

**Chronique**

Pour mener à satisfaction la vente d'un bien immobilier, un courtier spécialisé dans la pierre apporte de la plus-value

Page 20

**Ça pousse!**

La plupart des jeunes qui choisissent une formation horticole le font par passion

Page 21

# 24 Immobilier

## Des logements inclusifs

Adapter les appartements pour faciliter le vieillissement chez soi est mis en avant. Mais cela a un coût.

Laurent Buschini

Comment faciliter le maintien des personnes âgées dans leur logement en l'adaptant si nécessaire à leurs besoins? Comment loger des personnes handicapées? Plusieurs colloques et séminaires ont abordé ces questions ces dernières semaines en Suisse romande.

Le constat est là: on n'arrivera pas à construire assez d'EMS et d'appartements protégés pour loger les aînés et les personnes en situation de handicap qui en auraient besoin. Les ressources humaines manqueraient de toute manière pour s'en occuper. Autant maintenir le maximum de ces personnes chez elles.

Construire du neuf en pensant aux besoins des aînés et des personnes handicapées, c'est construire pour tout le monde (*lire ci-contre*). Le problème est plus difficile lorsqu'il s'agit d'adapter des logements existants. Les coûts peuvent être importants, les solutions techniques parfois malaisées à trouver et à financer. Il faut convaincre les propriétaires et parfois aussi les locataires.

**Vieillir dans son logement**

«La majorité des personnes âgées souhaitent rester chez elles», relève



De petites interventions peuvent faciliter la vie quotidienne des occupants d'un immeuble.

«Mieux vaut penser à adapter son logement lorsqu'on est en bonne santé plutôt que devoir agir dans l'urgence.»

Marion Zwygart,  
Pro Senectute Vaud

Marion Zwygart, responsable du programme Habitat et vie de quartier chez Pro Senectute Vaud et intervenante lors de la 5<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique, qui a débattu du logement pour les aînés à Yverdon en mai dernier. Elle mène en ce moment à Lausanne un projet pilote financé par l'Office fédéral du logement (OFL) qui vise à faciliter le vieillissement à son domicile. Un projet similaire a commencé à Gland. L'OFL finance un autre projet à Genève qui vise à réfléchir à un habitat regroupant quatre générations d'occupants.

Pour le projet lausannois, l'équipe dirigée par Marion Zwygart a contacté tous les habitants du quartier concerné âgés de plus de 55 ans. «Mieux vaut penser à adapter son logement lorsqu'on est en bonne santé plutôt que devoir agir dans l'urgence. Mais certains locataires ont peur de demander des travaux. Ils craignent une hausse de loyer ou de voir leur bail résilié.»

**Faire accepter la démarche**

L'expérience a montré à la responsable qu'il valait mieux

**Le problème du financement**

«Lorsqu'on pense aux handicaps en amont, cela coûte moins cher que de modifier un logement existant», souligne Anthony Baumberger, administrateur de la régie Chamot & C<sup>ie</sup> et membre du comité de la section vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, qui intervenait récemment lors d'une table ronde sur le logement et l'inclusion. Le surcoût est estimé à environ 5%. «C'est suffisant pour poser la question de la rentabilité pour le propriétaire, poursuit Anthony Baumberger. Car ce dernier ne peut pas répercuter l'investissement supplémentaire sur les loyers.» Même si elle est jugée insuffisante, la norme SIA 500, qui régit les nouvelles constructions locatives, a déjà amélioré la situation. «On peut encore l'améliorer mais la faisabilité écono-

mique se pose toujours, relève l'administrateur. Si le propriétaire ne peut pas prouver la rentabilité de son investissement, il n'obtiendra pas le crédit de sa banque.»

Le problème est le même pour les travaux d'adaptation de logements existants. «Certains propriétaires n'ont pas les reins suffisamment solides pour financer des travaux sans possibilité de les couvrir par une hausse de loyer.»

Président de HandiLoge, plateforme mise sur pied par Pro Infirmis, Anthony Baumberger prône le bon sens. «Certaines adaptations ne coûtent pas beaucoup d'argent et facilitent la vie des gens.» Il cite le cas d'un logement difficile à louer car situé au-dessus d'un bar bruyant: après l'intervention de HandiLoge, il a fait le bonheur d'une personne sourde... **LBU**

d'abord entrer en contact avec les propriétaires. «Certains s'impliquent dans la démarche, comme Retraites Populaires, qui a ouvert la voie, car ils se rendent compte de la plus-value pour leur parc de logements et sont à l'écoute de leurs locataires, se réjouit Marion Zwygart. D'autres grands groupes sont aussi intéressés. Le vent est en train de tourner.»

En cas d'accord, une visite du logement est organisée pour voir les adaptations nécessaires et si elles sont faisables. «Si on est en présence d'amiante, par exemple,

on privilégie un portillon dans la baignoire plutôt que des travaux impliquant du désamiantage», indique Marion Zwygart.

Neuf fois sur dix, les adaptations concernent la salle de bains, parfois la cuisine ou l'entrée d'immeuble. Il faut aussi éliminer ou adoucir un seuil, agrandir une porte, poser une main courante ou améliorer l'éclairage. «Ce sont de petites interventions qui facilitent grandement la vie quotidienne des occupants du logement, relève Marion Zwygart. Elles coûtent nettement moins cher que le séjour dans un EMS.»

PUBLICITÉ

## Le Groupe Bernard Nicod vous offre le plus vaste choix



**Nyon** réf. 22-501-18

**Bel appartement au cœur de Nyon**

- 4 ½ pièces, 144 m<sup>2</sup> pond., 2 balcons
- Calme total, prox. immédiate commodités
- Fr. 1'365'000.- + pl. parc int.

Peter Oscarsson 078 891 20 31



**Etoy** réf. 23-313-9

**Duplex avec vue spectaculaire**

- Neuf, 159 m<sup>2</sup> pond., grand balcon-terrasse
- Magnifique vue vignes, Alpes et lac
- Prix sur demande

Lila Scalfaro 076 421 21 84



**Le Mont sur Lausanne** réf. 23-131-09

**Charmant 2 ½ pièces avec jardin**

- 65 m<sup>2</sup> hab., rénové en 2004 avec soin
- Plein sud, idéal pour vivre ou investir
- Fr. - 600'000.- + pl. parc. Fr. 30'000.-

Luigi Lombardi 079 206 67 56



**Châtel-St-Denis** réf. 23-912-02

**Maison individuelle 6 ½ pièces**

- Parcelle de 1'685 m<sup>2</sup>, calme
- Rénovée, pompe à chaleur
- Fr. 1'797'000.-

Laurent Dutoit 079 206 70 70



**Montreux/ Brent** réf. 23-401-02

**Duplex 3 ½ pièces**

- 70 m<sup>2</sup> + 2 balcons, belle vue Lac
- Ambiance village, très calme
- Fr. 625'000.- + parc ext.

Lucrèce Constantin 079 799 58 90

www.bernard-nicod.ch

**GROUPE 40 ANS BERNARD Nicod**

**NYON**  
22 990 90 90

**AUBONNE**  
021 807 15 15

**MORGES**  
021 804 79 79

**YVERDON**  
024 424 24 24

**LAUSANNE**  
021 311 11 11 021 331 55 55

**GENÈVE**  
022 718 08 88

**VEVEY**  
021 925 70 70

**MONTREUX**  
021 965 44 44

**AIGLE**  
024 468 55 55

**MONTHEY**  
024 473 88 88