

Financement d'un logement en propriété adapté aux seniors

Faute d'alternative, bien des personnes âgées restent dans leur appartement familial trop grand ou dans leur maison individuelle. Comment faire autrement ?

Texte : Gabrielle Wanzenried



Ancien hôtel Kreuz à Gléresse, propriété de la coopérative d'habitation Zuhause am Bielersee.

Photo : zvg

Les offres existantes, celles des EMS notamment, ne séduisent plus guère la génération actuelle de seniors. En général, l'État ne propose pas de logements favorisant l'autonomie. Si aucune fondation ou autre organisation aux reins solides n'est prête à investir, il faudra bien trouver ailleurs les fonds propres, le terrain ou les immeubles nécessaires. Deux modèles de financement d'offres d'appartements adaptés émanant du secteur privé sont présentés ci-après.

Premier modèle de financement: Lotissement Winkelhalden à Oberrieden, au bord du lac de Zurich
Le lotissement Winkelhalden est né de la vision de Beat Stünzi, habitant d'Oberrieden, qui s'est associé à d'autres personnes partageant ses idées pour développer et réaliser ce projet exemplaire.

Les initiants·e·s du projet souhaitaient pouvoir mener une vie active à la retraite et s'autodéterminer au quotidien, et par là reporter autant que possible leur éventuelle entrée en EMS. Il était par ailleurs prévu d'encourager l'esprit de communauté et la durabilité.

Les investissements destinés aux 42 logements, terrain compris, représentaient au total 42 millions de francs. Les initiants·e·s ont opté pour une société anonyme, dont toutes les actions appartiennent aux résidents·e·s qui sont donc à la fois locataires et investisseurs, l'avantage étant l'absence d'intérêt particulier. Les loyers sont fixés sur la base des coûts, tandis qu'une gestion participative est en place.

«En général, l'État ne propose pas de logements favorisant l'autonomie.»

La société anonyme n'est pas orientée vers le profit. Aucun dividende n'est versé, un éventuel excédent étant affecté aux réserves issues d'apports de capital. Un pacte d'actionnaires sophistiqué règle le tout jusque dans ses détails, notamment la succession en cas de décès ou de déménagement. D'où la garantie d'une gestion à long terme, selon les valeurs des initiants·e·s.

Un tel contrat s'avère important, au vu des gros investissements réalisés par les résidents·e·s. Les montants oscillent, selon la taille du logement, entre 250 000 et 400 000 francs. Ce modèle s'adresse dès lors en premier lieu à des personnes qui étaient déjà propriétaires ou qui disposaient sous une autre forme des fonds nécessaires.

Le capital propre provient ainsi exclusivement des résidents·e·s et aucun investisseur externe n'est volontairement admis. Une banque propose par ailleurs un financement hypothécaire. Cette société anonyme fonctionne à de nombreux égards comme une coopérative tournée vers l'avenir. Les initiants·e·s ont toutefois volontairement écarté la forme juridique de la coopérative. Ainsi, d'une

part, en cas de dissolution, tout le capital peut être remboursé aux détenteurs de parts sociales alors que dans le cas d'une coopérative, un éventuel excédent de liquidation devrait être affecté à une organisation à but coopératif ou servir à l'encouragement d'efforts d'utilité publique. D'autre part, les banques préfèrent généralement financer les sociétés anonymes plutôt que les coopératives.

Second modèle de financement: Coopérative d'habitation Zuhause am Bielersee

Dès sa création en 2013, la coopérative Zuhause am Bielersee a réfléchi au choix de sa forme juridique. Cette organisation résulte elle aussi d'un groupe de travail privé, mis en place parce que dans le village viticole de Douanne (Twann) au bord de lac de Bienne, une vénérable maison vigneronne classée monument historique était désaffectée et qu'à l'époque, on manquait sur place de logements adaptés pour la population âgée.

Dans ce premier projet, neuf appartements et des locaux publics à usage socio-culturel ont vu le jour. Acquis en 2015, la maison Engel a fait l'objet d'une rénovation complète et ses locataires y ont emménagé en automne 2017.

Pour son second projet réalisé dans le village voisin de Gléresse (Ligerz), la coopérative a eu en 2020 la possibilité de racheter l'ancien hôtel Kreuz. Les anciennes chambres ont été transformées en neuf appartements sans obstacles, le restaurant Kreuz a été maintenu comme seul établissement public

du village, ainsi que la grande salle du Kreuz, utilisée par la coopérative comme par le restaurant, la population, les sociétés locales et la commune.

Au total, 9,7 millions de francs ont été investis dans les deux immeubles. Les fonds propres de la coopérative sont détenus entre-temps par près de 200 membres. Les locataires doivent en outre souscrire des parts sociales pour un montant allant de 15 000 à 100 000 francs, selon la taille du logement. Le capital est faiblement rémunéré. Par ailleurs, une part importante des fonds propres provient de contributions à fonds perdus de fondations, de projets innovants de collecte de fonds ainsi que de dons. Quant au financement

de tiers, il émane d'une banque et de prêts privés. La coopérative est reconnue d'utilité publique et fixe ses loyers en fonction des coûts.

Bilan

L'offre de logements pour les personnes âgées est appelée à s'étoffer. L'autonomie, la possibilité de mener des activités communes entre personnes partageant les mêmes intérêts, ou de se retirer dans un petit appartement, sont autant d'atouts d'un habitat pour seniors tourné vers l'avenir. Les exemples décrits ci-dessus se veulent une source d'inspiration pour d'autres porteurs de projets dans ce secteur, qui pourront s'en inspirer en les adaptant à leurs besoins respectifs. ■



Pour en savoir plus:

winkelhalden.ch



zuhauseambielerseersee.ch



Gabrielle Wanzenried

Prof. Dr., Professeure ordinaire à la Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud, Haute École de Suisse occidentale HES-SO.

✉ gabrielle.wanzenried@heig-vd.ch

Annonce

VIVRE PLUS LONGTEMPS CHEZ SOI. GRÂCE AUX SOINS INTÉGRAUX DES ORGANISATIONS D'AIDE ET SOINS À DOMICILE PRIVÉES.

Même personne, même heure, même endroit –
le concept unique de soins et de prise en charge.

L'ASPS représente 363 organisations et plus de 15000 collaborateurs. La part de marchés des soins est de 10 à 45% selon la région. Les organisations de soins et d'aide à domicile privées contribuent fortement à la sécurité de prise en charge. Elles constituent un élément d'importance systémique pour le système dans son ensemble.

ASPS
SPITEXPRIVEE.SWISS

Numéro gratuit 0800 500 500
www.spitexprivee.swiss

Annonce



5^e Colloque national spécialisé GERONTOLOGIE CH

«Technologies pour la qualité de vie dans le vieillissement : un tour d'horizon interprofessionnel»

Jeudi 5 septembre 2024
Hôtel National, Berne

Les nouvelles technologies marquent de plus en plus notre quotidien. De l'app à la solution informatique complexe, des lunettes de réalité virtuelle au robot, l'éventail est immense. Comment la technologie peut-elle contribuer à l'indépendance et à la qualité de vie des personnes âgées? Où se situent ses limites? Des spécialistes de la recherche et du terrain donneront un aperçu interdisciplinaire de ce domaine porteur d'avenir.

Plus d'informations
et inscription sur
www.gerontologie.ch/colloque

Profitez
du tarif de
réservation
anticipée
jusqu'au
31.7.2024!

Organisateur



GERONTOLOGIE CH

Das Netzwerk für Lebensqualität im Alter
Le réseau pour la qualité de vie des personnes âgées
La rete per la qualità della vita in età avanzata

Kirchstrasse 24
CH-3097 Liebefeld BE
+41 31 311 89 06

info@gerontologie.ch
www.gerontologie.ch

Projet national «Solitude chez les personnes âgées»

Différentes études ont montré qu'en Suisse, près de 1,2 millions de personnes se sentent «assez ou très souvent seules». Les seniors sont tout particulièrement touchés. En 2023, la fondation Age-Stiftung a donc lancé l'avant-projet «Solitude chez les personnes âgées», en partenariat avec Public Health Services. Leurs travaux s'achèveront en avril. Le but est de créer une large alliance de partenaires et d'élaborer un plan d'action pour une mise en œuvre pluriannuelle. Le fait que le projet repose sur une responsabilité collective solide devrait permettre de lutter contre la solitude des personnes âgées dans toute la Suisse. Des contacts ont été noués lors de cet avant-projet avec GERONTOLOGIE CH, qui a participé à plusieurs ateliers.

La documentation disponible comprend des analyses bibliographiques approfondies, un rapport de synthèse sur les expériences réalisées au niveau international et des évaluations des ateliers organisés. ■



Pour en savoir plus:

public-health-services.ch/einsamkeit



Appel à candidatures pour 2024

Le prix GERONTOLOGIE CH sera à nouveau décerné cette année. Il récompense trois travaux scientifiques de fin d'études dans le domaine de la vieillesse, qui se distinguent par leur caractère particulièrement innovant et leur lien étroit avec la pratique. L'appel à candidatures est interdisciplinaire et s'adresse aux personnes en fin d'études de tous les domaines en rapport avec le thème de la vieillesse. Sont admissibles les travaux de diplôme et de certification (Bachelor, Master, MAS, DAS, CAS) acceptés en 2023. Le délai de soumission est fixé au 30 avril 2024. ■



Pour en savoir plus:

gerontologie.ch/fr/prix-gerontologie-ch