

L'avis de l'expert

Des solutions pour nos aînés

Ambroise Cordonier;
Stefano Ginella

Patrimonium
Asset
Management
Membre COPTIS



D'ici à 2030, les personnes de plus de 65 ans représenteront plus d'un cinquième de la population suisse et les plus de 80 ans devraient pratiquement doubler selon les perspectives démographiques de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Grâce aux progrès continus de la médecine, les seniors nécessitant une prise en charge médicale continuent d'entrer toujours plus tard en résidence médicalisée. Les nouveaux aînés issus de la génération des baby-boomers souhaitent pouvoir continuer à vivre dans leur logement de manière autonome même avec une dépendance médicale. La transition à cette nouvelle génération d'aînés nous oblige à réfléchir à de nouveaux modèles d'habitation, à mi-chemin entre domiciles privés et établissements médico-sociaux qui encourageant l'intégration sociale et l'ouverture sur son environnement direct.

Afin de répondre aux attentes de ces nouveaux seniors, différents services et prestations doivent être proposés tels que des appartements pro-



Un pôle de santé au sein du futur quartier OASSIS à Crissier
répondant aux attentes des nouveaux seniors. PATRIMONIUM

tégés, des prestations de soins, des cabinets médicaux, des services d'aide et de soins à domicile, un service de restauration ainsi que des événements participatifs. De tels projets doivent assurer au sein d'une agglomération un ensemble de services continus et de compétences sociales tout en permettant aux personnes âgées de continuer à mener une vie sociale indépendante malgré un possible besoin d'assistance.

La conception du logement doit répondre à une qualité architecturale mais aussi à des besoins spécifiques pour une utilisation simple et efficiente. Des détails comme une cuisine abaissée ou une signalétique

colorée des étages font partie intégrante de ce type de réflexion. Des espaces communautaires tels que des salons, cafétérias, salles de rencontre assurent communication, contacts et échanges aux résidents. Des activités socioculturelles ou sportives doivent être organisées en vue de renforcer les liens et les relations personnelles entre les locataires et leur environnement extérieur. Tous ces éléments sont une réponse au problème de l'isolement social et offrent ainsi un cadre sécurisant. Parallèlement, ils renforcent, pour l'investisseur, la viabilité économique et sociale à long terme de son bien immobilier.

Un autre défi de l'arrivée de la

génération des baby-boomers à l'âge avancé se trouve dans la mise aux normes des établissements existants, en grande partie vieillissants et souvent inadéquats. Cette adaptation peut se faire par la fusion ou la fermeture de structures existantes inadaptées, par la rénovation ou la construction de nouveaux EMS ainsi que par la création et l'extension de structures intermédiaires comme des centres de jour, des appartements protégés ou adaptés, etc. Une stratégie dite de «Build and Leaseback» peut apporter une solution à cette situation. À titre d'exemple, la fondation de placement de Patrimonium s'est récemment engagée à financer un projet de construction d'un établissement médico-social et d'appartements protégés en collaboration avec l'exploitant d'un EMS communal. Ce dernier, ayant reçu le feu vert dans le cadre de la planification médico-sociale pour construire son projet, hébergera bientôt les résidents de trois EMS de sa région - dont le sien - et de deux plus petites institutions qui fermeront leurs portes après de nombreuses années de service.

Ainsi, la mise en œuvre de telles solutions permet à l'investisseur de combiner pérennisation de l'investissement et qualité de projet répondant à l'évolution des besoins de la population.

www.coptis.org

Chronique

Par Pierre Jacquot,
président du SVIT Romandie



Plus de logements abordables, mais à quel prix?

Le 9 février, les citoyennes et citoyens suisses sont appelés aux urnes pour se prononcer sur l'initiative «Davantage de logements abordables». Sous une intention louable, celle-ci dissimule un projet contre-productif, qui engagerait le pays dans une mauvaise direction.

En effet, le texte prévoit d'imposer un quota d'au moins 10% de logements d'utilité publique sur les nouvelles constructions, à l'échelle nationale. Un chiffre qui serait gravé dans le marbre et appliqué sans tenir compte des réalités locales très variables. Et encore moins de la demande

réelle: il serait effectif quand bien même il n'y aurait aucun besoin de logements de ce type. Une démarche rigide et, in fine, absurde.

«L'application de l'initiative nécessiterait la mise en place d'un nouvel appareil de surveillance»

De plus, son application nécessiterait la mise en place d'un nouvel appareil de surveillance. Une complication administrative et bureaucratique supplémentaire dont le secteur se passerait volontiers, et qui engendrerait inmanquablement des coûts pour la collectivité. Tout comme le droit de préemption que l'initiative prévoit d'accorder aux communes et aux cantons.

Dans le même temps, l'indice Swiss Real Estate Offer, publié récemment par Immoscout24 et CIFI, indique que les loyers des appartements mis en location en Suisse ont baissé

de 0,5% en moyenne en 2019, et de 1,1% dans la région lémanique. Une preuve supplémentaire que le marché peut se réguler sans mesures coercitives.

Pour toutes ces raisons, le SVIT ajoute sa voix à celles du Conseil fédéral, de la majorité du parlement et des acteurs économiques concernés, et recommande de rejeter cette initiative mal dirigée, qui apporte une réponse totalement inadaptée à la réalité du marché immobilier en Suisse.

www.svit-romandie.ch