

# Des logements conçus pour les personnes âgées

Les logements abordables et adaptés aux seniors se font rares. Le temps presse, car notre société vieillit rapidement. Quelles sont les solutions pour bien vivre chez soi et quel peut être ici le rôle des communes ?

Texte : David Fässler



**L**e paysage du logement a profondément changé en Suisse, depuis la flambée des taux d'intérêt au printemps 2022. La contraction de l'activité de construction et la persistance d'une demande élevée se traduisent par une grave pénurie de logements adéquats – notamment pour la population âgée. Et il n'y a pas de solution miracle à court terme.

## Vieillir coûte cher – si cela continue...

Bien des personnes âgées n'ont besoin d'une prise en charge et d'aide au quotidien, et de soins le cas échéant, qu'à partir du «quatrième âge», soit vers 80 ans. L'idéal serait de pouvoir rester chez soi durant sa vieillesse (aging in place). Or les logements sont rarement adaptés aux besoins des seniors. En Suisse alémanique, il ne reste donc géné-

**Les communes prévoyantes impliquent les seniors dans leurs projets, afin de tirer parti de leur expérience de vie.**

Photo: iStock

ralement plus qu'à entrer dans un EMS.

Une telle situation a des conséquences: l'Observatoire suisse de la santé (Obsan) estime que si rien ne change à la politique de la vieillesse, jusqu'à 920 EMS supplémentaires pourraient être nécessaires d'ici 2040. La facture serait salée pour les communes et leurs contribuables, s'il fallait construire et exploiter tous ces établissements.

## Les communes doivent en faire davantage

La pression à agir s'accroît sur les communes. Trois aspects notamment priment, dans l'optique de proposer aux personnes âgées des logements adaptés et de trouver des alternatives à l'ouverture de coûteux EMS:

1. Garantie de la collaboration interne: si une commune veut influencer l'offre de logements adaptés, la collaboration s'impose entre ses services de planification et de construction et ceux de la santé et des affaires sociales. Pour bien répondre aux questions liées aux futurs besoins d'assistance et de soins à satisfaire, il est important d'analyser en même temps l'évolution démographique et d'estimer les espaces à aménager sur cette base. Une telle approche permet d'évaluer sous quelle forme il serait possible de passer toute sa vie à la maison, et quel rôle les promoteurs et les gérances ont à jouer ici. Il est par ailleurs utile de procéder à un suivi structuré des projets de construction prévus. Et si la commune participe à la recherche de terrains, elle disposera d'informations en amont, et donc de possibilités d'influence.

2. Implication de la population: les sondages réalisés auprès des plus de 60 ans constituent un bon instrument pour connaître l'état d'esprit de la population. Il faut toutefois ensuite passer à l'action pour rester crédible. Une commune devrait ainsi savoir quel rôle elle entend jouer en matière de politique du logement. Les plans d'affectation en sont un bon exemple: il est possible de fixer dans les plans d'aménagement le pourcentage de logements qui devront être adaptés aux seniors, ou alors la commune peut céder des terrains à bâtir en droit de superficie et exercer son influence par voie de contrat. Les communes pourront tirer parti ici du savoir-faire de leur population vieillissante, en l'incitant à s'engager dans des projets. Cet aspect revêt une importance croissante, alors que la pénurie de spécialistes se fait toujours plus cruellement sentir.

3. Mise à profit des options avec des investisseurs: il peut s'agir d'une coopérative de construction récemment créée, ou d'un groupe international de maisons de repos. Des contacts précoces et une ouverture aux investisseurs privés peuvent ouvrir des portes, si les dispositions cantonales sur la santé publique le prévoient. Une commune doit savoir à qui elle a affaire. Sur la base de sa stratégie, elle pourra évaluer si un exploitant d'appartements adaptés avec conciergerie sociale convient ou si elle a besoin d'offres plus complètes, avec par exemple des soins palliatifs. Les aspects évoqués ci-dessus ne constituent pas une liste exhaustive. Mais selon notre expérience,

il s'agit d'un bon point de départ pour agir concrètement.

## Soulagement financier pour les communes

Si les communes (et d'autres acteurs bien entendu) s'impliquaient davantage, les effets seraient très positifs d'un point de vue tant social qu'économique. D'après l'Obsan, les collectivités publiques économiseraient près de deux milliards de francs si l'entrée en institution intervenait un an plus tard. Il s'agit là d'un important levier d'économies potentielles pour les communes. Il leur faudra toutefois acquérir des connaissances spécifiques, afin d'agir comme véritable partenaire de la population vieillissante ainsi que des gérances spécialisées dans les logements adaptés. ■



## Pour en savoir plus:

Besoins en soins de longue durée et en soins pour personnes âgées en Suisse: prévisions jusqu'en 2040, rapport de l'Obsan 03/2022 (résumé en français)



David Fässler

Directeur de FRED GmbH, Strategien, Umsetzungen «Wohnen im Alter» für Bauherrschaften und Gemeinden ([www.fredpartner.ch](http://www.fredpartner.ch)) et responsable du groupe de travail Habiter et vivre de GERONTOLOGIE CH, qui a pour but de mettre en réseau les expert·e·s en gérontologie et les professionnel·le·s de l'immobilier ([www.gerontologie.ch/fr/reseau/habiter-et-vivre](http://www.gerontologie.ch/fr/reseau/habiter-et-vivre))

✉ [david.faessler@fredpartner.ch](mailto:david.faessler@fredpartner.ch)