîte aux lettres)
- Conception permettant le maintien à domicile des personnes âgées ou/et à mobilité réduite
- Adaptation architecturale
- Accès à une salle communautaire
- Lié à un dispositif d'appel à l'aide
- A proximité des commerces et transports publics (max 200 m)
- Espace extérieur convivial et privilégiant les échanges sociaux

## Convention Etat de Vaud



- Tous nos logements LADA sont conventionnés avec l'Etat de Vaud
- Garantit le respect :
  - des surfaces (typologie et m2)
  - du plafonnement du loyer
  - du montant des frais d'encadrement

## Prestations complémentaires



- Les frais liés à l'encadrement sont pris en charge par la Caisse cantonale AVS pour les locataires bénéficiant des PC à concurrence de CHF 100.-/mois
- Décompte à transmettre tous les 3 mois à l'Etat de Vaud pour validation, puis paiement par la Caisse cantonale AVS

## Exemple concret

Route des Tattes d'Oie 99  
Nyon



### **IMMEUBLE**

- 51 logements répartis :
  - 42 appartements de 2 pièces (LADA)
  - 3 appartements de 3 pièces (à prix coûtant)
  - 3 appartements de 4 pièces (à prix coûtant)
  - 3 studios pour étudiants
- Salle communautaire
- Buanderie commune sur palier
- Divers commerces
- 19 places de parc intérieures

## Exemple concret

Route des Tattes d'Oie 99  
Nyon



## SPÉCIFICITÉS

- Partenariat public-privé
- Droit distinct et permanent de superficie (DDP)
- Mixité sociale (seniors, familles et étudiants)

## Exemple concret

Route des Tattes d'Oie 99  
Nyon



### LOCALISATION

- Centrée
- Tea-room, physio, yoga, maison de quartier
- A proximité directe de :
  - commerces
  - restaurants
  - boulangerie
  - salon de coiffure
  - transports publics (70 m)
  - hôpital

# Exemple concret

Route des Tattes d'Oie 99  
Nyon



## ASPECTS ARCHITECTURAUX SIA 500



## Exemple concret

Route des Tattes d'Oie 99  
Nyon



- Four en hauteur
- Cusinière à boutons
- Largeur de passage adaptée
- Élément de cuisine adaptable au fauteuil roulant

## Exemple concret

Route des Tattes d'Oie 99  
Nyon



- Douche à l'italienne sans seuil
- Proximité WC-lavabo
- Largeur de douche pour accès fauteuil roulant
- Barre d'appui
- Hauteur de pharmacie adaptée

## Exemple concret

Route des Tattes d'Oie 99  
Nyon



- Buanderie vitrée
  - > favoriser l'échange
  - > élément sécuritaire
- Code couleur par étage
- Largeur de passage adaptée
- Ascenseur adapté au lit couché

## Exemple concret

Route des Tattes d'Oie 99  
Nyon



- Création de potagers pour :
  - > Développer l'esprit créatif
  - > Encourager la mixité sociale entre locataires
  - > Organiser des activités autour de l'alimentation
  - > Faciliter l'échange

## Prestations Sur site



- Utilisation de la salle communautaire et participation aux activités qui y sont organisées
- Possibilité de réserver la salle communautaire pour y organiser une fête de famille privée
- Encadrement sécurisant offert par une personne spécialisée dans ce domaine (référent.e social.e)
- Possibilité de se raccorder à un système d'appel et de sécurité

## Encadrement Référent.e social.e



### Rôle et prestations

- Faciliter les contacts sociaux et la vie quotidienne
- Organiser les activités diverses
- Visites à domicile
- Réponses aux questions de la vie quotidienne
- Lien avec les proches et les services médico-sociaux

## Location Loyers



### Loyers et prestations liées aux logements LADA

Exemple du calcul du loyer d'un 2 pièces d'env. 55-60 m<sup>2</sup> pour une personne vivant seule :

Loyer de base mensuel y compris

Salle communautaire	CHF 1'200.-
Charges chauffage	CHF 80.-
Encadrement sécurisant	<u>CHF 160.-</u>
<b>TOTAL</b>	<b>CHF 1'440.-</b>

Dispositif d'appel à l'aide : max. CHF 50.-

## Location Garantie



### Garantie de loyer

- Souscription de parts sociales remboursables en lieu et place de la garantie bancaire
- Montant pour un 2 pces env. : CHF 3'300.-
- Montant pour un 3 pces env. : CHF 5'100.-
- Possibilité d'obtenir un arrangement de paiement (plusieurs mensualités)

## Location Processus



### Processus d'attribution des appartements

- Demandes de location traitées par la gérance
- 1er tri des dossiers fait par la gérance selon les critères (localisation et solvabilité)
- Envois des dossiers retenus au CMS pour évaluation
  - Règlement d'attribution - principaux critères : autonomie, clause du besoin, souhaits et situation géographique
- Commission d'attribution
  - représentant de la coopérative, du CMS (ou OSAD concernée), de la gérance et d'un.e référent.e social.e

## Location Partenaire



## Gérance spécialisée, une nécessité !

- Mandat de gérance confié à la société :



- Pourquoi une société spécialisée ?
  - Approche différente (sociale)
  - Accompagnement processus déménagement
  - Spécificités administratives

## Location Partenaire



## L'encadrement sécuritaire, un savoir-être primordial !

- Mandat confié à la société :



- Missions :
  - Evaluer les candidats
  - Assurer le maintien à domicile
  - Offrir des prestations d'encadrement variées, et bien plus encore

Fin  
Questions ?



# Merci de votre attention !

**Joël Cornuz**

[joel.cornuz@patrimob.ch](mailto:joel.cornuz@patrimob.ch)

[www.patrimob.ch](http://www.patrimob.ch)