

Le logement sécurisé entre dans la course

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **82 (2010)**

Heft 1

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-145003>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Le logement sécurisé entre dans la course

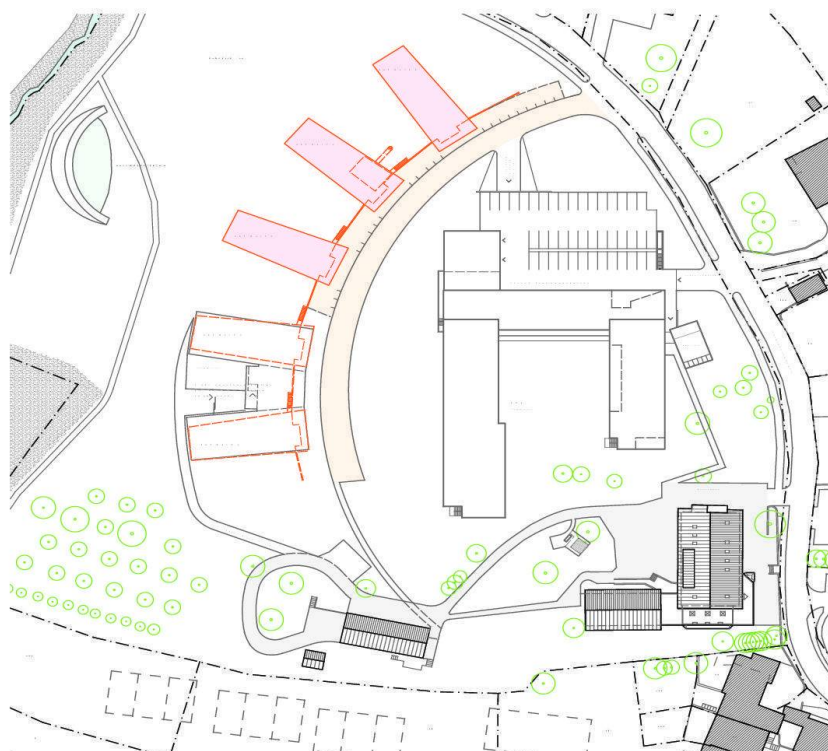
Une nouvelle forme d'habitat, prioritairement destiné à des aînés encore verts, voit le jour en Suisse romande. Initiés par des coopératives et des fondations, une vingtaine de projets sont en cours.

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 vaudoises. 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



*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 compose 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 Ethnoz 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 couple, 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 insistions 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 comportera 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