

AVEC LE SOUTIEN DE **immobilier.ch**

Les seniors, talon d'Achille du parc locatif

HABITATION Alors que la population avance en âge, les immeubles peinent à suivre. A Onex, responsables publics, régies et promoteurs ont esquissé des pistes pour faire évoluer la situation

JULIE MÜLLER-PELLEGRINI

Avec 1,8 million de personnes âgées de plus de 65 ans en Suisse (2,7 millions attendues en 2050), la longévité redessine désormais les contours de l'urbanisme. Genève, qui concentre un parc immobilier ancien et un marché extrêmement tendu, se trouve aux premières loges de cette mutation. Alors comment permettre aux seniors de rester chez eux quand près de 95% des logements ne sont pas adaptés à une perte de mobilité? La question était au cœur de la troisième édition des Rencontres de la Silver Économie organisée à Onex fin novembre, où autorités, promoteurs, régies et experts ont comparé leurs visions.

L'urgence d'adapter l'existant

Pour Laurent Beausoleil, président de la Commission habitat seniors du Réseau seniors Genève, la priorité est claire: «La ville de demain est déjà construite. C'est dans les immeubles des années 1960-1980 qu'il faut agir.» Rampe d'accès, suppression des seuils, douche à l'italienne, évier adapté... la plupart des améliorations sont simples et profitent maintenant ou à long terme à tous, pas seulement aux personnes âgées (poussettes, chariots, convalescents). L'expert insiste également sur le fait que «l'habitat senior est un tsunami qui nous arrive sur la tête, qu'il faut urgentement anticiper». Chaque mois passé chez soi de manière autonome plutôt qu'en EMS représente une économie majeure pour l'Etat (environ 7000 francs par mois

par résident) et un gain de qualité de vie pour l'individu concerné qui plaident en faveur d'un investissement pour le maintien à domicile.

Le hic: à Genève, le décalage entre l'offre existante et les besoins réels des seniors est pour l'heure bien présent. Pour Yvan Ballif, président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) Genève, «l'obstacle n'est pas la mauvaise volonté des propriétaires mais une accumulation de contraintes financières, réglementaires et patrimoniales». Changer une baignoire en douche exige par exemple une demande d'autorisation longue et coûteuse, tout comme installer un ascenseur dans un immeuble classé, qui relève également du défi architectural. Or la loi évolue lentement. Très lentement. Et si certaines avancées sont en gestation (une motion va être déposée) sur la possibilité de remplacer les baignoires par des douches dans les appartements de trois ou quatre pièces, celles-ci sont pour le moment soumises à l'obligation de maintenir un équipement «complet».

Cependant, le temps presse. A la tête de la société de développement Bricks et président d'une fondation immobilière privée qui gère 1300 logements genevois à loyer modéré, José Gonzalez est pour sa part convaincu du bien-fondé de ces adaptations onéreuses. «A l'image de ce que nous entreprenons actuellement sur notre parc, nous profitons des rénovations énergétiques pour adapter l'habitat aux seniors. Mais il est vrai que les délais sont extrêmement longs car il faut par exemple planifier le relogement des locataires durant les travaux, ce qui rajoute une contrainte additionnelle. Néanmoins, avec une stratégie et de la volonté, nous trouvons des solutions», souligne-t-il.

Des logements neufs pour les anciens

En vue d'inverser la tendance, des projets de nouveaux quartiers émergent. Comme celui du Rolliet, à Plan-les-Ouates (notamment développé par Bricks), qui a choisi

La transition des seniors vers des logements adaptés doit être accompagnée et se faire selon les besoins de chacun. (MASKOT/ GETTY)

d'intégrer le «parcours résidentiel» du senior à cette vaste promotion résidentielle de 1000 logements. «Nous sommes en train de réaliser des appartements standards sans obstacles, des immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), des résidences seniors et un EMS sur cet ancien champ agricole. L'objectif étant d'éviter la stigmatisation de ces logements adaptés et de favoriser une transition douce au gré des besoins», détaille José Gonzalez. Ainsi, aux côtés d'enjeux populaires comme celui d'avoir une conciergerie de quartier, des rez-de-chaussée actifs, des cheminement piétons repensés, une lutte contre les îlots de chaleur, des commerces de proximité variés et des espaces publics ombragés, la problématique de l'accessibilité des seniors n'a pas été oubliée.

Mais construire mieux ne suffit malheureusement pas. Encore

«Le nœud du problème est économique autant qu'émotionnel»

ANNE KLEINER, MAIRE D'ONEX

faut-il que les habitants acceptent de quitter leur cocon actuel. Et c'est là que tout se complique. A Onex, comme dans de nombreuses communes de la couronne genevoise, une grande partie des personnes âgées occupent encore les appartements familiaux où elles se sont installées dans les années 1960 ou 1970. Logements grands, loyers avantageux, attachement au quartier... il faut dire que les freins au déménagement sont multiples. Pour la maire d'Onex, Anne Klei-

ner, «le nœud du problème est économique autant qu'émotionnel». Quitter un logement ancien et inadapté mais bon marché pour un appartement neuf, même subventionné, représente souvent un changement d'habitudes que beaucoup refusent. D'où l'importance clé des communes, qui doivent à l'avenir accompagner la transition via l'information, la proximité, les clubs seniors, les plans d'action seniors communaux, ainsi que le soutien et la mise en valeur des nouvelles offres immobilières.

Vers une coalition durable?

Malgré tout, à l'issue de cette rencontre, une idée commune s'est finalement imposée: en définitive, personne ne pourra relever seul de son côté le défi de l'habitat senior. Les communes connaissent leurs habitants, les régies gèrent le parc existant, les promoteurs inventent les quartiers de demain, les profes-

sionnels de la santé et du social voient les besoins émerger au quotidien mais chacun avance à petit pas, avec les moyens à disposition (souvent limités). Les orateurs se sont ainsi accordés sur le besoin de réunir durablement les acteurs concernés autour de ce même objectif. Et ce, en répliquant ce que le conseiller d'Etat Antonio Hodgers et son département du territoire ont entrepris en 2024 pour la transition énergétique. Se réunir pour se donner les moyens interdisciplinaires de faire de la longévité un moteur d'innovation et non un coût. Simplifier les procédures, diffuser une culture de l'anticipation, expérimenter de nouveaux modèles de logements et de gouvernance... Autant de pierres à poser pour enfin bâtir l'habitat senior qui vient à manquer et pour que vieillir ne soit plus un destin individuel mais un projet collectif. ■



AVEC LE SOUTIEN DE
Contenu soutenu financièrement par un partenaire. Réalisé par la rédaction du «Temps» ou sous sa responsabilité, avec une totale indépendance journalistique.

Voir notre charte des partenariats.



PUBLICITÉ

INFORMATIONS
AGENCE COMPTOIR IMMOBILIER
+41 27 452 23 09
imperiale@fgp-swissandalps.com
hameaudesbains.ch

L'IMPÉRIALE
CRIMENTZ

Résidences secondaires neuves.
Rares en Suisse.

APPARTEMENTS ET CHALETS
DU 1,5 AU 6,5 PIÈCES

FGP | **Forbes**
SWISS ALPS GLOBAL PROPERTIES