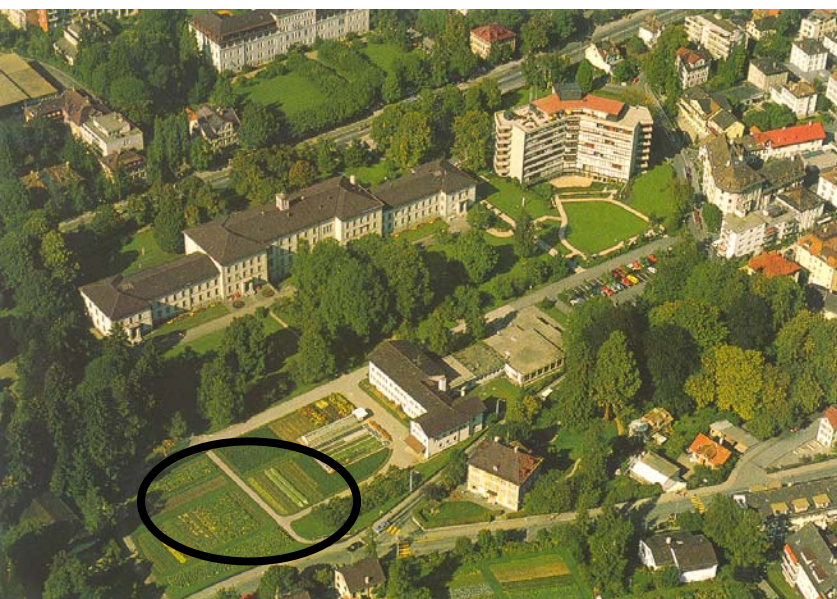


Mettre en réseau les acteurs du domaine « seniors » : Coopérative d'habitation pour personnes âgées Logiscasa, St-Gall

Acteurs

Coopérative d'habitation pour personnes âgées Logiscasa
26 logements 2 ½ p. et 3 ½ p. pour personnes âgées Un deuxième projet de 30 appartements se trouve dans la phase de réalisation. Capital de la coopérative : CHF 40 000.- (bourgeoisie de la ville de Saint-Gall / fondation pour les malades du cancer, Saint-Gall / Ville de Saint-Gall / fondation Locasa / Logis Suisse SA (Suisse orientale). Gestion assumée par des professionnels.
Ville de Saint-Gall
Recul du nombre d'habitants de 75 000 (1980) à 72 000 (2000), augmentation de 16,4 % à 17,4 % du nombre des personnes de plus de 65 ans. Recettes fiscales: env. CHF 283 mio., endettement: env. CHF 145 mio.
Bourgeoisie de la ville de Saint-Gall
Un président à plein temps et six conseillers. Assemblée bourgeoise (18 600 bourgeois, dont 5000 à Saint-Gall). « Nous nous définissons comme un groupe d'entreprises et d'institutions modernes » (rapport annuel 2005). La bourgeoisie occupe quelque 420 collaborateurs et collaboratrices. Fortune: un EMS, le « Bürgerspital »; des immeubles, une entreprise forestière avec une scierie, une banque et plusieurs restaurants. Activités: dans le domaine Santé et vieillesse, avec offre en rapport; engagements dans le domaine de la culture (entre autres, archives de la ville et quatre fonds importants).



Point de départ

La bourgeoisie possède et exploite un EMS, le « Bürgerspital ». Reto Antenen, le futur président de la coopérative Logiscasa, qui était alors président de la commission consultative du conseil d'Etat, et le président de la bourgeoisie étaient entrés en contact à l'occasion de sa rénovation (à laquelle a participé le canton). C'est alors qu'est née l'idée d'aménager dans le parc du « Bürgerspital » un ensemble d'habitations pour personnes âgées pour compléter le centre de compétences vieillesse existant.

Des intérêts communs, des partenaires étroitement liés

La coopérative d'habitation pour personnes âgées Logiscasa a été fondée en 1996 pour chapeauter le projet qui visait à réaliser des logements bon marché pour des personnes âgées et handicapées.

Pour la bourgeoisie, le projet s'inscrivait dans le droit fil de son objectif, fournir des prestations d'utilité publique. Par ailleurs, les rentes du droit de superficie occasionneraient des rentrées supplémentaires régulières et elle pourrait, de plus, mieux rentabiliser le système de chauffage à distance de sa scierie.

Le rôle de la ville de Saint-Gall

La ville a été la principale instigatrice du projet d'étude effectué par trois architectes et qui a servi de base au projet. La zone se trouve dans un secteur sensible du point de vue urbanistique et de la protection du patrimoine. Il convenait, en outre, de savoir quel volume de construction et quel programme d'aménagement supplémentaires pourraient être réalisés sur la parcelle et de définir les différentes étapes du projet. L'étude devait proposer un projet de planification en tenant compte des aspects urbanistiques et de sa faisabilité sur le plan économique. L'organe de pilotage a pu faire part de son avis en cours d'élaboration.

Des logements pour personnes âgées à des prix abordables

L'objectif visé – proposer un logement à moins de CHF 1000.- par mois – exigeait un modèle de financement bien pensé.

La bourgeoisie a mis le terrain à disposition à des conditions très favorables: Un prix du terrain a été fixé « artificiellement » pour calculer le droit de superficie (1 % en-dessous du taux hypothécaire pour le premier rang). Les organisations membres de la coopérative, les bailleurs et les autres parties prenantes ont accordé des prêts aux mêmes conditions. La ville de Saint-Gall, elle aussi membre de la coopérative, a également octroyé un prêt de CHF 40 000.-.

Un centre de compétences seniors pour répondre de manière adéquate aux nombreux besoins des personnes âgées

Un couple assume les tâches de conciergerie. Il favorise les contacts entre voisins et aide les habitants dans la vie de tous les jours.

Les locataires peuvent également bénéficier des prestations de l'EMS. Ces dernières comprennent, outre l'assistance médicale, le service d'urgence et l'offre de thérapie ambulatoire, des repas à un prix avantageux, des services de blanchisserie, de ménage et de coiffure ainsi que l'utilisation de la piscine et du parc. Les habitants peuvent choisir et payer uniquement les prestations dont ils ont vraiment besoin.

L'offre et les prestations, objets d'un dialogue instauré entre l'administration de la coopérative, les locataires et les prestataires de services, sont régulièrement revues et étoffées.

La transition entre les différentes étapes du logement des personnes âgées jusqu'au déménagement dans l'EMS s'effectue en douceur, les personnes restant dans un environnement familial. Cette situation convient particulièrement aux couples dont l'un des partenaires requiert des soins.

Suite

Les logements sont attribués dans l'ordre d'inscription (les bourgeois de Saint-Gall n'ont pas la priorité). La longueur de la liste d'attente a conduit à envisager un deuxième lotissement de 30 habitations à proximité, sur un autre terrain de la bourgeoisie, le Linsebüelguet. La fondation Age a promis une contribution d'investissement considérable. Dans une deuxième étape, la Spitex Organisation Centrum de Saint-Gall deviendra un centre Spitex dont pourront profiter les locataires.

Facteurs de succès

- Les responsables des institutions ont développé des rapports de confiance et de bonnes expériences au fil de leur collaboration longue de plusieurs années dans différents organes.
- Le regroupement des intérêts et la volonté de toutes les organisations concernées, décidées à rechercher des solutions en commun et à créer des situations gagnant – gagnant.
- Le choix d'un emplacement judicieux, qui permet de satisfaire de manière optimale les besoins des aînés.
- Un excellent rapport qualité-prix.

Adresse de contact

Daniela Weber Conrad, directrice de la coopérative d'habitation pour personnes âgées Logiscasa, Weber Verwaltungen AG, Marktplatz 24, case postale, 9004 Saint-Gall

Tél. G. 071. 226 46 60, weber-verwaltungen@bluewin.ch

Dr Hansjörg Werder, représentant de la bourgeoisie de Saint-Gall, Oberer Kirchliweg 8, 9008 Saint-Gall, tél. 071. 245 48 28, hr.werder@freesurf.ch

Maria Wetzler, directrice de l'office des immeubles de la ville de Saint-Gall, Neugasse 3, 9004 Saint-Gall tél. 071.224 51 14, maria.wetzler@stadt.sg.ch

Autres informations et projets

→ Fondation Age, case postale BA 29, 8098 Zurich, tél.: 044 / 234 31 67,

info@age-stiftung.ch, www.age-stiftung.ch

→ Le « Wohnforum » de l'EPFZ prépare actuellement une étude concernant de nouveaux modèles d'habitation pour la deuxième partie de la vie : EPF Zurich, Center for Cultural Studies in Architecture,

Andreas Huber, tél.: 044 / 633 31 94, ahuber@arch.ethz.ch

→ Benabita, selbstbestimmter Wohnen für ältere und behinderte Menschen,

Projektstelle: Bankstrasse 8, 8610 Uster, tél.: 042 / 305 91 91, info@benabita.ch,

www.benabita.ch

→ Coopérative « Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte », Neugutstrasse 16, 8304 Wallisellen, tél.: 044 / 883 31 26, zukunftswohnen@zukunftswohnen.ch, www.zukunftswohnen.ch