

M

O



Changement démographique : concevoir l'habitat de demain

V

**Projets-modèles (MoVo)
2020-2024**



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

O

Sommaire

Page 5	ÉDITORIAL En quoi consistent les projets-modèles
Page 6	Enseignements acquis dans le cadre des projets-modèles « Changement démographique : concevoir l’habitat de demain »
Page 8	REPORTAGE Comment un quartier d’habitation où les générations se rencontrent voit le jour à Bâle
Page 14	Aperçu de tous les projets
Page 20	REPORTAGE Katharina Nägeli et Alex Willener à propos des succès et des défis lors de la planification de la maison intergénérationnelle à Hasliberg
Page 26	Facteurs de succès pour votre projet

LES PROJETS-MODÈLES POUR UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE (MOVO) 2020-2024
SONT UN PROGRAMME DE

Office fédéral du développement territorial ARE (direction)
Office fédéral de l’agriculture OFAG
Office fédéral de l’environnement OFEV
Office fédéral du logement OFL
Office fédéral des routes OFROU
Office fédéral de la santé public OFSP
Office fédéral du sport OFSPO
Secrétariat d’État à l’économie SECO

« Le fait que nous
fassions partie des
projets-modèles a eu
un effet extrêmement
positif sur la
population locale. »

Katharina Nägeli, coopérative d'habitation
Hasliberg, à propos du projet-modèle
« Habitat intergénérationnel »



↑ Dans le nouveau quartier de Westfeld à Bâle, il est possible de vivre de manière autonome jusqu'à un âge avancé.

Chère lectrice, cher lecteur,

« Il faut donner aux idées une chance de se réaliser », a écrit un jour l'inventeur et entrepreneur Thomas Alva Edison. Il parlait en connaissance de cause : Edison a déposé plus de 1000 brevets d'invention, dont la première ampoule électrique destinée au grand public et le premier système électrique de vote pour le Parlement. À l'époque, son atelier était le plus grand laboratoire de recherche au monde.

Quel rapport entre Thomas Alva Edison et les projets-modèles pour un développement territorial durable, me direz-vous ? Le voici : la Confédération considère elle aussi les projets-modèles comme un vaste laboratoire, un laboratoire du développement territorial qui donne une chance aux idées de se réaliser. Les intérêts liés au territoire ne cessent de croître, les communes et les régions sont confrontées à de nouveaux défis dès lors qu'il est question d'améliorer la qualité de vie et la compétitivité. Pour cela, nous avons besoin d'idées et de personnes pour les concrétiser. C'est là qu'intervient la Confédération : les projets-modèles permettent de tester et de développer des idées sur le terrain afin que d'autres communes et régions s'en emparent et les mettent en œuvre chez elles.

Au cours des quatre dernières années, la Confédération a subventionné 31 projets, regroupés autour de cinq axes prioritaires, dans son « laboratoire ». Dans ce magazine, nous, les offices fédéraux concernés, souhaitons vous donner un aperçu de l'axe prioritaire « Changement démographique : concevoir l'habitat de demain ». Nous vous révélons comment la commune bernoise de Hasliberg prévoit une maison intergénérationnelle et comment les régions de l'Albula et du Prättigau/Davos dans les Grisons ont développé des stratégies de logement pour les générations plus âgées. Nous vous racontons comment, dans la ville de Lausanne, des logements existants ont été adaptés aux besoins des seniors et comment, dans le canton de Genève, des appartements ont été conçus pour une société de 4 générations. Enfin, nous vous faisons découvrir comment, à Bâle, des logements sont créés pour 1200 personnes dans différentes phases et situations de vie et de quelle manière une caisse de pension tessinoise a élaboré des idées pour adapter ses immeubles aux personnes âgées.

Des concepts et des stratégies intersectoriels ont ainsi vu le jour, contribuant partout en Suisse au développement durable du territoire. Ils nous fournissent également de précieuses informations pour notre travail à la Confédération.

Un grand merci à toutes les personnes qui ont contribué à la réussite de ces projets dans les cantons, les communes, les régions et chez nous, à l'administration fédérale. Ensemble, nous avons donné aux idées une chance de se réaliser. —

Stephan Scheidegger, directeur suppléant de l'Office fédéral du développement territorial ARE / **Bernard Belk**, sous-directeur de l'Office fédéral de l'agriculture OFAG / **Katrin Schneeberger**, directrice de l'Office fédéral de l'environnement OFEV / **Martin Tschirren**, directeur de l'Office fédéral du logement OFL / **Erwin Wieland**, directeur suppléant de l'Office fédéral des routes OFROU / **Anne Lévy**, directrice de l'Office fédéral de la santé OFSP / **Sandra Felix**, directrice suppléante de l'Office fédéral du sport OFSPO / **Eric Jakob**, membre de la direction du Secrétariat d'État à l'économie SECO

Comment habitons-nous demain ?

Cette question préoccupe depuis longtemps les communes, les villes et les régions de toute la Suisse. La population suisse s'accroît, la part des seniors augmente plus que proportionnellement et les jeunes quittent les communes situées dans les régions de montagne. Ces changements démographiques exigent de nouvelles formes de logement – en ville comme à la campagne. Différents projets ont fait émerger des idées.

En 2040, une personne sur quatre aura plus de 65 ans en Suisse – et près de 10 % plus de 80 ans, soit une proportion presque deux fois plus élevée qu'aujourd'hui. Mais la population de notre pays n'est pas seulement de plus en plus âgée, elle devrait aussi augmenter, selon toute vraisemblance, à environ 10 millions d'ici 2040.

L'accroissement de la population et l'évolution démographique font partie des plus grands défis de notre société ; pour le marché du travail et les assurances sociales tout comme pour les infrastructures. L'habitat en particulier doit répondre à cette progression et à l'évolution des besoins de la population.

C'est pourquoi la Confédération a soutenu, dans le cadre des projets-modèles, six initiatives novatrices sur le thème « Changement démographique : concevoir l'habitat de demain ». Toutes avaient pour objectif de trouver des solutions pour améliorer les conditions de logement et de vie des seniors, notamment dans les communes particulièrement concernées par le vieillissement démographique.

Parmi ces projets figure la maison intergénérationnelle de la commune de montagne de Hasliberg dans l'Oberland bernois. Une coopérative d'habitation spécialement créée à cet effet prévoit de construire une maison intergénérationnelle à un emplacement central du village, avec des logements accessibles et abordables ainsi que des espaces communs. Par ailleurs, elle entend mettre en place un « réseau de soutien » local permettant de mieux relier et d'élargir les prestations telles que les services d'aide et de soins à domicile, l'aide de voisinage et le bénévolat.

Le quartier « Westfeld » est en construction sur un ancien site hospitalier bâlois : un habitat coopératif à mixité sociale comprenant 530 logements pour 1'200 personnes dans différentes phases et situations de vie. Un réseau impliquant tous les acteurs renforce l'identité, l'intégration et la cohésion du quartier.

Les régions de l'Albula et de Prättigau/Davos profitent du changement démographique pour garantir une occupation durable du territoire dans les régions de montagne. Dans le cadre de trois « laboratoires », les responsables

du projet ont développé des stratégies de logement qui favorisent l'installation de la génération des plus de 55 ans, prolongent la durée de résidence des plus de 65 ans et permettent à la génération des plus de 80 ans de déménager dans des endroits mieux desservis.

Sur différents sites au Tessin, la caisse de pension Fondazione Ticinese per il secondo pilastro FTP a été confrontée à un vieillissement de ses locataires ainsi que de son portefeuille immobilier. C'est pourquoi, elle a placé le « logement pour les personnes âgées » au cœur de sa stratégie de développement immobilier.

Comment pouvons-nous adapter notre offre de logement existante à l'évolution des besoins ? Et où peut-on mettre en œuvre un modèle de logement novateur avec nos ressources foncières limitées ? Ne faudrait-il pas planifier des logements pour quatre générations, plutôt que pour deux ou trois ? Une association du canton de Genève s'est posé ces questions. Un prototype de logement intergénérationnel et flexible explore les possibilités dans le cadre du projet-modèle.

Des logements adaptés aux seniors devraient également voir le jour dans la ville de Lausanne. Pro Senectute Vaud et la Ville de Lausanne ont développé des initiatives dans un quartier afin que les personnes âgées puissent rester dans leur cadre de vie habituel le plus longtemps possible.

Il s'agit donc d'une palette variée de projets et d'approches, parfaitement adaptée aux besoins locaux. Cependant, malgré les différences, on constate que les enseignements suivants ont joué un rôle essentiel dans tous les projets :

→ **COMBATTRE LA SOLITUDE** : La solitude est l'une des principales préoccupations de la population âgée. C'est pourquoi, les logements qui leur sont destinés sont idéalement situés au centre du quartier ou du village. Les habitants entretiennent ainsi leurs contacts et ont accès à des services du quotidien, tels que commerces, salons de coiffure ou soins médicaux. Les maisons intergénérationnelles ou les logements en grappe (cluster) favorisent également les échanges sociaux. Ces derniers désignent de petites unités d'habitation intégrées dans un grand complexe communautaire doté de pièces communes. Les gens peuvent ainsi se rencontrer dans les bâtiments ou dans un environnement accueillant. Un espace pour les rencontres autour d'un café, par exemple, ou un jardin bien entretenu avec des bancs permettent de bavarder et favorisent la santé.

→ **DÉVELOPPER DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES ÂGÉES** : Lorsque la stabilité et la force diminuent chez les seniors, les marches et les escaliers deviennent rapidement une entrave. Les salles de bains avec bai-

gnaires ou seuils de porte présentent également des risques de chute. Il est par conséquent essentiel que les logements et les espaces extérieurs soient exempts d'obstacles.

→ **ÉVITER LE DÉRACINEMENT** : Dans la plupart des cas, les seniors souhaitent rester dans leur environnement habituel. Il faut donc que les logements et les bâtiments existants soient rendus accessibles sans obstacles. Par ailleurs, les quartiers et les communes à faible population ont besoin de nouvelles offres de logements adaptés aux personnes âgées.

→ **TIRER À LA MÊME CORDE** : Il est évident que dans le domaine interdisciplinaire du « logement des personnes âgées », l'union fait la force. Premièrement, il est indispensable d'impliquer les seniors dans le processus. Deuxièmement, une étroite collaboration entre l'équipe de projet et les partenaires clés est nécessaire. Il s'agit, d'une part, des acteurs de l'immobilier, tels que les coopératives, les caisses de pension et les propriétaires privés et, d'autre part, des représentants du secteur de la santé, comme les services d'aide et de soins à domicile ou Pro Senectute. Enfin, les autorités cantonales et communales sont des partenaires essentiels. C'est uniquement en travaillant ensemble que nous parviendrons à développer des logements, des bâtiments, des espaces libres et des services adaptés. L'expérience a démontré que plus de personnes, de services, d'entreprises et d'organisations sont sensibilisés et impliqués dans un projet de logement et d'espace de vie adaptés aux personnes âgées, plus ce dernier aura de chances d'être financé et mis en œuvre.

→ **RENDRE LE PROJET VISIBLE** : Une représentation visuelle fait connaître le projet au public, ce qui peut ensuite faciliter le financement. Il vaut donc la peine de réaliser une esquisse, une maquette ou une représentation graphique en conséquence.

→ **TENIR COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ** : L'évolution démographique ne se traduit pas seulement par l'augmentation du nombre de personnes âgées, mais aussi par le changement de la composition des jeunes ménages. Les familles recomposées ou les ménages monoparentaux sont en augmentation. À cela s'ajoutent les grandes tendances, telles que l'individualisation de notre société et la migration. Ces dernières jouent également un rôle dans le développement des modes de vie et d'habitat de demain.

Laissez-vous inspirer et motiver par les pages suivantes afin de pouvoir aborder ce thème dans votre parc immobilier, votre commune ou votre région. —



COMME AU VILLAGE

TEXTE: Pieter Poldervaart

Comment habiterons-nous demain ? Probablement de manière plus dense, de préférence dans un environnement socialement mixte et idéalement en restant autonomes jusqu'à un âge avancé. De telles formes d'habitat sont expérimentées au Westfeld de Bâle. Le projet-modèle « Réseau Westfeld » a soutenu la planification coopérative en vue de permettre un développement urbain socialement durable.

« Les voix et les bruits de pas des enfants ne me dérangent pas, au contraire, ils apportent une ambiance vivante que j'adore. »

Charlotte Sitte, habitante de Westfeld Bâle



↑ Charlotte Sitte

Imaginez-vous vivre dans une maison individuelle, entourée de verdure, avec vue sur le lac Léman et les Alpes. Qui quitterait un tel endroit de son plein gré ? Markus Spinatsch et son épouse Monique, par exemple. « Bien sûr, c'était magnifique là-bas, à proximité de Lausanne, avec les vaches dans le pré voisin, les oiseaux, le calme. Mais nous avons tous les deux grandi en ville et nous apprécions les avantages sociaux et culturels de la vie urbaine. Et nos petits-enfants vivent dans le nord-ouest de la Suisse », explique Markus, aujourd'hui âgé de 78 ans.

En envisageant leurs vieux jours, le couple a réalisé que vivre dans une grande maison sur un vaste terrain n'était pas approprié. C'est alors qu'ils ont entendu parler du projet de l'association Wohnen+ Basel, qui prenait forme dans le nouveau lotissement de Westfeld. Début 2023, le moment était venu : les Spinatsch ont emménagé sur ce site de 35 000 m², situé dans le quartier Iselin, à l'ouest de Bâle. Jusqu'en 2019, le terrain était utilisé par l'hôpital Felix Platter, érigé en 1967 et inscrit à l'inventaire des sites construits à protéger.



↑ Markus et Monique Spinatsch

Après le transfert des activités hospitalières dans le nouveau bâtiment, un débat a éclaté pour savoir si l'ancien hôpital devait être démoli ou conservé et réaffecté. La coopérative de construction wohnen&mehr, nouvellement créée, a toutefois réussi à négocier un compromis. Ainsi, les anciennes maisons du personnel ont été détruites mais le bâtiment principal, qui donne son identité à l'établissement, a été préservé et réaménagé. Avec les nouvelles constructions, des logements et surfaces commerciales ont aussi progressivement vu le jour sur le site.

Trois pièces privées, beaucoup d'espaces communautaires

« Ce qui a été particulièrement difficile, c'est de me séparer, après 35 ans, de mes centaines de livres, pour lesquels il n'y avait pas de place dans mon appartement de trois pièces », se souvient Markus Spinatsch. Mais lâcher du lest est aussi extrêmement libérateur. Et ce qu'il a échangé contre sa maison familiale dans la verdure fait



↑ De nombreux vélos-cargos remplacent les voitures dans le quartier de Westfeld.

aujourd'hui son bonheur au quotidien. La qualité de vie dans des pièces lumineuses et la construction durable ne lui ont jamais fait douter de son déménagement. Et lorsque l'appartement devient trop étroit pour lui, il trouve dans le logement communautaire, loué en plus par le réseau de Wohnen+ Basel et aujourd'hui composé de 25 membres, de nombreuses possibilités d'activités collectives. Le dimanche, un brunch est organisé à 10 heures pour ceux et celles qui en ont le temps et l'envie. Il y a toujours des journaux et des magazines d'actualité, et les partenaires de jeu sont faciles à trouver. Mais Markus a également en tout temps la possibilité de se retirer dans son appartement. Il explique : « Je sais que, pour le reste de ma vie, je n'aurai pas à être seul si je ne le veux pas. »

Wohnen+ Basel vise les personnes de plus de 50 ans et d'origine internationale, mais les personnes habitant à Bâle y sont évidemment aussi les bienvenues. Pour éviter de se retrouver dans une bulle, les logements correspondants sont délibérément répartis sur quatre étages, mélangés



↑ Le « Cantilena », l'un des trois nouveaux restaurants

avec d'autres locataires de Westfeld. « Les voix et les bruits de pas des enfants ne me dérangent pas, au contraire, ils apportent une ambiance vivante que j'adore », explique Charlotte Sitte.

Elle-même, fraîchement retraitée, vit dans un deux-pièces lumineux avec une vue imprenable jusqu'aux Vosges. Depuis la terrasse sur le toit au 9^e étage, le panorama qui donne jusqu'au Sundgau et à la Forêt-Noire est époustoufflant et unique à Bâle. Cette terrasse, Charlotte Sitte l'aime particulièrement. En plus du logement communautaire, cette retraitée ainsi que les autres locataires de l'immeuble ont accès à différents espaces semi-publics.

Un projet-modèle favorisant la cohésion sociale

Ces lieux partagés permettent de maintenir l'espace individuel au plus juste. « À Westfeld, nous comptons 32 mètres carrés par personne alors que dans notre pays, la norme est de 45 mètres carrés », précise Andreas Courvoisier. Le co-initiateur et vice-président de la coopérative



↑ Andreas Courvoisier de la coopérative d'habitation wohnen&mehr

de construction wohnen&mehr a joué un rôle déterminant dans le développement de Westfeld. Il a également été impliqué dans la planification participative soutenue par le projet-modèle « Réseau Westfeld – Habitat et espace de vie intégratifs dans l'Ouest bâlois ».

Très tôt, c'est-à-dire avant que les coopératives d'habitation, les commerces et les organisations n'emménagent la manière future d'habiter, de gérer et de vivre à Westfeld a fait l'objet de discussions avec les services administratifs. Grâce aux contributions des projets-modèles, wohnen&mehr a pu créer un poste à temps partiel dédié au réseau et, parallèlement à l'avancement des travaux, œuvrer à la cohésion sociale. Outre l'échange entre les différents projets, il a également été question de cohésion intergénérationnelle ainsi que du quartier qui s'est développé et du Westfeld en devenir.

Grâce à de nombreux partenariats, Andreas Courvoisier a transformé l'hôpital Felix Platter, voué à la démolition, en un terrain d'expérimentation pour de nouvelles formes

d'habitat tenant compte de la mixité sociale : Westfeld accueille aussi des réfugiés et des bénéficiaires de l'aide sociale. Il évoque les avantages de la proximité entre l'habitat et les services. En effet, en se promenant dans Westfeld, on découvre un fleuriste, un supermarché, une pharmacie et de petits commerces, tels que la bourse aux vêtements pour enfants Pépité ou un atelier de céramique.

Un espace extérieur attrayant donne vie au lotissement

Cette densité et l'excellente desserte par les transports publics permettent de réduire à 0,3 le nombre moyen de voitures par ménage. Le parking couvert est limité à 160 places. Basil De Pretto ne veut pas renoncer à la voiture, car il travaille comme conseiller de vente pour une marque automobile dans l'agglomération. « Ma mère habite à la campagne et j'ai aussi besoin de la voiture pour mon travail. » À Westfeld, il apprécie le centre de fitness accessible à pied, la crèche pour son fils de deux ans, Pablo, juste au coin de la rue ainsi que tout le site en soi : « C'est vert, je m'y sens super bien – presque comme dans un petit village. »

En effet, tout le secteur de Westfeld est entouré d'une ceinture verte. Quelques arbres anciens, dont certains atteignent 25 mètres de haut, ont été soigneusement protégés et ainsi conservés malgré les travaux de démolition, afin de redonner vie le plus rapidement possible à la cour située entre deux nouveaux bâtiments après le départ des pelleteuses. Une grande pergola se dresse désormais entre l'hôpital de neuf étages réaffecté et le nouveau bâtiment. Le jardin communautaire, où les locataires ayant la main verte pourront s'exprimer, ne pourra être pleinement exploité qu'après la fin de la deuxième phase de construction.

À Westfeld, l'innovation est également synonyme de qualité, comme en témoignent les sièges et aires de jeux soigneusement aménagés, ainsi que les 18 000 dalles de gneiss du Piémont qui recouvrent la place centrale et le passage de style boulevard entre les deux rues parallèles du quartier. Les dalles ont été choisies en raison de leur couleur claire qui repousse la chaleur. « Nous avons pu garantir cette qualité grâce aux quelque huit millions de francs reçus du fonds bâlois lié à la taxe sur la plus-value pour aménager de l'espace public du Westfeld. », explique Andreas Courvoisier.

Des logements sans barrières

La zone centrale est flanquée de pavillons dans lesquels se sont installés, entre autres, Alzheimer des deux Bâle et Pro Senectute des deux Bâle. Comme le nouvel hôpital « Médecine gériatrique universitaire Felix Platter » s'est spécialisé dans la gériatrie, les chances de vivre de manière autonome jusqu'à un âge avancé sont excellentes à Westfeld. Le fait que le site et une grande partie des loge-

« Grâce aux 250 nouveaux arbres plantés et aux nombreuses façades végétalisées, le Westfeld ne sera pas seulement un lieu d'habitation, mais aussi un espace de vie pour tout le quartier. »

Andreas Courvoisier, coopérative de construction wohnen&mehr



↑ Les façades végétalisées renforcent la qualité de vie.



↑ Sheila et Basil De Pretto avec leur fils Pablo

ments soient sans obstacles y contribue également. Sur le boulevard et la place, les trois restaurants du Westfeld disposent leurs chaises et tables à l'extérieur par beau temps : le Bio Bistro, le Umami (végétarien oriental) et la Cantilena.

Cette dernière sert, d'une part, de grande cuisine pour la Maison LeNa (Lebenswerte Nachbarschaft, soit « quartier agréable à vivre »), qui fait partie du nouveau bâtiment et qui accueille 175 personnes dans 85 appartements sans obstacles. D'autre part, l'établissement est ouvert à tout le quartier du mercredi au samedi. Le dimanche, les locataires de la Maison LeNa se voient proposer une « rétrospective de la semaine », afin de minimiser le gaspillage alimentaire.

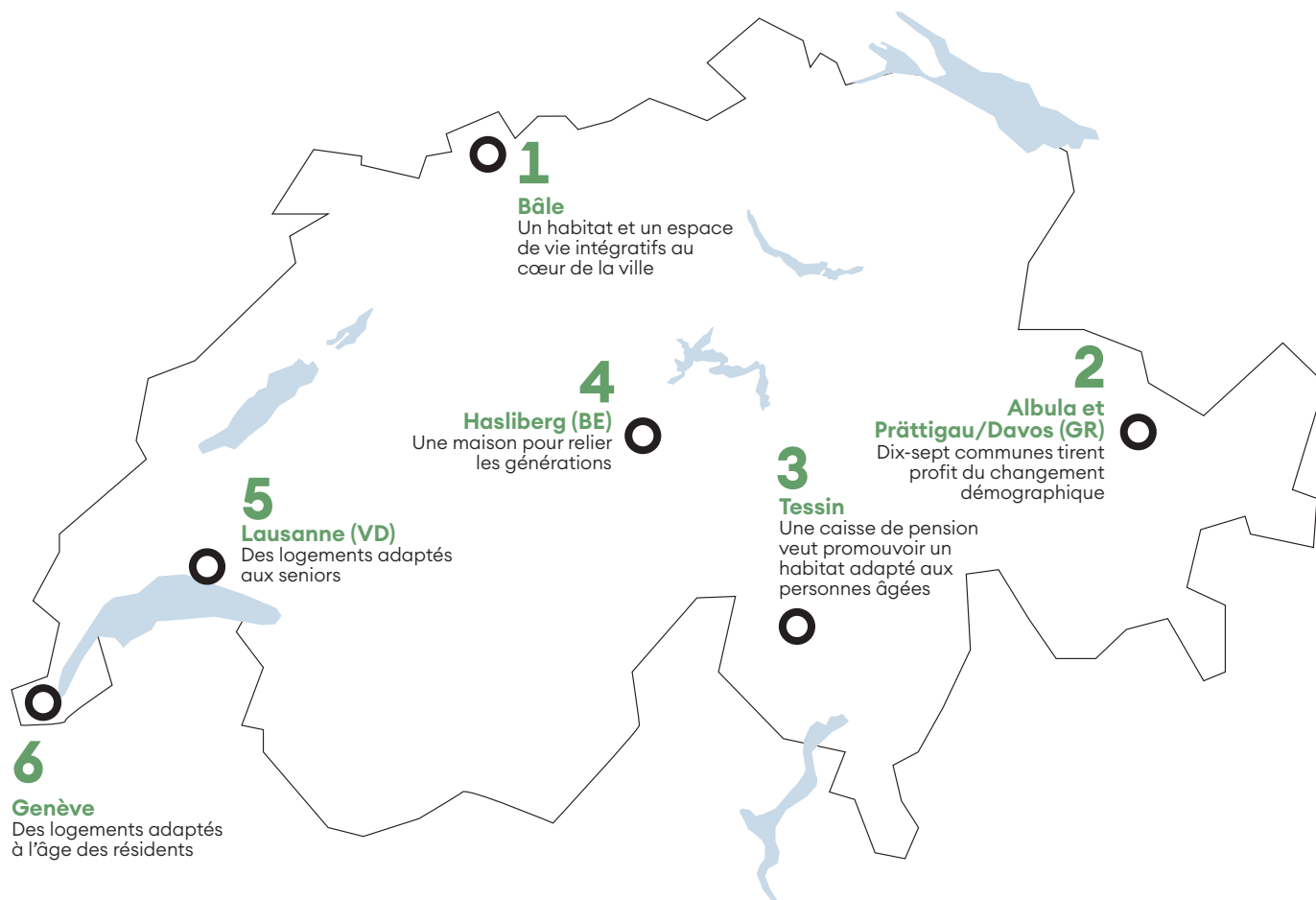
Outre le double jardin d'enfants et la crèche, l'association de quartier Dynamo Iselin y a également emménagé avec un nouveau lieu de rencontre – à un tarif spécial. Des locaux d'artisanat et des ateliers, tels que celui d'un fabricant de guitares, attirent des visiteurs supplémentaires,

conférant ainsi à Westfeld une fonction de lien en apportant une plus-value au quartier Iselin. « Les trois offres de restauration contribuent à éviter que l'hôpital ne soit perçu comme une barrière dans le quartier et à ce qu'il en devienne, au contraire, son centre névralgique. », résume Andreas Courvoisier. Par exemple, le luthier donne des concerts de jazz au Umami lors des douces soirées d'été, une nouvelle qui s'est vite répandue.

Fin 2023, la seconde des anciennes maisons du personnel hospitalier a également été démolie dans le cadre de la deuxième étape de construction : 65 logements supplémentaires, des surfaces commerciales et un pavillon à vélos y seront bâtis jusqu'à début 2027. Andreas Courvoisier : « Environ 1200 personnes résideront alors à Westfeld. Grâce aux 250 nouveaux arbres plantés et aux nombreuses façades végétalisées, le Westfeld ne sera pas seulement un lieu d'habitation, mais aussi un espace de vie pour tout le quartier. » —

De nouveaux espaces pour les personnes âgées

Que ce soit en ville ou à la campagne : les logements adaptés aux seniors sont une nécessité partout en Suisse. Les six projets sur ce thème étaient donc largement répartis géographiquement. Laissez-vous inspirer par la manière dont les grandes villes et les petites communes ont trouvé des solutions sur mesure.



1

Bâle : un habitat et un espace de vie intégratifs au cœur de la ville

Le site de Westfeld, d'une superficie de 5,3 hectares, se situe à l'ouest de la ville de Bâle, dans le quartier très peuplé d'Iselin, où vivent de nombreuses personnes âgées et socialement défavorisées. Jusqu'ici, il n'y avait toutefois pas de lieu de rencontre animé. La coopérative de construction *wohnen&mehr* a donc planifié un centre offrant une grande qualité de vie sur l'ancien site de l'hôpital. Elle a obtenu le terrain en droit de superficie du Canton de Bâle-Ville.

Dès le début, les organismes responsables ont misé sur une planification participative. La coopérative, les organisations de quartier, les associations et les services administratifs ont déterminé ensemble le mode de vie, de travail et d'habitat de demain à Westfeld. Une sorte de « Conférence Westfeld », organisée sous forme de « tables rondes » a encouragé la coopération contraignante entre les acteurs, tout en impliquant la population du quartier, et a donné lieu à des projets intergénérationnels. C'est ainsi qu'a vu le jour un quartier censé renforcer l'identité, l'intégration et la cohésion parmi la population.

Des espaces de rencontre pour toutes les générations sont disponibles à cet effet : une place de quartier interdite aux véhicules, un jardin public, une maison de quartier, une garderie et des jeux pour les enfants. S'y ajoutent des espaces de coworking, des appartements pour les visiteurs, des magasins, des restaurants et un centre de fitness. Outre les formes d'habitat classiques, la coopérative a innové avec, notamment, des appartements de type « cluster » pour personnes âgées, c'est-à-dire de petits logements réunis par des espaces communautaires.

Début 2023, les premiers locataires ont emménagé, des entreprises de restauration et des magasins ont ouvert, des activités et offres sont en cours. L'achèvement complet de Westfeld est prévu pour début 2027 avec la deuxième étape de construction.

CONTACT

→ Claudio Paulin, Coopérative de construction *wohnen&mehr*
c.paulin@wohnen-mehr.ch, +41 61 261 07 04

WEB

Responsable du projet :

➤ www.westfeld-basel.ch

Confédération :

➤ www.tinyurl.com/reseau-westfeld

2

Albula et Prättigau/Davos (GR) : dix-sept communes tirent profit du changement démographique

De nombreuses communes de montagne doivent faire face à deux problèmes simultanés liés à l'évolution démographique. D'une part, les jeunes s'en vont. D'autre part, il manque des logements adaptés aux personnes âgées pour qu'elles puissent continuer à vivre dans la localité. Les logements accessibles et situés au centre sont très demandés. Les régions de l'Albula et du Prättigau/Davos sont également confrontées à ces défis. Les dix-sept communes veulent profiter du changement démographique pour assurer une occupation durable du territoire dans leur région.

Des acteurs du secteur public, du secteur immobilier et de la société civile ont développé des stratégies de logement dans trois « laboratoires ». Ils ont pour objectifs d'accueillir la génération des plus de 55 ans, de prolonger la durée de séjour des plus de 65 ans et de permettre à la génération des plus de 80 ans de déménager dans des endroits mieux desservis. Outre des sondages, la stratégie s'est basée sur différents événements impliquant la population, les propriétaires et les autorités, sur des thèmes tels que le dialogue entre propriétaires, le développement du centre du village, l'habitat intergénérationnel sur des sites protégés et le marketing du lieu d'habitation.

Cette démarche a permis aux communes de tester de nouvelles méthodes de collaboration et d'en tirer des enseignements importants. Par exemple, les conséquences concrètes de la loi sur l'aménagement du territoire et de la loi sur les résidences secondaires pour les petites communes de montagne ont été mises en évidence. Par ailleurs, les enquêtes ont fourni de précieuses informations sur l'engagement potentiel et les intentions des propriétaires de résidences secondaires, ainsi que sur les besoins de la génération des plus de 70 ans.

La documentation, les concepts et les résultats de l'enquête sont désormais à la disposition des communes.

CONTACT

→ Dr. Joëlle Zimmerli, *zimraum*
zimmerli@zimraum.ch, +41 78 734 79 74

WEB

Responsable du projet :

➤ www.neustarter.info

Confédération :

➤ www.tinyurl.com/strategie-de-logement

3

Tessin : une caisse de pension veut promouvoir un habitat adapté aux personnes âgées

Sur différents sites au Tessin, la caisse de pension « Fondazione Ticinese per il secondo pilastro » (FTP) a été confrontée à un vieillissement de ses locataires ainsi que de son portefeuille immobilier. C'est pourquoi elle a placé le « logement pour les personnes âgées » au cœur de sa stratégie de développement.

Pour ce faire, l'équipe de projet a identifié les besoins de la population en termes de logement et de mobilité, ainsi que de services essentiels. Des mesures concrètes visant à promouvoir la qualité de vie, la cohabitation entre les générations et un logement adapté aux besoins dans l'environnement urbain ont également été définies. Qui plus est, l'équipe de projet a élaboré des lignes directrices pour la restauration des cinq bâtiments sélectionnés que la FTP souhaitait rénover.

À toutes les étapes du projet, le responsable du projet a impliqué les personnes concernées et les acteurs dans la planification participative : communes, parties prenantes, locataires âgés et spécialistes du « vieillissement actif à domicile ».

Malheureusement, le propriétaire a vendu les bâtiments sélectionnés pour les rénovations au cours du projet-modèle. C'est pourquoi, les adaptations prévues n'ont pas encore été mises en œuvre à ce jour. On ne sait pas si le nouveau propriétaire est intéressé. Toutefois, grâce aux enseignements tirés de ce processus, la caisse de pension FTP dispose désormais d'une base lui permettant d'investir dans l'immobilier de manière durable sur le plan social, écologique et économique.

CONTACT

→ Marcello Martinoni, Consultati SA
martinoni@consultati.ch, +41 91 825 38 85

WEB

Responsable du projet :

➤ www.tinyurl.com/consultati

Confédération :

➤ www.tinyurl.com/fondation-tessinoise

4

Hasliberg (BE) : une maison pour relier les générations

Dans la commune de Hasliberg, dans l'Oberland bernois, le manque de logements adaptés contraint les personnes âgées à quitter leur environnement habituel pour une maison de retraite située dans la vallée. De plus, les jeunes délaissent la commune parce qu'ils ne trouvent pas de logement adéquat. La population locale a voulu contrer ces évolutions. Elle a donc initié le projet « Habitat intergénérationnel Hasliberg » : une maison intergénérationnelle située au centre du village, avec des appartements sans obstacles et abordables, des espaces communs et des services tels qu'un café ou une crèche. Il est également prévu de créer un « réseau de soutien » local qui élargira et mettra en réseau des services tels que les soins à domicile, l'aide de voisinage et le bénévolat.

Pour réaliser ce projet, la population a mis sur pied une coopérative d'habitation. Elle a bénéficié d'un soutien technique de la Haute école de Lucerne et de l'Accademia di Architettura di Mendrisio. Les responsables de la coopérative ont évalué les besoins des habitants âgés grâce à des sondages. En outre, ils ont organisé diverses manifestations publiques et participatives, présenté des maquettes d'architecture, réalisé un travail médiatique et, à la suite d'une évaluation approfondie, la commune leur a attribué un terrain approprié en droit de superficie.

Après avoir affecté la parcelle à une nouvelle zone, la coopérative d'habitation entame désormais les étapes suivantes, telles que le financement et la procédure de permis de construire, et dirige la mise en place du réseau de soutien.

CONTACT

→ Katharina Nägeli-Hänseler, coopérative d'habitation Hasliberg
wohnbaugenossenschafthasliberg@gmail.com

WEB

Responsable du projet :

➤ www.wohnbaugenossenschaft-hasliberg.ch

Confédération :

➤ www.tinyurl.com/habitat-intergenerationnel



Deux immeubles d'habitation d'utilité publique pour toutes les générations doivent être construits au centre de la Hohfluh à Hasliberg (↑) (↓ maquette).





La ville de Lausanne et Pro Senectute Vaud adaptent des logements aux besoins des seniors (↑) et ont mis en place un encadrement par des référents sociaux (↓).



5

Lausanne (VD) : des logements adaptés aux seniors

Comment transformer des logements existants pour que les personnes âgées puissent rester dans leur cadre de vie habituel ? Pro Senectute Vaud et la Ville de Lausanne veulent créer des logements pour seniors dans le quartier Sous-Gare – d’une part en démolissant puis en reconstruisant un bâtiment vétuste, d’autre part en réaménageant des appartements existants.

Mais les deux organismes responsables entendent également renforcer les relations de voisinage dans le quartier et organiser des visites régulières de l’assistance sociale auprès de certains habitants. De cette manière, ils souhaitent déterminer si les personnes concernées ont besoin d’un soutien et, le cas échéant, de quel type.

Entre-temps, huit appartements ont déjà été adaptés, et l’aide de voisinage ainsi que les visites de l’assistance sociale ont été mises en œuvre. Dans le but de mettre en place un réseau de relations intergénérationnelles pour l’aide de voisinage, Pro Senectute Vaud a également organisé des rencontres et des groupes de promenade.

Une partie du projet-modèle a déjà été transférée avec succès à la commune de Gland. En outre, sur la base des résultats obtenus, la ville de Lausanne a développé un projet d’échange d’appartements avec la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL). Ce nouveau projet pilote s’adresse à la population âgée ainsi qu’aux familles. Il a également été intégré dans le programme d’encouragement pour le développement durable 2023-2024 de l’Office fédéral du développement territorial ARE.

CONTACT

→ Marion Zwygart, Pro Senectute Vaud
marion.zwygart@vd.prosenectute.ch, +41 76 393 50 64

WEB

Responsable du projet :

➤ www.tinyurl.com/habitatseniors

Confédération :

➤ www.tinyurl.com/sous-gare

↓ Pour aller plus loin

Comment les communes et les régions peuvent-elles créer un habitat et un espace de vie adaptés aux personnes âgées ? Le rapport technique du bureau Infraconsult résume en détail les conclusions de cet axe et approfondit le sujet.

➤ www.tinyurl.com/changement-demographique

6

Genève : des logements adaptés à l’âge des résidents

L’offre actuelle de logements à Genève est extrêmement limitée – et loin de répondre à la demande d’une société dans laquelle deux générations sur quatre sont à la retraite. Le parc de logements actuel ainsi que les infrastructures urbaines sont conçus pour une société de trois générations et ne tiennent pas suffisamment compte des besoins d’une société vieillissante. Les investisseurs dans le domaine de la construction et les propriétaires immobiliers ne semblent pas non plus prendre réellement conscience de l’impact du changement démographique sur les conditions de logement lorsque des rénovations et des réhabilitations de bâtiments sont prévues.

Par conséquent, l’Association pour l’habitat à 4 générations prévoit de construire un bien immobilier avec des éléments modulables : grâce à un aménagement flexible de l’espace habitable, il sera possible de procéder à des adaptations simples en fonction de l’âge. Des représentants de l’administration publique, des architectes, des spécialistes en immobilier, en ingénierie, en construction et en énergie, des membres de coopératives d’habitation ainsi que des spécialistes de la construction de logements sociaux et des prestations médico-sociales participent à ce projet.

Pour développer un prototype, l’association a créé, en collaboration avec le Forum Grosselin, une structure permettant d’impliquer la population dans le projet de manière participative. Une halle servant de laboratoire est mise à disposition de toute la population et offre un lieu de réflexion, de discussion et d’échange d’informations sur le processus et le projet. Des maquettes y sont également exposées.

L’approche interdisciplinaire et participative ainsi que l’idée d’une offre de logement flexible pour quatre générations ont, en outre, été présentées à la Commission de prospective Genève 2050 et à la table ronde du forum « Wohnungsbau 2023 » de l’EPFZ.

Pour l’étape suivante, l’association recherche un terrain approprié pour le prototype prévu.

CONTACT

→ Laura Mechat, liengme mechat architectes sàrl
l.mechkat@lm-architectes.ch, +41 22 320 04 65

WEB

Confédération :

➤ www.tinyurl.com/quatre-generations

« Nous voulons
permettre aux
personnes âgées
de mener une
vie autonome le
plus longtemps
possible ici, dans
la commune. »

Katharina Nägeli, coprésidente de la coopérative d'habitation Hasliberg



Au départ, c'était une solution de secours, puis les contretemps sont arrivés. Mais aujourd'hui, le projet de maison intergénérationnelle fait la fierté de la commune de Hasliberg. Katharina Nägeli et Alex Willener parlent des seniors déracinés, de l'exode des jeunes familles et de l'engagement de la population.

INTERVIEW: Claudia Furger

Madame Nägeli, vous habitez la commune en question. Pourquoi souhaitez-vous y construire une maison intergénérationnelle plutôt qu'une maison de retraite ordinaire ?

Katharina Nägeli: Au début, nous avons effectivement pensé à une maison de retraite traditionnelle. L'idée était venue d'un habitant dans le cadre d'un atelier sur l'avenir de la commune. Ses parents avaient dû déménager dans un autre district à un âge avancé et s'étaient sentis complètement déracinés. Les futurs seniors ne devraient plus avoir à vivre une telle situation. Nous avons donc continué à développer l'idée – jusqu'à ce que nous réalisons qu'il était simplement impossible de construire une maison de retraite dans cette commune.

Pourquoi ?

Alex Willener: En raison de la politique cantonale de la vieillesse, qui décrète dans quelles communes il est possible de construire des maisons de retraite. Comme Hasliberg n'en fait pas partie, nous nous sommes retrouvés au point mort.

Et c'est de là qu'est née l'idée d'une maison intergénérationnelle ?

Willener: Exactement, la contrainte mène à de nouvelles idées : une offre de logement avec des services tels que l'organisation d'aide et de soins à domicile pour les personnes âgées, un centre de santé ainsi qu'une crèche et des services d'aide mutuelle entre les seniors et les jeunes familles.

Pourquoi la commune de Hasliberg a-t-elle besoin d'une telle offre de logement ?

Nägeli: Nous sommes une commune de montagne. Ici, les gens vivent dans leur ferme ou leur chalet jusqu'à un âge avancé. Il n'y a pas d'immeubles locatifs, et encore moins d'offres de logement à l'image de notre projet. C'est pourquoi les habitants de Hasliberg restent le plus longtemps possible dans leur ferme et leur maison, qui sont parfois très isolées ou situées sur des terrains escarpés. Un problème pour les personnes qui ne sont plus en forme physiquement.

Willener: Lorsque ces personnes ne peuvent plus gérer leur quotidien de manière autonome, elles doivent déménager dans une maison de retraite. Pour la population de

Hasliberg, cela revient à déménager dans une autre commune : les seniors sont alors contraints de passer la dernière étape de leur vie dans un environnement qui ne leur est pas familier.

Nägeli: Nous voulons permettre aux personnes âgées de mener une vie autonome le plus longtemps possible ici, dans la commune. Parallèlement, nous souhaitons proposer des logements attractifs aux moins de 40 ans. Nous avons été témoins du départ de beaucoup trop de personnes au cours des dernières années.

Le projet a débuté en 2015, et la construction n'a pas encore démarré. Qu'est-ce qui a causé ce retard ?

Willener: Lorsque nous avons lancé le projet, nous pensions effectivement que tout irait plus vite. Le retard est dû au processus de changement d'affectation de la zone. Comme le terrain jouit d'une situation centrale à Hasliberg Hohfluh, sur l'ancien site de l'hôtel « Alpenruhe », il a dû être reclassé dans la catégorie des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales pour pouvoir accueillir la maison intergénérationnelle. Ce qui peut paraître simple a pris deux bonnes années de travail. L'autorité cantonale compétente a d'abord posé des exigences qui auraient pu mettre en péril l'ensemble du projet : un véritable frein à la motivation pour toutes les personnes impliquées.

Nägeli: C'était vraiment une période difficile et beaucoup se demandaient si le projet aboutirait un jour.

Willener: Entre-temps, le changement d'affectation a heureusement eu lieu, notamment avec l'aide des représentants des offices fédéraux du développement territorial et du logement, qui ont participé au projet-modèle. Ils ont veillé à trouver une solution consensuelle.

Vous évoquez les projets-modèles. Quels ont été les autres avantages de la participation à ce programme ?

Nägeli: Le fait que nous fassions partie des projets-modèles a eu un effet extrêmement positif sur la population locale. Elle a réalisé que nous prenions ce projet au sérieux et que nous bénéficions également d'un soutien de la Confédération à cet égard. L'aide financière reçue dès le début du projet nous a également été précieuse. Nous avons aussi pu profiter du transfert de connaissances, par exemple, lors des rencontres régulières entre les responsables en vue d'échanger et de rendre compte de l'état d'avancement du projet. Grâce à cet échange, nous avons également développé notre réseau – avec d'autres communes, mais aussi avec des représentants de la Confédération.

La question centrale de tous les projets est la suivante : que faut-il pour que les personnes âgées se sentent bien ? Quelle est votre conclusion ?

Nägeli: Pour les personnes âgées, un habitat sans obstacles est d'une importance capitale. De plus, il doit être central ou bien desservi par les transports publics afin que les aînés puissent faire leurs courses eux-mêmes. Cela leur permet aussi de participer à la vie quotidienne de la collectivité – même si elles sont limitées physiquement. Car l'intégration sociale est cruciale. Les personnes âgées ne doivent pas s'isoler.

La maison intergénérationnelle de Hasliberg entend également accueillir des jeunes. Leurs besoins sont-ils différents ?

Willener: Oui, pour les appartements destinés aux plus

« Aujourd'hui, avancer en âge peut se faire de multiple manières. Cela exige une offre de logements variée afin de répondre aux différents besoins. »

Alex Willener, Haute école de Lucerne



jeunes, nous veillons à ce qu'ils soient spacieux et présentent une certaine flexibilité. La situation centrale joue également un rôle de taille pour ce groupe cible. En outre, il leur faut des offres telles qu'une crèche ou des possibilités de garde privée. Nous entendons couvrir tous ces besoins avec la maison intergénérationnelle.

**La participation de la population locale est essentielle.
Cela a-t-il été facile ?**

Nägeli: Pas au début. Une petite partie de la population de Hasliberg était convaincue mais certaines personnes étaient sceptiques, ne parvenaient pas à s'imaginer la mise en œuvre et ne croyaient pas que nous puissions réussir un projet d'une telle envergure ici.

Comment avez-vous réussi à convaincre les sceptiques ?

Nägeli: En organisant régulièrement des ateliers et des séances d'information. Nous les avons informés en permanence de l'état d'avancement des projets, des réussites

mais aussi des défis. Ainsi, ils savaient toujours ce qu'il en était et ont pu voir que nous poursuivions le projet avec persévérance. Aujourd'hui, ce dernier fait l'objet d'un soutien unanime : un point important et encourageant pour nous, membres de la coopérative d'habitation.

Willener: L'échange régulier avec la population a été primordial pour faire accepter le projet. Dès le début, nous avons envoyé des questionnaires aux personnes de plus de 55 ans. Nous voulions savoir de quoi elles auraient besoin pour se sentir à l'aise dans une maison intergénérationnelle. Les réactions ont été extrêmement nombreuses et nous ont confirmé que l'intérêt était bel et bien présent dans la commune.

Certaines phases du projet ont-elles été particulièrement intéressantes dans ce processus participatif ?

Willener: Oui, et plus précisément la phase où des maquettes architecturales concrètes ont été élaborées pour la première fois et présentées à la commune.

Katharina Nägeli

est coprésidente de la coopérative d'habitation Hasliberg.

Alex Willener

a accompagné le projet en tant que responsable pour le développement socioculturel de la Haute école de Lucerne.

Pouvez-vous développer ?

Willener: Comme nous n'avions pas les moyens financiers de réaliser des études architecturales préliminaires ou de faisabilité, nous avons eu l'idée de solliciter une haute école spécialisée. Ainsi, grâce à de bons contacts, nous avons pu collaborer avec l'Accademia di architettura de l'Université de la Suisse italienne. Dans le cadre de leur travail de semestre, des étudiantes et étudiants se sont penchés sur la maison intergénérationnelle et ont élaboré des maquettes. Ces derniers ont été exposés à Mendrisio. Comme ce n'est pas tout proche, nous avons fait venir les maquettes dans la commune, où nous les avons exposées.

Nägeli: Vous pouvez imaginer à quel point les discussions autour de ces travaux étaient animées. Il y avait notamment des conceptions expérimentales. Un immeuble en bois à Hasliberg ? Hors de question ! Les pergolas et les voies de passage ont également fait l'objet d'un examen critique. Beaucoup se sont demandés : est-ce que je peux m'imaginer vivre ainsi ?

Willener: Ce fut un échange formidable et très précieux. Et d'autant plus intéressant, car de nombreuses opinions se sont confrontées.

Est-ce que l'un de ces projets est actuellement mis en œuvre ?

Nägeli: Non, les projets ont été développés dans le cadre du travail de semestre. Il s'agissait d'un travail préparatoire intéressant. Nous avons ensuite fait appel à un bureau d'architectes de la région et avons bien entendu présenté son projet aux membres de la communauté, à l'occasion d'une « journée intergénérationnelle ». Là aussi, des tables thématiques ont permis de discuter avec enthousiasme des plans, de l'utilisation des zones communes ou de l'aménagement des espaces extérieurs.

La maison ne représente qu'une partie du projet. Par ailleurs, un « réseau de soutien » local doit voir le jour à Hasliberg, dans l'esprit d'une communauté bienveillante. En quoi cela consiste-t-il exactement ?

Nägeli: Nous nous consacrerons intensivement à la mise en place de ce réseau au cours des prochains mois. Il y a

déjà quelques idées, par exemple des « tâches » attribuées au sein de la maison intergénérationnelle, des échanges sociaux pour remédier à la solitude ou des services de transport pour les visites médicales. Mais le concept concret n'est pas encore prêt. Nous souhaitons d'abord échanger avec des spécialistes qui ont déjà réalisé des projets similaires. C'est le cas par exemple du projet de coopérative « Gewo Burgdorf ». Nous voulons aussi collaborer avec l'association féminine locale. En effet, le bénévolat et l'aide de voisinage sont déjà monnaie courante dans la commune.

Les maisons intergénérationnelles comme la vôtre ont le vent en poupe. À juste titre ?

Nägeli: Je pense que oui. Et pas seulement dans les communes de montagne, mais aussi dans les villes et les agglomérations. Les seniors vivent seuls le plus longtemps possible et finissent par déménager dans une maison de retraite ou un EMS. Une maison intergénérationnelle avec un réseau de soutien comble le vide entre ces deux options et permet aux habitantes et habitants de vivre de manière autonome plus longtemps tout en restant intégrés. De plus, elle propose un logement attrayant pour les plus jeunes et favorise la cohabitation.

Willener: L'évolution démographique ainsi que l'augmentation des coûts de la santé et des soins requièrent de nouveaux modèles de logement économiques. Aujourd'hui, avancer en âge peut se faire de multiple manières. Cela exige une offre de logements variée afin de répondre aux différents besoins. Il est dans l'intérêt de la société de proposer de nouvelles formes de logement pour que les personnes concernées puissent rester le plus longtemps possible chez elles ou dans leur commune. En outre, les maisons intergénérationnelles encouragent la construction de logements d'utilité publique, qui est un objectif de la politique du logement en tant que mandat constitutionnel.

Quand les premières personnes devraient-elles emménager dans la maison intergénérationnelle de Hasliberg ?

Nägeli: En 2027. La coopérative d'habitation Hasliberg a bon espoir d'y parvenir. —

Facteurs de succès pour votre projet

Comment concevoir l'habitat de demain ? Laissez-vous inspirer et guider par les principaux enseignements tirés des projets-modèles. Les six projets révèlent les points importants et les plus grands défis.

Clarifier les souhaits

Quels sont les besoins des seniors en matière de vie et de logement ? Ne faites pas de suppositions générales pour répondre à cette question. Cherchez plutôt à échanger avec les personnes âgées dans votre commune et à discuter de toutes les formes d'habitat possibles. L'expérience montre que les seniors aiment être impliqués et que le thème du logement suscite un grand intérêt. Optez pour une large palette de mesures de communication afin d'atteindre vraiment tout le monde. Un mélange entre séances d'information, sondages, ateliers ou entretiens, combiné à des canaux numériques, tels qu'un site web ou un envoi par courrier électronique a fait ses preuves.

CONSEIL

Adopter une perspective adaptée à l'âge revient à se confronter à son propre avenir et à la vieillesse. De nombreuses personnes évitent ce sujet. Elles ne veulent pas admettre qu'elles aussi auront probablement besoin d'aide un jour. Supprimez cet obstacle mental en intégrant la thématique dans votre communication et en l'abordant avec d'autres personnes.

Veiller à choisir une situation centrale

Un logement adapté aux personnes âgées exige une bonne situation centrale dans un quartier ou un village existant. Vous vous assurez ainsi que les personnes âgées soient en contact avec d'autres personnes,

mais aussi qu'elles puissent gérer seules leur quotidien le plus longtemps possible. La proximité de magasins, de services médicaux et de transports en commun est également utile à cet égard. Accordez donc une grande attention à l'emplacement, et pas seulement si vous prévoyez une nouvelle construction. L'adaptation des bâtiments existants situés dans des endroits centraux revêt tout autant d'importance.

CONSEIL

Un logement adapté aux personnes âgées ne se limite pas à l'appartement. L'environnement immédiat compte aussi. Veillez donc également à ce que l'espace extérieur soit attrayant, par exemple avec un agréable jardin ou une terrasse accueillante. Les environs immédiats et le quartier dans son ensemble devraient être exempts d'obstacles pour que les habitants puissent s'y rencontrer. Cet aspect exerce une influence positive sur la santé physique et mentale.

Créer un réseau de voisinage

En milieu urbain notamment, les seniors vivent souvent pendant des années dans leur appartement sans jamais voir leurs voisins et voisines. Mais même dans les zones rurales, il peut être difficile pour ces personnes de s'intégrer dans un tissu social déjà établi, surtout si elles déménagent dans un nouveau village ou une nouvelle région à l'âge de la retraite. Veillez donc à créer un réseau de voisinage solidaire à travers des activités, telles que des événements de quartier ou des rencontres entre voisins. À Lausanne, Pro Senectute a par exemple encouragé la création d'une « caring

community » en organisant des rencontres et des promenades. Plus de 50 personnes ont participé au moins une fois à un tel événement, si bien que les invitations réciproques et les activités communes se multiplient aujourd'hui.

CONSEIL

On ne peut pas forcer les seniors à établir de tels contacts, mais il faut leur en donner la possibilité. En créant non seulement de nouvelles structures et offres, mais aussi en intégrant et en développant celles qui existent déjà.

Impliquer les personnes concernées

Les seniors ont généralement du temps, de l'expérience et sont parfois très motivés à s'engager. Utilisez ce potentiel et impliquez, par exemple, les personnes intéressées dans les plans de quartier ou chargez des bénévoles d'organiser un événement. C'est ainsi que naissent de nouvelles idées et que s'opère un échange de connaissances avec les jeunes générations. La coopération accroît, d'une part, la compréhension mutuelle et la solidarité et favorise, d'autre part, l'aide au quotidien.

CONSEIL

Les bénévoles sont extrêmement importants pour les projets de ce type. Gardez un contact régulier avec eux et tenez-les au courant de l'évolution de la situation. La disparition soudaine de figures centrales, par manque de motivation, peut sérieusement mettre en péril le projet et le priver de son impulsion. Évitez le jargon technique complexe dans votre communication. Votre langage et les termes utilisés doivent être compréhensibles pour tout le monde.

Mettre en place des partenariats

Lorsqu'un projet bénéficie dès le départ d'un soutien important de partenaires essentiels, tels que la ville, la commune ou d'autres acteurs cruciaux, de nombreux autres groupes d'intérêt suivent le mouvement. Impliquez donc dès le début les institutions, les propriétaires et les acteurs clés et assurez ainsi la sécurité de la planification. Les responsables des projets-modèles ont par exemple souvent conclu des partenariats avec les services d'aide et de soins à domicile et Pro Senectute. À Bâle, plusieurs fondations, des coopératives d'habitation et un hôpital ont participé au projet-modèle. En outre, des spécialistes de l'architecture et du développement immobilier ainsi que du logement social et des prestations médico-sociales ont collaboré à différents projets. Un projet largement soutenu facilite également le financement. C'est précisément dans ce contexte que les fondations jouent parfois un rôle décisif.

CONSEIL

Une collaboration avec les caisses de pension est également très prometteuse. Elles font partie des plus grands propriétaires immobiliers et peuvent donc influencer fortement l'offre de logements adaptés aux seniors et adapter leur parc immobilier à une société composée de personnes qui vivent longtemps.



↑ Logement adapté aux personnes âgées à Lausanne (VD)

Fixer des objectifs réalistes

Au début, on a souvent de grands rêves, mais il faut des objectifs réalistes pour le travail au quotidien. En effet, un projet démesuré est difficile à mettre en œuvre et génère de la frustration pour toutes les personnes concernées. D'autant plus que les projets de construction se révèlent souvent longs en raison des exigences légales élevées.

CONSEIL

Ne vous contentez pas de fixer un objectif final, mais définissez également des objectifs intermédiaires que vous communiquerez régulièrement. Pour ce faire, il est préférable d'obtenir rapidement des résultats modestes, mais visibles. Vous attirerez ainsi l'attention et le soutien pour votre projet.

Communiquer de manière convaincante

Il est difficile de trouver un équilibre entre la viabilité financière et le souhait d'un logement bon marché et équitable pour tout le monde. Les coûts de construction ont augmenté ces dernières années et pour les maîtres d'ouvrage privés, les biens immobiliers doivent générer un rendement. Par conséquent, il faut des arguments convaincants pour les propriétaires, afin qu'ils réalisent les investissements souhaités dans des adaptations en faveur des personnes âgées, ou pour les promoteurs, afin qu'ils prennent en compte dès le départ les personnes socialement défavorisées.

CONSEIL

communiquez clairement et essayez d'établir une compréhension et des objectifs communs entre les acteurs de l'immobilier et de la santé et les autorités.

Rendre le projet visible

Des représentations visuelles attrayantes, telles que des plans, des dessins ou des maquettes, contribuent grandement à la compréhension du projet et à son identification. Par exemple, la coopérative d'habitation Hasliberg a fait concevoir différents modèles architecturaux pour la maison intergénérationnelle et les a présentés aux membres de la communauté.

CONSEIL

Veillez à ce que la représentation visuelle corresponde le mieux possible au résultat prévu dès le départ. Et assurez la visibilité. Par exemple, invitez les membres de la communauté et les médias locaux à un événement avec repas et musique pour contribuer à faire connaître le projet et inciter la population ainsi que d'autres acteurs à s'informer et à participer à la discussion.

Identifier les risques

Les autorités adoptent souvent une approche sectorielle, ce qui rend difficile la collaboration entre divers domaines thématiques. De plus, certaines positions et procédures ne laissent parfois pas assez de marge de manœuvre pour trouver des compromis et des solutions. Les différences de calendrier et de rythme de travail entre le secteur privé et les



↑ A Hasliberg (BE), les personnes âgées doivent pouvoir rester dans leur environnement familier même à un âge avancé.



↑ A Bâle, le nouveau quartier de Westfeld offre un terrain expérimental pour de nouvelles formes d'habitat.

autorités, ainsi que les nouvelles majorités politiques et les changements de personnel peuvent également entraver les projets. En outre, les entreprises privées ont souvent d'autres intérêts que les pouvoirs publics. Dans les projets de construction en particulier, ces obstacles peuvent entraîner des retards importants.

CONSEIL

Prenez le temps au début pour identifier les risques possibles et mettre en place des mesures pour les désamorcer. Par exemple, des discussions préliminaires avec les voisins peuvent permettre d'éviter les oppositions au projet.

« Je sais que, pour le
reste de ma vie, je
n'aurai pas à être seul
si je ne le veux pas. »

Markus Spinatsch, habitant de Westfeld Bâle

IMPRESSUM

Édition

Office fédéral du développement territorial ARE
Office fédéral de l'agriculture OFAG
Office fédéral de l'environnement OFEV
Office fédéral du logement OFL
Office fédéral des routes OFROU
Office fédéral de la santé public OFSP
Office fédéral du sport OFSPO
Secrétariat d'État à l'économie SECO

Production

Office fédéral du développement territorial ARE

Rédaction

Service de presse ARE

Autrices et auteurs de cette édition

Claudia Furger, Berne; Pieter Poldervaart, Bâle

Photographie

© Pascal Mora, Zürich

Conception graphique et mise en page

Susanne Krieg SGD, Bâle

Impression

Länggass Druck AG, Berne

1

CLARIFIEZ LES BESOINS

Cherchez l'échange avec votre groupe cible et déterminez en détail ses besoins et ses souhaits en ce qui concerne l'emplacement, le type de logement et les coûts.

2

PRÉVOYEZ UNE SITUATION CENTRALE

Un logement adapté aux personnes âgées exige une bonne situation centrale dans un quartier ou un village sans obstacles. Adaptez les bâtiments existants afin que les différentes générations puissent se rencontrer, échanger et s'entraider, sans que personne ne se sente isolé.

→ Cinq conseils en conclusion



3

CONCLUEZ DES PARTENARIATS

Impliquez rapidement des partenaires clés, tels que la commune ou les propriétaires. Souvent, d'autres groupes d'intérêt suivent le mouvement. Par ailleurs, le soutien d'acteurs importants facilite le financement.

4

IMPLIQUEZ LA POPULATION

Les seniors ont généralement du temps, de l'expérience et sont souvent très motivés pour s'engager. Utilisez ce potentiel !

5

ALLEZ VERS LE PUBLIC

Parlez de l'évolution démographique ainsi que de l'habitat et du cadre de vie pour plusieurs générations. Plus le nombre de personnes, d'entreprises et d'organisations qui sont au courant est important, plus la probabilité qu'elles soutiennent des projets est élevée.