

# Construire pour les seniors

Des communes font construire des logements spécialement conçus pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite. Elles mettent en place à cet effet des partenariats publics-privés avec des coopératives d'habitation. Quelques expériences vaudoises à Echallens, Ecublens et Gollion.

Confrontées au vieillissement de la population, les communes construisent ou font construire pour les aînés. Le logement protégé, caractérisé par une architecture en phase avec les attentes et les besoins de personnes âgées et à mobilité réduite, se développe dans les villes et les campagnes. Il se profile comme une solution appréciée par ceux qui n'ont plus l'énergie ou l'envie de gérer une maison individuelle ou un grand appartement, mais qui, par ailleurs en bonne santé, n'ont aucune raison d'envisager d'emménager dans l'univers médicalisé d'un établissement médico-social (EMS). Le logement protégé se développe sous la forme de locatifs composés majoritairement de petits appartements pouvant accueillir des couples et des personnes seules. Ces immeubles doivent disposer d'une salle commune où peuvent se dérouler des animations. Les locataires doivent aussi disposer du soutien d'un concierge social – ou référent de maison – spécifiquement formé.

## Bénéficier des prestations complémentaires

En la matière, l'intérêt des communes est de proposer des appartements à bas loyers. Pour que les locataires puissent bénéficier de prestations complémentaires (PC), le loyer doit s'établir à la hauteur de 1100 francs pour une personne seule, 1250 francs pour un couple. Pour réaliser ce type d'opération, le partenariat public-privé avec des coopératives d'habitation et des structures à but non lucratif est privilégié. Depuis 2007, le canton de Vaud comptabilise 34 projets – avec autant de demandes de subventions. Des coopératives interviennent dans 90% d'entre eux. Les communes d'Echallens, d'Ecublens et de Gollion ont ainsi collaboré avec les coopératives Cité Derrière et PrimaVesta – qui ont été créées pour le logement protégé.

A proximité de la gare d'Echallens (5200 habitants), la coopérative Cité Derrière construit 26 appartements, un

centre médico-social (CMS), des unités d'accueil pour enfants (UAPE) et une unité d'accueil temporaire (UAT) dans un ensemble de trois immeubles. «Nous voulions que les habitants puissent bénéficier des prestations complémentaires, notre choix s'est porté sur une institution qui avait de l'expérience en la matière», témoigne le syndic Yvan Nicolier. La Commune avait initié le projet en mandatant une étude d'intégration urbanistique. Par la suite, la coopérative a pris la direction des opérations. «Mais nous avons très étroitement été associés à toutes les discussions, notamment en ce qui concerne les exigences du CMS», précise le syndic. La Commune est aussi présente au conseil de la coopérative, une mesure systématiquement préconisée par Cité Derrière. La Commune, qui aurait pu réaliser une opération intéressante en vendant le terrain, a préféré opter pour la formule du droit de superficie. «Nous avons d'autres parcelles que nous pourrions vendre. Pour celle-ci, la priorité était d'offrir un service à la population. Puis

d'utiliser le revenu du droit de superficie pour financer, à l'avenir, d'autres actions du même type», explique Yvan Nicolier. Financièrement, l'opération est pratiquement neutre.

## Un centre socio-culturel à Ecublens

Cette réalisation offre des points communs avec celle qui est projetée à Ecublens (11 000 habitants). Sur un terrain à proximité immédiate de commerces et des transports publics, la Ville va bâtir un centre socio-culturel – avec garderie, bibliothèque, etc. A côté, PrimaVesta va quant à elle construire un immeuble d'une cinquantaine de logements protégés, qui accueillera également le CMS. Pour ce bâtiment, la formule du droit de superficie a également été privilégiée. «Nous ne cédon que le périmètre de l'immeuble. Nous voulons conserver l'espace situé autour afin d'y aménager un parc public», explique le syndic Pierre Kaelin. En fonction de la demande, une partie des appartements pourrait être attribuée à des locataires



Tout comme le centre socio-culturel, l'immeuble de logements protégés est considéré comme un service de la Commune d'Ecublens à la population. Illustration: al30 architectes

ordinaires, mais la Commune a insisté pour que tous les logements soient conçus pour accueillir des personnes à mobilité réduite. C'est ainsi que le bâtiment – comme celui d'Echallens – proposera aussi des trois pièces qui pourront accueillir des familles, voire des familles dont un membre est handicapé. Et, pour favoriser la mixité sociale, quelques studios sont prévus pour les étudiants – l'Université et l'École polytechnique fédérale (EPFL) étant situées à quelques centaines de mètres.

## Loger les aînés de la commune

L'attribution des appartements protégés est du ressort d'une commission tripartite composée du CMS, de la Commune et de la coopérative. «Un des objectifs de l'opération est d'offrir à des personnes âgées la possibilité de rester dans la commune. Dans cette optique, la présentation publique du projet, qui avait attiré à 80% des seniors, a été un succès», détaille le syndic. Selon la logique de ce système de logement protégé, un couple âgé peut être intéressé à quitter le quatre pièces qu'il occupait depuis 40 ans pour un deux pièces plus facile à tenir en ordre, adapté aux besoins de personnes fragilisées, et où il pourra bénéficier d'un encadrement à la carte tout en conservant son indépendance. Conséquence indirecte de l'opération: un appartement de quatre pièces se libère pour une famille.

Ce dispositif intéresse aussi les villages. Gollion (625 habitants) va construire dès l'année prochaine cinq immeubles d'habitation – dont un de 14 apparte-

ments protégés – sur une parcelle vendue à la coopérative Cité Derrière. «Idéalement, nous aurions préféré accorder un droit de superficie, une solution plus intéressante sur le long terme», explique le syndic Pierre-André Pernoud. «Mais notre endettement et la perspective de travaux d'entretien à entreprendre prochainement sur des bâtiments communaux nous ont conduit sur la voie de la vente.» Pour autant, Gollion fait en sorte de maîtriser l'opération immobilière. La parcelle est encore aujourd'hui occupée par des vergers, la Commune a souhaité que la réalisation conserve un peu de l'esprit des lieux. Le cahier des charges du concours international d'architecture organisé pour l'occasion précise aussi que les volumétries des immeubles doivent correspondre à celles de grosses fermes. «Nous avons beaucoup travaillé pour que le bâti soit en accord avec l'allure générale du village», insiste le syndic. «Par le passé, nous avons construit quelques villas, mais nous soutenons davantage le bâtiment collectif ou la propriété par étage. Nous préférons accueillir des gens qui se côtoient, comme cela se fait naturellement dans un village.»

## Un acteur spécialisé

A la recherche d'un investisseur, Gollion a choisi la coopérative Cité Derrière. «C'est le partenaire qui nous a semblé le plus perméable à nos idées», justifie le syndic. Cette coopérative, créée il y a 15 ans, a déjà construit 1200 logements. La réalisation d'Echallens est sa première expérience dans le domaine du

logement protégé. D'autres vont suivre puisque des projets sont en cours à Ecublens et Gollion, mais aussi à Nyon, Prangins, La Sarraz et Lausanne. Son fondateur et président, Philippe Diesbach, évoque un créneau de logements subventionnés, loués à prix coutants, systématiquement bâtis aux normes Minergie, qui ne peut pas intéresser les promoteurs traditionnels. «Le coût de construction des logements protégés est plus élevé.» Construire une majorité de petits appartements avec des douches et cuisines adaptées est plus onéreux. Tout est entrepris pour faire baisser la facture finale, la coopérative va jusqu'à solliciter des dons de la Loterie Romande – pour Echallens, elle a bénéficié d'un apport de 250 000 francs. Le projet est finalement soumis à divers services cantonaux qui vérifient qu'il peut bénéficier du système des prestations complémentaires.

## «Il existe une norme officielle, mais elle est encore un peu courte»

La coopérative délègue à Pro Senecute la formation et l'engagement de concierges sociaux. Elle s'assure auprès de spécialistes – l'Association AVRIL – que les logements sont adaptés aux besoins d'aînés et de personnes à mobilité réduite. Les plans lui sont systématiquement soumis. Patrice Lévy, directeur: «Il existe une norme officielle, mais elle est encore un peu courte. Par exemple, un locataire peut avoir besoin d'aide pour se laver, il faut veiller à ce qu'il y ait assez de place.» L'Association AVRIL considère aussi que l'état des locataires va évoluer avec le temps, que ceux-ci vont se fragiliser, et s'assure que l'habitat pourra évoluer en fonction. Par exemple, si la pose d'une poignée à proximité de la cuvette des toilettes devient nécessaire, il faut que le mur et l'espace s'y prêtent.

Dans ses relations avec les communes, la coopérative met en avant la définition de partenariat. «Le rôle de la Commune consiste d'abord à défendre la mise à disposition du terrain auprès de son administration et devant son conseil communal – nous participons parfois à certaines commissions. Ensuite, les attentes sont grandes, car nous promettons beaucoup! La confiance s'appuie alors sur nos réalisations passées. Mais le développement se fait aussi en partenariat. La Commune est présente au conseil de la coopérative qui se crée sur son territoire. Et elle peut s'exprimer au sein de la commission d'attribution», conclut Philippe Diesbach.

Vincent Borcard



A Echallens, ces trois immeubles accueilleront dès l'année prochaine 26 appartements protégés, un centre médico-social et une unité d'accueil pour enfants. Photo: Vincent Borcard