

Coopérative Cité Derrière : la référence pour les logements protégés

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **90 (2018)**

Heft 1

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-815989>

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.

Coopérative Cité Derrière: la référence pour les logements protégés

Avec les 400 logements protégés qu'elle a construits en Suisse romande, la Coopérative d'habitation Cité Derrière – l'une des trois principales coopératives d'habitation en terre romande – est devenue la référence en la matière. Son savoir-faire et son expertise lui permettent de répondre à la forte demande pour ce type de logements, pour lesquels elle a de nombreux projets en cours.

Logements protégés: partout dans les médias, ce terme s'invite désormais aussi aux forums de l'habitat et autres salons immobiliers. Le marché pour de tels logements intéresse en effet tous les acteurs du marché immobilier romand: sociétés immobilières, investisseurs privés, caisses de pensions, fondations à but non lucratif, communes, et bien sûr aussi les coopératives d'habitation, qui sont d'ailleurs très actives dans ce créneau. Et s'il y a pénurie de logements protégés dans le canton de Vaud, la raison tient bien sûr au vieillissement de la population. Et l'on voit aujourd'hui un nombre toujours plus grand de personnes âgées – nous parlerons plus volontiers de «seniors» – qui préfèrent

habiter dans un appartement aussi longtemps que leur santé le leur permet, mais qui souhaitent aussi pouvoir bénéficier d'aménagements spécifiques dans leur logement et de prestations liées à leur âge (voir article p. 28).

C'est avec M. Philippe Diesbach, président de la Coopérative d'habitation Cité Derrière à Lausanne, que nous avons fait un tour d'horizon de la thématique des logements protégés: nous le remercions d'avoir accepté de partager son expérience et son expertise avec les lecteurs d'*Habitation*.

Aucune définition officielle

On pourrait imaginer que l'Etat de Vaud, qui légifère pratiquement dans

tous les domaines, ait déjà donné une définition officielle de ce qu'est un «logement protégé». Eh bien non! Selon M. Diesbach, «le terme est mal choisi, car cette notion n'est pas protégée officiellement. Donc chacun y va un peu de sa petite définition personnelle!» En effet, jusqu'à ce jour, s'agissant du canton de Vaud, celui-ci ne s'est pas encore doté d'une planification pour les logements protégés comme il l'a fait pour les EMS (établissements médico-sociaux) et les CMS (centres médicaux sociaux pour les soins à domicile). Précisons tout de même ici que si le propriétaire d'un immeuble respecte les conditions définies par le SASH (Service des assurances sociales et de l'héberge-



Site de Pra Roman (Vers-chez-les Blancs, Lausanne). DR



LAUSANNE - 36 LOGEMENTS



LAUSANNE - 61 LOGEMENTS



GLAND - 16 LOGEMENTS



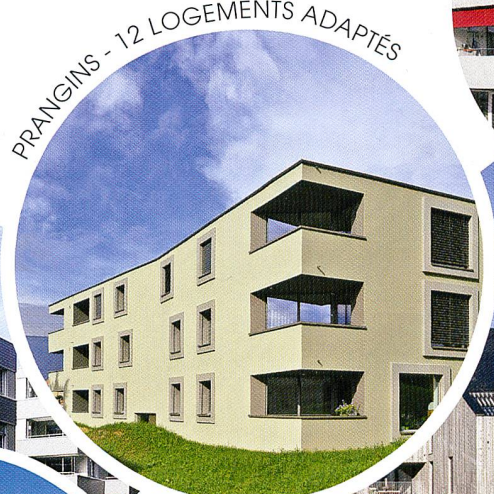
AIGLE - 15 LOGEMENTS

LE LOGEMENT PROTÉGÉ : VOTRE DEMANDE, NOTRE RÉPONSE !

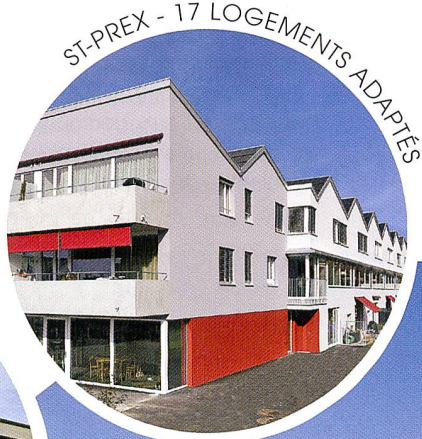
RÉFÉRENCE, EXPÉRIENCE, COMPÉTENCE,
NOTRE COOPÉRATIVE EST VOTRE ALTERNATIVE.



MORGES - 13 LOGEMENTS



PRANGINS - 12 LOGEMENTS ADAPTÉS



ST-PREX - 17 LOGEMENTS ADAPTÉS



ECHALLENS - 17 LOGEMENTS



GOLLION - 16 LOGEMENTS

Les logements «adaptés»

Ces logements sont «adaptés» à des locataires en situation de handicap ou fragilisés par l'âge, mais à la différence des logements protégés, aucune prestation spéciale n'est proposée. Certes, ils respectent la norme SIA 500, mais ils ne proposent pas de référente sociale, n'ont pas de salle commune, ni un dispositif d'encadrement sécurisé. «En fait, ils sont adaptés dans le sens que les personnes à mobilité réduite ou en chaise roulante peuvent y vivre de manière indépendante» explique M. Diesbach. A noter que de plus en plus de logements construits par les coopératives d'habitation répondent de toute façon aux critères de la norme SIA 500, ce qui n'est souvent pas le cas pour les appartements vendus en PPE. La Coopérative Cité Derrière a construit des logements adaptés à Prangins, Saint-Prex, Le Sepey, Borex, etc. **JLE**

ment du canton de Vaud) en matière de «construction sans obstacles», il peut signer une convention avec lui et ainsi obtenir des aides financières spéciales.

Ainsi, c'est la «norme SIA 500 pour les constructions sans obstacles» qui est la référence en la matière: elle interdit toute barrière architecturale et prévoit quelques adaptations nécessaires (voir plus loin) pour permettre aux seniors et aux personnes à mobilité réduite (suite à un accident ou à une maladie) de vivre normalement dans

leur logement, à quoi s'ajoute la condition d'une localisation proche des commerces et des transports publics. «Nous devrions plutôt les appeler «logements avec encadrement» estime M. Diesbach, pour bien les distinguer des «logements adaptés» (voir encadré).

Construction: critères spécifiques

Pour ses immeubles qui ont des logements protégés, la Coopérative Cité Derrière applique des critères spécifiques, dont M. Diesbach nous

livre ici les principaux. D'abord, il y a le bâtiment lui-même: il n'y a pas d'escaliers, ni de seuil à l'entrée de l'immeuble. Les corridors sont larges, une couleur différente est donnée à chaque étage pour que les locataires puissent facilement se repérer, les ascenseurs ont des portes plus larges, etc. Il n'y a pas de grande buanderie au sous-sol comme on en a l'habitude: chaque étage dispose de sa propre petite buanderie facile d'accès et avec des machines à laver et à sécher très simples d'utilisation.

Mais l'élément le plus important que M. Diesbach tient à relever est la salle communautaire: c'est une salle multi-usages dans laquelle les locataires peuvent manger une fois par semaine, organiser des fêtes d'anniversaire, des lotos, des conférences, des fêtes de Noël et de Nouvel-An), des bricolages et des activités de loisirs, etc. «C'est un local convivial, dont le but est de créer des contacts entre les locataires. Mais il n'y a pas d'obligation de participer aux activités communes. Ceci dit, si un locataire ne vient jamais, c'est le signe d'un éventuel problème. La référente sociale – voir plus loin – contactera alors le locataire pour voir ce qu'il en est» précise M. Diesbach.

Autonomie et encadrement sécurisé

«Nos locataires sont des locataires comme tous les autres qui habitent dans nos immeubles, mais étant donné leur âge (75 ans en moyenne), nous veillons à ce que l'intérieur de leur logement leur offre le maximum de facilités pour qu'ils soient à l'aise» commente M. Diesbach. Ces aménagements sont nombreux, et tous poursuivent le même but: rendre la vie et la mobilité du locataire la plus optimale possible. Toutes les installations et équipements doivent être faciles d'utilisation par les personnes en chaise roulante ou à mobilité réduite: il n'y a pas de seuil entre les chambres ou pour aller sur le balcon.

Dans ses immeubles avec des logements protégés, la Coopérative Cité Derrière considère ses habitants comme des locataires tout à fait autonomes: chacun dispose d'un contrat de bail, d'une clé d'appartement et d'une boîte aux lettres. Ils peuvent



Trois immeubles Minergie (logements protégés) du site Campagne Emmanuel à Aigle. DR



Quartier Sirius à Lausanne (4 immeubles de logements protégés/mixtes à l'avenue de Morges 139). DR

aussi avoir leurs animaux de compagnie. Mais ces locataires bénéficient aussi, en plus de la salle communautaire déjà décrite, d'un encadrement très apprécié: la présence à mi-temps d'une animatrice socio culturelle diplômée appelée la référente sociale (ou de maison). Sa responsabilité est d'être à l'écoute des locataires et de voir s'ils vivent bien ou ont besoin d'aide, ainsi que d'organiser les activités de loisirs. Pour les locataires, cette présence de la référente sociale est un gage de qualité de vie et, surtout, de sécurité (chaque locataire peut, s'il le souhaite, s'équiper d'un kit d'alerte pour ses proches ou les urgences).

Gérer l'imprévu

Malgré cet environnement optimal, il est normal que certaines difficultés

surviennent. Ainsi, M. Diesbach pense à la solitude (surtout si le locataire a perdu ou vient de perdre son conjoint), à la mobilité (si la personne doit utiliser un déambulateur pour se déplacer dans son logement ou dans l'immeuble), ou à la maladie ou des handicaps (le réseau des infirmières assure les soins). Enfin, il peut y avoir les problèmes liés à un accident (une chute dans le logement), mais à cet égard, les nouvelles technologies (alarmes, détecteurs, télécommandes, etc.) proposent des solutions à la fois rassurantes et fiables (voir l'article «Logements pour seniors: sécurité et confort» dans ce numéro). Ce qui arrive le plus souvent, c'est... la perte des clés! Et M. Diesbach de conclure: «En règle générale, tout fonctionne très bien, et les gens sont contents,

même si certains sont un peu revendeurs!»

Cependant, le fait de quitter son ancien appartement pour intégrer le nouveau logement protégé est parfois un cap difficile à passer. Deux moments peuvent être pénibles: celui qui précède de deux mois le départ de son ancien logement (souvent plutôt grand) dans un plus petit (de 2 pièces). Il faut se séparer d'une bonne partie de ses meubles et quitter ses voisins et amis de l'immeuble ou du quartier. Le second moment difficile est celui qui suit l'entrée dans son nouveau logement, deux mois après. Le rôle de la référente sociale est d'observer si le locataire a pu se faire de nouveaux amis. Le choix du futur locataire est fait par une commission d'attribution parmi les locataires potentiels répondant aux besoins. Il est souvent fait en coordination avec le CMS, qui propose en priorité des personnes qui ont un réel besoin d'un logement protégé.

Le logement protégé constitue une étape importante dans la vie d'une personne senior (seule ou en couple), qui se situe des années après le départ des enfants et avant l'entrée (toujours possible) dans un EMS si la santé se dégrade et exige des soins permanents. La qualité de vie de cette étape de la vie est d'autant plus essentielle que l'entrée dans un EMS (l'âge moyen est de 90 ans) est souvent un passage douloureux.

Approfondir les contacts avec les communes

Les Coopératives d'habitation romandes ont déjà construit un grand nombre de logements protégés. Elles

Plus de 400 logements protégés

Le premier logement protégé de la Coopérative a été loué en 2011 à Echallens. Et le dernier est actuellement en construction à Cheseaux-sur-Lausanne. Entre 2011 et 2018, la Coopérative Cité-Derrière en a construit à Aigle, Lausanne, Gland, Morges, Nyon, L'Abbaye, La Sarraz, Ecublens, Cossonay, Vevey, Pra-Roman/Lausanne, Gollion et Echallens.

S'agissant des projets, ils se situent à Cossonay (40 logements protégés), La Sarraz (14), Vevey (15), Couvet (20), Cheseaux (14), Penthalaz (17), Gollion (17), Aigle (22), Morges (site Quartier des Halles/gare, 28 logements protégés sur 250 logements au total) et Lausanne (Métamorphose, 26).

Sur la totalité de son parc immobilier (près de 2 000 logements en tout: à prix coûtant, subventionnés, protégés, adaptés et pour étudiants – voir la typologie sur www.habitation.ch), la Coopérative Cité Derrière compte environ 20% de logements protégés. Ce % pourrait encore augmenter ces prochaines années afin de répondre à la forte demande.

JLE

Quartier Adret Pont-Rouge à Lancy (GE)

Ce projet immobilier d'envergure concerne la construction d'un grand éco-quartier d'habitation à Genève, situé sur l'ancien site des CFF. Il prévoit la construction de 639 logements répartis dans 15 immeubles, dont 9 proposant des logements d'utilité publique (LUP). A terme, ce nouveau pôle urbain, à la jonction des villes de Genève, Lancy et Carouge, comptera 1800 habitants.

Pour cette importante réalisation, dont la coordination générale et le pilotage sont assurés par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), plusieurs partenaires sont parties prenantes dont quatre fondations genevoises (Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL), Fondation communale pour le logement de personnes âgées de la Ville de Lancy (FCLPA), Fondation HBM Camille Martin, Fondation Nicolas Bogueret qui réalise des logements pour étudiants et la coopérative d'habitation Cooplog Pont-Rouge. Pour la deuxième étape, la coopérative Cité Derrière s'est jointe à ces dernières «Nous apportons une expérience, un certain dynamisme et une idéologie de la coopérative d'habitation «à la vaudoise» précise M. Diesbach. Le chantier pour les lots A, B et C (1re étape) a été ouvert en mai 2018. Le chantier des lots D, E, L13 s'ouvrira en octobre. Les inaugurations sont prévues en 2020 pour la 1re étape (lots A et BC) et en octobre 2019 pour la 2e étape (lots DE et le bâtiment L13). Les lots D et E n'auront que des logements. Pour plus d'infos: www.fplc.ch. **JLE**

maîtrisent parfaitement ce type de construction et elles constituent un acteur important dans ce créneau immobilier. «Je suis persuadé que les coopératives vont être de plus en plus sollicitées pour construire des logements protégés en raison de leur expérience et leur savoir-faire en la matière, à quoi s'ajoute leur principe fondamental de construire à prix coûtant. A cet égard, les coopératives doivent approfondir leurs contacts avec les communes: celles-ci sont souvent les «demandeurs» et ont souvent aussi des terrains à disposition. Les gens souhaitent rester dans leur logement et dans leur localité, mais s'ils ne trouvent pas un logement dans un immeuble avec un ascenseur, le problème devient vite énorme. Le rôle des communes est donc essentiel! Et les coopératives d'habitation sont certainement leurs meilleurs partenaires! En ce qui nous concerne, 99% de ce que nous avons construit a été fait sur des terrains communaux» conclut M. Diesbach.

Jean-Louis Emmenegger



**Cooplog Pont-Rouge construit
64 logements en droit de superficie
sur un terrain de la FPLC.
Livraison en 2020.**

Ronald Labbé, Administrateur de COOPLOG – Alain Charlet, Président de COOPLOG



Société coopérative pour la création de coopératives de logement

Rue des Bains 11 – 1205 Genève

Tél: 022 320 92 80 – Fax 022 320 93 37

www.cooplog.ch