

# Vieillir à domicile–

# Pourquoi il reste tellement à faire

Retour d'expériences et impressions du terrain



Bienvenue au séminaire en ligne

Judi 27 octobre 2022, de 12h15 à 13h15



# Votre conférencier: David B. Fässler

## Gerontologie CH

Co-initiateur et responsable du GT «Habiter et vivre»

Fondateur et directeur de Fred GmbH –  
Services pour vivre dans le meilleur des âges

Quelques-uns de nos services :

- Pour les maîtres d'ouvrage et les investisseurs : développement de stratégies pour Aging in Place, accompagnement des maîtres d'ouvrage dans les projets de planification et de construction.
- Expertise d'objets individuels, screening de portefeuilles
- Analyse et conseil en matière de logement pour les particuliers

Membre de:

- SIA (Société suisse des ingénieurs et des architectes)
- Maneco (Association professionnelle pour le management & l'économie dans la construction)
- Centre de compétence pour l'habitat des personnes âgées, Habitat Suisse
- Société suisse de gérontologie (GERONTOLOGIE CH), direction du groupe de travail «Habiter et vivre»



Dienstleistungen fürs Wohnen im  
Alter

[www.fredpartner.ch](http://www.fredpartner.ch)



# Agenda

---

## **Première partie**

- **Présentation du groupe de travail (GT) «habiter et vivre»**

## Deuxième partie

- Témoignage «Vieillir à domicile»

# Groupe de travail «Habiter et vivre»

## Arbeitsgruppe Leben und Wohnen



**Wir sind das interdisziplinäre Netzwerk zum Themenbereich Leben und Wohnen.**

Im höheren Lebensalter wird der Wohnraum zunehmend zum zentralen Lebensmittelpunkt. Dabei steht nicht nur die eigene Wohnung, sondern auch die Wohnumgebung im Fokus. Nebst baulichen Aspekten beeinflussen soziale, finanzielle und räumliche Gestaltungsmöglichkeiten ein erfolgreiches Altern in den eigenen vier Wänden.

# Groupe de travail «Habiter et vivre»

## Membres et personnes intéressées (Etat: été 2022)

Dr. med. Irene Bopp, ehem. Leiterin Memory Clinic, Waidspital, Zürich
Ennio Cocco, Médecin, Hôpital Départemental Dufresne Sommeiller (F)
Eva Eymann, Executive Master of Gerontology, Expertenpool/Networking bei Gerontologie CH, Konolfingen
Christoph Elmer, dipl. Ing. ETH, selbständig, Beratungen und Projektleitungen, Wetzikon
Angela Escher-Greiter, Partnerin, HeCaCons GmbH
Dr. sc. pol. Hans Peter Graf, Vorstandsmitglied 65+ Gerontologie CH, Genève
Tobias Jakob, Leitung Haus und Produkte, Beratungsstelle für Unfallverhütung (BFU), Bern
Beatrix Jeannotat, Architektin, Fribourg
Prof. Dr. Carlo Knöpfel, Professur für Sozialpolitik und Soziale Arbeit, FHNW, Muttenz
Patricia Marino, Key Account Manager, Nosag, Dintikon AG
Marjo Navarro, selbständig, Sozialarbeiterin, Köniz
Doris Neuhäusler, Projektleiterin Strategische Immobilienprojekte, Sammelstiftung VITA, Zürich
Theodora Orcsik, Projektleiterin, Casea AG, Luzern
Céline Schmutz, Ergotherapeutin mit eigener Praxis, Tafers FR
Bojan Simic, CEO Ericsberg, Zug
Katja Stiefele, Geschäftsführung Curahome GmbH
Leitung der AG: David B. Fässler, Inhaber/Geschäftsführer, Fred GmbH, Zürich



GERONTOLOGIE CH

Das Netzwerk für Lebensqualität im Alter

Le réseau pour la qualité de vie des personnes âgées

Rete di supporto per la qualità della vita delle persone anziane

# Planifier et construire en fonction des besoins?!

- Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), le groupe des personnes âgées de 65 à 79 ans passera d'environ 960 000 personnes à près de 1,5 million d'ici 2030.
- D'ici 2040, le nombre de personnes âgées de plus de 80 ans va doubler dans de nombreuses communes et tripler dans certaines (!)
- Les bâtiments anciens et les nouveaux projets immobiliers ne couvrent pas suffisamment les besoins en logement de la population âgée
- L'habitat et l'espace de vie existants (adéquation entre l'environnement et la personne) doivent donc être progressivement adaptés aux besoins de ce groupe cible croissant - avec des connaissances gérontologiques spécialisées !
- L'objectif est de permettre aux personnes de vivre longtemps dans leur logement d'origine



# Vision/groupe cible/notre contribution

- Les communes tiennent compte des besoins des personnes âgées dans l'aménagement local et les projets de planification.
- Dans le cadre du processus d'autorisation de construire pour les nouvelles constructions et les rénovations, il existe une norme de contrôle pour l'"aptitude à l'âge" d'un projet.
- Le GT " habiter et vivre " soutient les communes dans ces projets grâce à ses connaissances en gérontologie *et* en immobilier.
- Le GT " habiter et vivre " développe des approches de bonnes pratiques, des outils de travail et offre une plateforme de réseau avec une fonction de transfert de connaissances.



**GERONTOLOGIE CH**

Das Netzwerk für Lebensqualität im Alter

Le réseau pour la qualité de vie des personnes âgées

Rete di supporto per la qualità della vita delle persone anziane

# Prochaines manifestations du GT habiter et vivre

## Réunion ZOOM, mercredi 2 novembre 2022, de 11h00 à 12h30

- Exposé de Bojan Simic, CEO Ericsberg, sur les modèles de financement pour le logement des personnes âgées
- le lien sera envoyé quelques jours avant la rencontre

## Mars/avril 2023 : Visite de différents lotissements "Wohnen im Alter" à Bülach,

thèmes prévus (sous réserve de modifications) :

- Soligänter : maison intergénérationnelle/bistrot
- Bachenbülach : questions d'investissement
- Im Grampen : un habitat global pour les personnes âgées
- Organisation : Christoph Elmer, membre de notre GT
- L'après-midi en semaine, durée env. 4 heures, informations complémentaires suivront

Si vous êtes intéressé-e, merci de contacter

David B. Fässler  
Neugasse 83  
8005 Zürich

Tél. : 043/534 00 13  
Mobile : 079/366 56 06  
david.faessler@fredpartner.ch





# Agenda

---

## Première partie

- Présentation du GT «habiter et vivre»

## **Deuxième partie**

- **Témoignage «Vieillir à domicile»**

# A domicile aussi longtemps que possible – volontairement !

## WICHTIGE EMPFEHLUNG DES BUNDESRATES

Bleiben Sie zu Hause, insbesondere, wenn Sie krank oder 65 Jahre alt oder älter sind. Es sei denn, Sie müssen zur Arbeit gehen und können nicht von zu Hause aus arbeiten, oder Sie müssen zum Arzt oder zur Apotheke gehen, oder Sie müssen Lebensmittel einkaufen oder jemandem helfen. Der Bundesrat und die Schweiz zählen auf Sie!

19.03.2020 / 13:00 / von: mma

Seite drucken

Kommentare 8

BREAKING NEWS



Snapshot Internet, März 2020



Bild: JF Renaud, Flickr

### "Wir bleiben zu Hause!"

MONA zeigt Ihnen, wie Sie Ihre Wohnung anpassen. Damit Sie so lange wie möglich zu Hause wohnen bleiben können.

Age —  
Stiftung  
Wohnen und  
Älterwerden

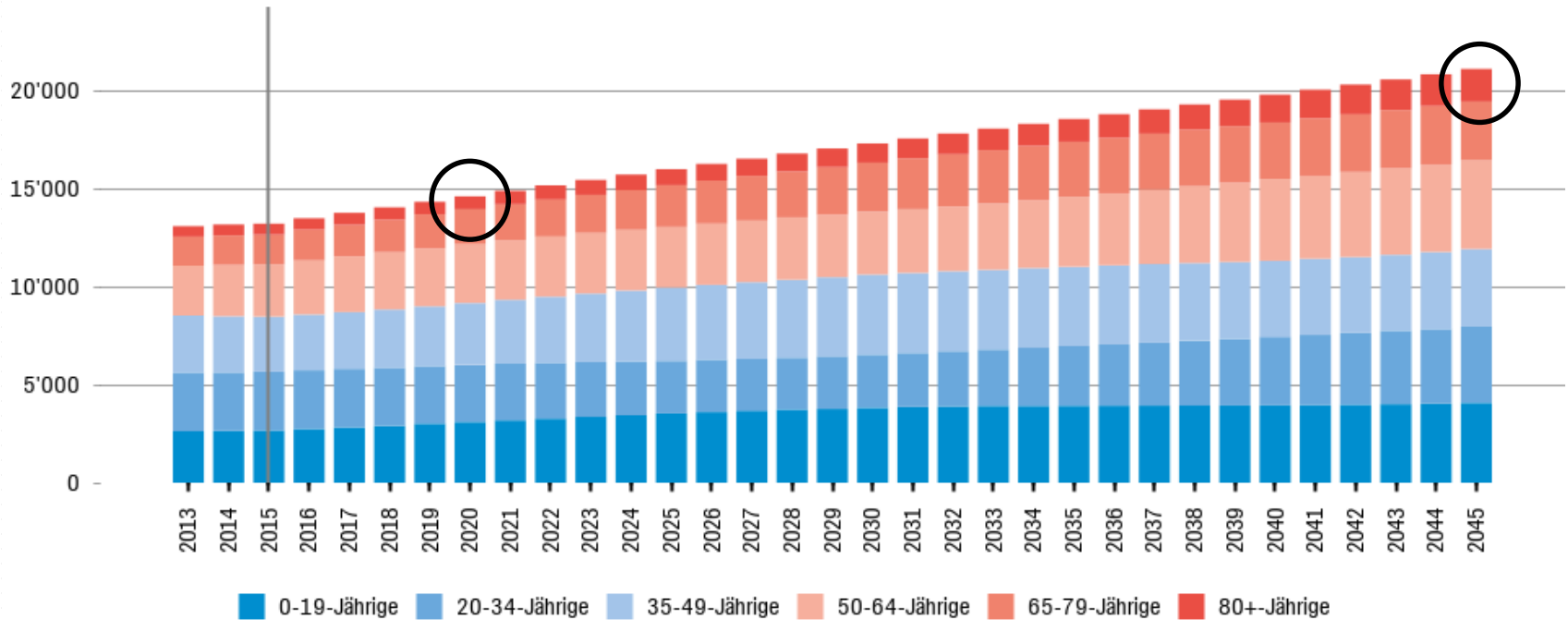
Zentrum für Gerontologie  
an der Universität Zürich  
 Universität  
Zürich

**bfa**  
**bpa**  
**upi**



Snapshot Flyer für MONA-Tool, [www.mona-tool.ch](http://www.mona-tool.ch)  
Projektentwicklung 2016-2018

# Exemple du GT Oftringen : 1'000 personnes de plus en 2045 de 80 ans +



	Einwohner gesamt	Anteil absolut 65 bis 79	Anteil %	Anteil absolut ü80	Anteil %
2020	14'648	1'787	12.2%	<u>661</u>	4.5%
2025	16'037	2'133	13.3%	817	5.1%
2035	18'604	2'811	15.1%	1166	6.3%
2045	21'164	3'012	14.2%	<u>1667</u>	7.9%

Quelle: BFS, Wüest Partner, fredpartner

# Les demandeurs : Comment les personnes âgées veulent-elles habiter et vivre?

---

## **Quelles qualités de logement ?**

- Confortables, abordables et calmes
- Les petits logements préférés aux grands
- Vivre dans un environnement animé n'a pas une grande importance
- La proximité des commerces est importante mais pas prioritaire
- La place pour des invités est appréciée mais pas prioritaire
- Préférence pour la mixité intergénérationnelle

## **Quelles formes de logement ?**

- Désir de logements ordinaires
- Critère central: haut niveau de
  - Individualité,
  - Autodétermination,
  - Possibilités de choisir
- L'habitat communautaire ne séduit pas beaucoup

Source: Age Report IV

# Défis en matière de santé publique/politique

---

- Le système de facturation actuel des organismes payeurs peut empêcher une longue vie à domicile → Nécessité de passer de l'ambulatoire à l'hospitalier
- Introduction de l'assurance dépendance ?
- Lacune à combler : Prise en charge en tant que facteur de coûts élevé pour les particuliers (non définie de manière uniforme par la loi, non couverte par la LAMal [loi fédérale sur l'assurance-maladie])
- Promotion du 'logement accompagné' (actuellement : modification de la loi au niveau fédéral en cours d'élaboration : prestations complémentaires (PC) pour le logement accompagné, motion n° 18.376) → doit aussi être possible à domicile
- Mesures visant à réduire les entrées en institution (par ex. canton de ZH : mise à disposition d'offres de soins, d'aide et d'encadrement, intégration sociale, mise à disposition de logements adaptés)

Objectifs (politiques) et solutions possibles, notamment

- Garantie de base *des prestations de soins ambulatoires, plus des prestations d'aide ménagère (ambulatoire)*
- Introduction d'un système de facturation moniste (système de facturation indépendant du 'lieu de résidence', à domicile ou en institution)

# Défis dans les communes/cantons

---

- Les communes se concentrent souvent sur les familles → Garantie de l'assiette fiscale
- Les stratégies et concepts de vieillissement restent des 'tigres de papier' sans la mise en œuvre nécessaire
- Compétence politique 'Vieillesse' souvent uniquement dans le domaine 'Social, société' ne suffit pas → Le ressort 'Planification et construction' en fait partie
- Vivre chez soi est généralement plus avantageux pour les communes (les organismes payeurs varient selon la situation de logement) → Point de départ Promotion de la 'vie à domicile'.
- Peu d'approches en matière d'aménagement du territoire pour le 'logement des personnes âgées', les contacts avec les investisseurs institutionnels privés ne se font pas assez 'd'égal à égal', peu de connaissances sur les mécanismes de financement dans le cadre de la LAMal → Transfert de connaissances nécessaire

## Objectifs et solutions :

- Planification de suffisamment d'espaces adaptés aux personnes âgées (architecturaux, sociaux)
- Assurer la mise en réseau des prestataires de services avec les personnes concernées

# Défis du marché immobilier/investisseurs

---

## Du côté de la demande

- Mobilité résidentielle freinée : souvent pas d'incitation à changer de logement, car le 'logement de remplacement' est trop cher en comparaison → Des innovations comme incitation ?
- Propriétaires de biens immobiliers (maison individuelle, PPE, etc.) ayant une faible propension au changement
- Acceptation du 'logement pour personnes âgées' en hausse, mais en principe seulement en cas d'apparition de limitations fonctionnelles (Rapport Age IV)

## Du côté de l'offre

- Optimisation des projets ou des objets d'habitation : souvent adaptés au 3e âge, mais pas au 4e (*'âge fragile'*)
- Connaissances lacunaires : le marché du logement est encore trop peu adapté aux besoins des retraités (pas seulement en matière de construction !), surestimation des coûts, concept 'Universal Design' pratiquement inconnu
- L'application des normes telles que SIA 500 (construction sans obstacles) ne suffit pas à elle seule pour réaliser des logements adaptés aux personnes âgées.

## Objectifs et solutions possibles

- Renforcement de la compétence de l'acheteur : le propriétaire/l'investisseur se sent responsable et donne des instructions claires aux développeurs de projets et aux planificateurs.

# La durabilité sociale du point de vue de l'investisseur – bien plus que l'accessibilité

## Étude de projet & phase de planification

- Architecture & espace identitaires
- Planification des besoins
- *Influence de l'utilisateur/utilisatrice*

## Mobilité

- Services/offres à distance de marche
- Connexion aux transports publics

## Site/infrastructure

- *Services de base, offres d'utilisation dans l'environnement proche*
- *Loisirs de proximité / loisirs*

## Gouvernance/Gouvernance d'entreprise

- Surveillance des régies immobilières
- Traitement des plaintes des parties prenantes
- *Programme de fidélisation des locataires*
- *Enquête et amélioration de la satisfaction des locataires*
- Programme d'équipement et de rénovation pour les locataires selon les critères ESG

## Utilisation

- Construction sans obstacles/accessibilité
- Contacts sociaux
- Offre d'espaces semi-publics intérieurs et extérieurs (espaces communs/concept d'environnement/places de jeux)
- Qualité d'usage des espaces privés intérieurs et extérieurs
- Sentiment de sécurité
- Ergonomie des éléments techniques
- Protection thermique estivale
- Protection contre le bruit

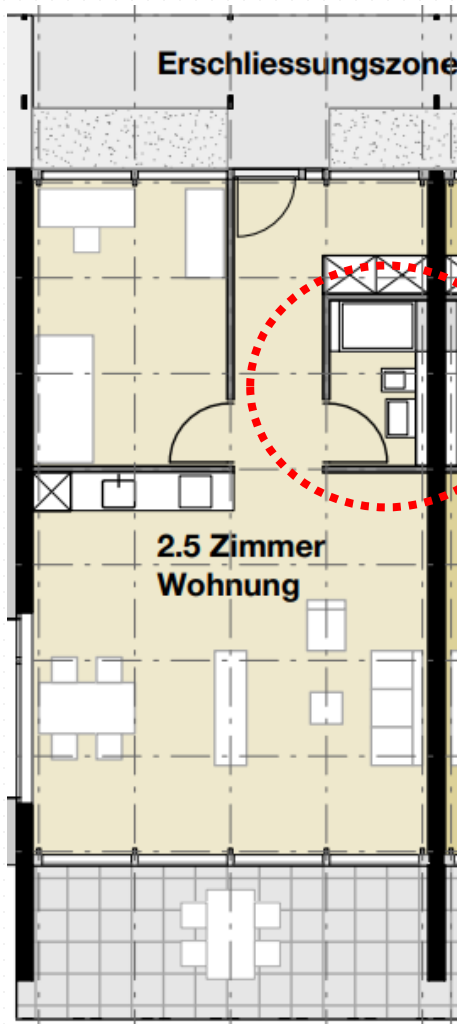
## Exploitation

- Communication des utilisateurs/contribution des utilisateurs à la durabilité
- *Flexibilité et possibilité de réaffectation des locaux*

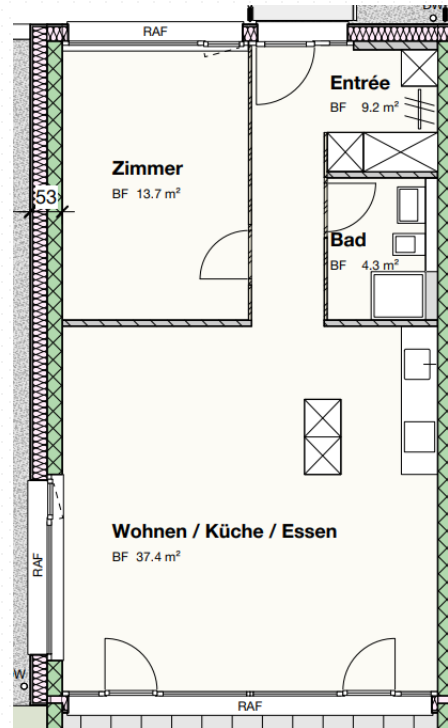
Source : fredpartner, résumé des indicateurs de durabilité sociale, entre autres NNBS, CS, DGNB, SIA, ESI, GRESB



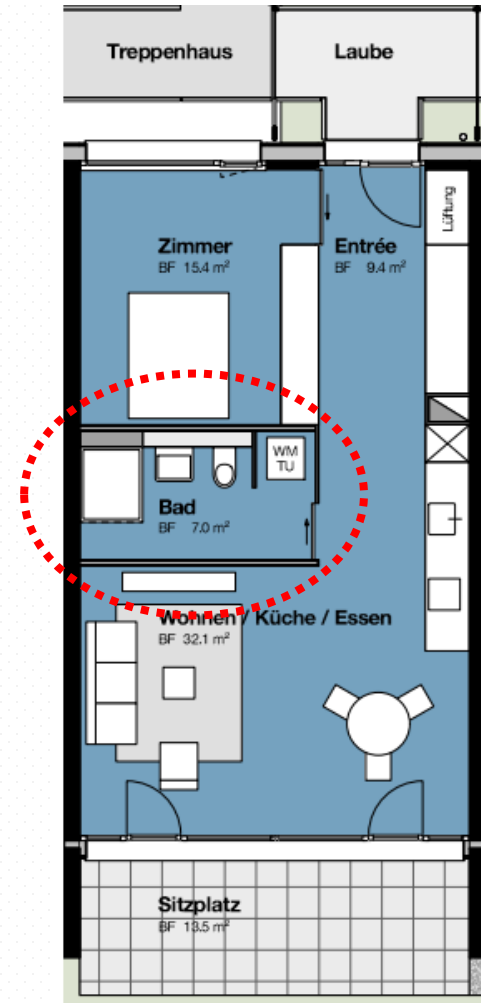
# Optimisation des plans d'étage, Bourgeoisie de Laupen, accompagnement de l'architecte



Avant-projet 2019



Etat: Octobre 2020



Etat: avant réalisation, 2022

# Rénovation adaptée à l'âge à Volketswil (ZH), accompagnement de l'investisseur



2020



2022



2020

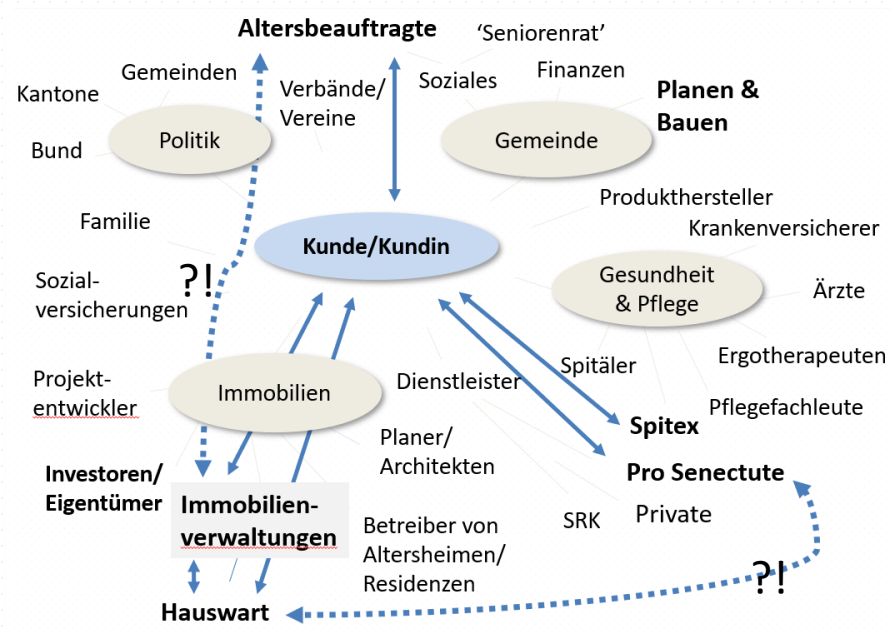


2022

Bilder: David B. Fässler

# Défis pour les prestataires de service

- L'esprit de silo et de concurrence des organisations de travail avec les personnes âgées rend la coordination difficile (intérêts divergents en raison de la "lutte" pour les subventions et les mandats de prestations qui en découlent).
- Mise en réseau seulement ponctuelle avec des acteurs importants



## Objectifs et solutions

- Les prestataires de services (privés, subventionnés) opèrent dans des réseaux fonctionnels
- Mettre le bien-être de la cliente/du client au centre des préoccupations

# Prestataires de services : nouvelles approches de la vie & du logement des personnes âgées



horgen

## Siedlungs- und Wohnassistenz

Die Siedlungs- und Wohnassistenz trägt mit Hilfe und Beratung dazu bei, dass ältere Menschen möglichst selbständig und selbstbestimmt zuhause alt werden können. Das Angebot richtet sich auch an Angehörige und unterstützende Personen oder etwa Liegenschaftsverwaltungen.



### Lindenhof in Oftringen: Innovative Ansätze fürs Leben und Wohnen im Alter

22.11.2021

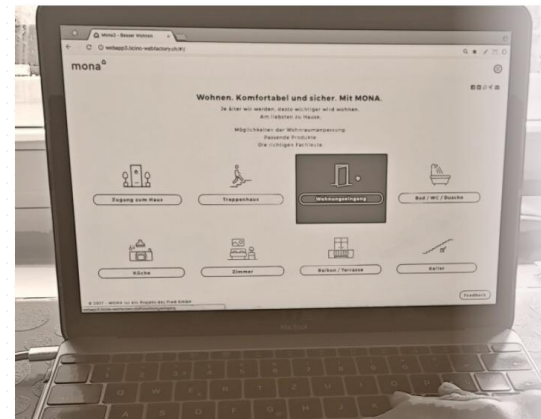
Was regelmässig in Alterskonzepten von Gemeinden postuliert wird, ist im Lindenhof gelebte Realität. Interessant ist, dass sich dies auch betriebswirtschaftlich lohnt.

Ein Artikel von David Fässler, Leiter der Arbeitsgruppe Leben und Wohnen von GERONTOLOGIE CH

### 'Notrufknopf'



Quelle: [www.caruhome.com/](http://www.caruhome.com/)



Age —  
Stiftung  
Wohnen und  
Älterwerden

bfu  
bpa  
upi



[www.mona-tool.ch](http://www.mona-tool.ch)

# Défis pour les demandeurs, les personnes concernées, les clients et les clientes



Quelle: Google



Fotos: Anastasia Pottinger

## Âge actif (65+, troisième âge)

→ Les «jeunes vieux» ou Baby Boomer

Réorientation, plus de temps libre, moins de travail

- Compétence comportementale élevée
- Faible morbidité
- Peu d'expériences de perte (perte de rôle)
- Bonnes possibilités de compensation

## Objectif

- Préparer consciemment son avenir personnel en matière de logement

Input David B. Fässler, Gerontologie CH, 27.10.2022

## Âge avancé (85+, quatrième âge)

→ Les «vieux âgés» ou «l'âge fragile»

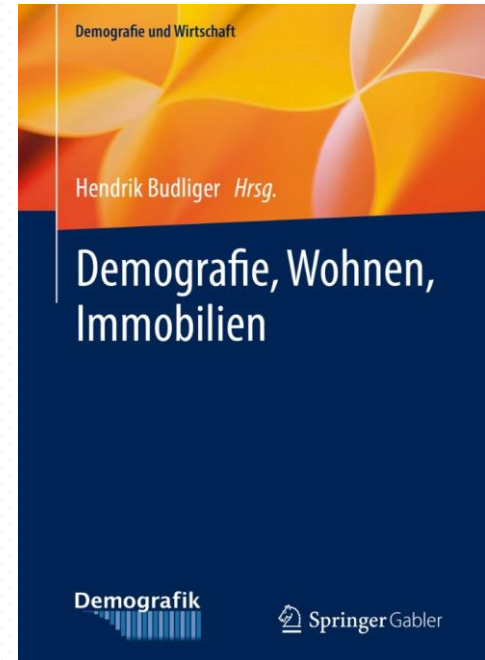
Augmentation des troubles et des diminutions, besoins de soins

- Besoins fonctionnels, potentiels besoins en soins
- Risque accru de multimorbidité
- Accumulation d'expériences de baisses
- Capacités d'adaptation réduites

# Quelques ouvrages qui valent la peine d'être lus



soeben erschienen:



[Demografie, Wohnen, Immobilien | SpringerLink](#)

# Question & discussion: pourquoi il reste tellement à faire

---



J'aurais bien une autre idée...



Il y aurait bien quelque chose...



Essayons de nouvelles choses

