

# «Bâtir des logements répondant à divers besoins»

Quand Simone Gatti conseille les communes en matière de planification des logements pour personnes âgées, elle anticipe beaucoup. Dès 2045, le vieillissement de la population ne sera en effet plus un thème. Et elle sait aussi quels types de logement sont demandés par les seniors.



Dans ses nouveaux bâtiments, le lotissement Frieden à Zurich Affoltern propose notamment des appartements de 2,5 pièces.

Photo: Frederic Mey

**L'époque où il fallait notamment mettre à disposition suffisamment de places dans les homes pour personnes âgées est révolue. Un large consensus règne aujourd'hui parmi les spécialistes: les seniors en forme veulent vivre aussi longtemps que possible de manière autonome. Cette réalité est-elle prise en compte par la branche de l'immobilier?**

**Simone Gatti:** Ce qu'elle prend en tout cas en compte, c'est que de nombreux aînés souhaitent des appartements ayant une taille généreuse. De nombreuses personnes de 80 ans disposent effectivement d'une bonne rente. Mais ce n'est que la moitié de la vérité. Nombreux sont ceux qui ne peuvent ou ne veulent pas dépenser plus de 1500 ou 1600 francs par mois pour se loger. Dans la branche de l'immobilier – la seule où l'on peut encore gagner de l'argent – ce n'est pas vraiment un thème.

**Et au sein des coopératives d'habitation? Les projets de coopératives pour les plus de 50 ou 55 ans poussent comme des champignons. Ils sont basés sur trois piliers: appartement individuel – installations communautaires –**

**soutien par le biais d'offres de soins ou d'autres services. Est-ce vraiment un modèle d'avenir?**

**Gatti:** J'en suis convaincue. Plus de 90% des gens souhaitent vivre de manière indépendante une fois à la retraite. Avec ce modèle, il faut d'abord se faire à l'idée que l'on dispose certes de moins de surface de logement mais de davantage d'espace communautaire. Dans de tels projets, je me renseignerais aussi précisément pour savoir si la commune n'a pas besoin de places de soins. L'intégration d'une unité de soins – elle fonctionne à partir d'une taille d'environ 16 places – est une bonne solution, également afin de mieux utiliser les installations communautaires.

**La plupart de ces projets de coopératives ont été soutenus par les communes, par exemple par le biais de la mise à disposition de terrains bon marché. Quelles sont leurs motivations?**

**Gatti:** Jusqu'en 2011, les EMS ont été réalisés par les pouvoirs publics et gérés comme des entreprises communales auxquelles on versait des subventions de déficit. Depuis l'entrée en vigueur du nouveau régime de financement des soins en 2011, les communes ne versent

plus une aide à la pierre mais prennent en charge une partie des coûts des soins fixés par la loi. Cette aide à la personne augmente avec la croissance des besoins en matière de soins. C'est pourquoi les communes sont intéressées à développer de nouvelles formes de logement qui permettent de retarder l'entrée en EMS. Les communes économisent ainsi beaucoup d'argent.

**Les projets de coopérative s'adressent aussi souvent à la classe moyenne supérieure, à des gens qui vivaient avant dans leurs propres murs.**

**Gatti:** Si l'on veut que des gens qui vivent dans leur propre maison s'intéressent à ce type de logement, il est nécessaire de proposer de grands appartements. Le problème est que de tels projets sont relativement onéreux. Lorsque l'on crée pour cela des coopératives, cela implique que les habitants doivent financer 10 à 20% des coûts des investissements au moyen de fonds propres. Cela ne fonctionne souvent que s'ils vendent leur maison familiale.

**Un argument pour ce type de modèle réside dans le fait que des maisons individuelles sont ainsi à nouveau disponibles dans la commune pour des familles. De grands appartements offrent par ailleurs la possibilité de mettre en œuvre de nouveaux modèles.**

**Gatti:** Au début, lorsque les appartements sont neufs, ces derniers pourraient être occupés par des seniors qui peuvent se le permettre. Après dix ou vingt ans, ces appartements sont toujours spacieux mais deviennent beaucoup moins chers, grâce aux loyers basés sur les coûts effectifs et au fait que les coopératives renoncent aux bénéfiques. Des familles pour qui le prix sera devenu supportable pourraient alors y emménager.

**Vous pensez dans ce contexte à l'évolution démographique.**

**Gatti:** Le vieillissement de la population s'arrêtera en 2045, au moment où les

baby-boomers des années de haute conjoncture auront disparu. C'est pourquoi il est important que l'on bâtisse aujourd'hui des logements qui peuvent répondre à divers besoins.

**Le montant du loyer est aussi un facteur décisif pour les aînés. Des appartements spacieux, beaucoup d'espace communautaire, un concierge ou une animatrice, tout cela a un prix.**

**Gatti:** Je plaide pour des projets qui sont conçus de manière modeste et qui sont donc abordables pour une large couche de la population, sans toutefois renoncer à la qualité. Pour les couples, ce n'est en général pas un problème. Mais à partir d'un certain âge, ce sont souvent les femmes qui restent seules et elles ont beaucoup de difficultés sur le marché du logement. Il ne faut pas non plus oublier que les taux de conversion des caisses de pension baissent et que l'épargne ne rapporte plus grand-chose. De nombreuses personnes auront moins d'argent au moment de la retraite qu'elles ne l'imaginent aujourd'hui. Cela montre également que nous aurons besoin de logements bon marché pour les futurs seniors.

**N'est-ce pas un thème dans les communes? Des logements meilleur marché permettraient de verser moins de prestations sociales.**

**Gatti:** La pauvreté des aînés est malheureusement un sujet tabou en Suisse. Les subventions accordées aux places de soins augmentent avec chaque personne nécessitant des soins. Il est donc compréhensible que les communes ne souhaitent souvent pas du tout de logements bon marché qui attirent des seniors qui auront, à un moment donné, besoin de prestations complémentaires. Lorsque je conseille des communes, je leur montre qu'avec des logements bon marché pour leurs habitants elles font des économies à un double titre, au niveau de coûts des soins et au niveau des prestations sociales.

**A quoi ressemble le plan idéal d'un logement pour senior?**

**Gatti:** L'idéal serait de pouvoir construire une certaine d'appartements avec des plans totalement différents. Ce n'est malheureusement pas possible dans la majorité des communes. Il est certainement sensé de mettre à disposition de nombreux petits logements financièrement abordables. Et de se dire que les seniors sont certes notre premier public cible, mais que, une fois que le besoin diminuera, des gens plus jeunes pourront aussi y habiter. On manque aujourd'hui

partout de petits appartements aux loyers abordables car on a surtout bâti de grands logements ces dernières années.

**Le plus grand obstacle pour les projets 55-plus est le financement. Vous avez déjà initié et accompagné de nombreuses nouvelles constructions de ce type. Quels conseils donneriez-vous principalement?**

**Gatti:** Si la commune est par exemple prête à soutenir un projet en mettant à disposition du terrain à construire, je demanderais en plus un financement de départ pour le développement du projet. C'est la phase la plus délicate. Un fois que le projet est sur rails, il peut être cofinancé par des fonds (prêt et capital social) des futurs habitants – cela est faisable. Et je réfléchirais à la possibilité d'assurer une part de logements en propriété. Il est important que les propriétaires soient intégrés dans la coopérative.

**Une étude\*, à laquelle vous avez aussi collaboré, arrive à la conclusion qu'il n'est pas nécessaire de disposer de logements spécifiques pour les seniors. Il s'agit bien plus de déjà planifier le vieillissement lors de la construction ou de la rénovation.**

**Gatti:** Cette conclusion est aussi certainement liée au fait que les gens de plus de 50 ans n'ont pas du tout envie d'évoquer le thème de l'âge. C'est pourquoi il est préférable de proposer de plus petits appartements pour des célibataires ou des couples qui ont élevé leurs enfants et de ne pas parler de l'âge. Mais lors de la mise en location, on peut donner la priorité aux gens plus âgés.

**Un esprit communautaire tel que celui des projets 55-plus peut-il aussi naître dans ce type de lotissements mixtes?**

**Gatti:** Je suis favorable aux immeubles mixtes, mais je plaide pour des cages d'escaliers séparées, une pour les plus petits logements et une pour les appartements familiaux. Pas seulement parce qu'on évite ainsi de trébucher sur une poussette. Dans une maison où habitent quelques retraités, les chances de nouer des contacts sont simplement plus grandes. Aujourd'hui, la plupart des familles ne sont pas chez elles pendant la journée, parce que les deux parents travaillent et que les enfants sont à l'école ou à la garderie.

**Vous vous intéressez beaucoup aux nouveaux modèles d'habitat pour la deuxième moitié de la vie. Qu'est-ce qui pourrait être prometteur?**

**Gatti:** Un thème très discuté est l'habitat protégé. De nombreuses personnes ne

peuvent pas vivre seules, pour des raisons d'âge, de handicap physique ou psychique, ou de toxicomanie. La tendance est de renoncer aux logements collectifs médicalisés. Ces personnes doivent plutôt être encadrées et aidées de façon ciblée, également pour des raisons de coûts. On peut aussi mentionner l'assistance électronique. Il s'agit ainsi d'offrir plus de sécurité au quotidien grâce aux technologies connectées. Cela permet par exemple à une personne seule de remarquer rapidement si elle a oublié d'éteindre la cuisinière. Cela doit bien sûr être bon marché et facile à utiliser. Mais il ne faut pas oublier que la génération qui vieillit maintenant est une génération familiarisée avec l'informatique.

*Interview: Richard Liechti*

*Source: Wohnen 7-8/2016*

*Traduction: Marie-Jeanne Krill*

**Infos:**

\*Joëlle Zimmerli, Markus Schmidiger (éd.)  
**Demografie und Wohnungswirtschaft – Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt**  
160 p., CHF 90.–, Editions IFZ – Haute école de Lucerne 2016, commande: ifz@hslu.ch



Simone Gatti (58 ans) est spécialiste en développement organisationnel IFO/BSO diplômée et a achevé une formation universitaire post-grade en gérontologie. Elle est par ailleurs présidente de la coopérative «Zukunftswohnen». Avec des groupes d'intérêts, des communes et des investisseurs, celle-ci développe pour les seniors des offres de logement basées sur le principe de l'habitat autonome et axé sur la vie communautaire. Simone Gatti est aussi membre du comité de l'association faitière Coopérative d'habitation Suisse.

[www.simonegatti.ch](http://www.simonegatti.ch)  
[www.zukunftswohnen.ch](http://www.zukunftswohnen.ch)