

Atelier 1-2 :

HABITAT POUR TOUS LES ÂGES & ENVIRONNEMENT SOCIAL DE PROXIMITÉ

PRÉSENTATION DE L'ATELIER

Dans son compte rendu de la première édition des Rencontres de la longue vie du 17 mars 2022, l'atelier « habitat pour tous les âges / Architecture et logement » a émis des recommandations dont les principales concernaient l'adaptabilité du logement :

- Aménager un logement en faveur de seniors au fur et à mesure de la diminution de l'état de santé de ces derniers et l'adapter aux besoins des personnes à mobilité réduite.
- Valoriser les besoins du locataire avec les biens existants aujourd'hui et comment y remédier.
- Lors de la rénovation de logements : examiner, appartement par appartement et entre architecte et locataire, les besoins du locataire en vue d'aménager le logement avec des matériaux adéquats de manière partielle ou définitive.
- Inviter l'Etat à porter une réflexion pour créer une bourse dans la réadaptation du logement, sans coûts onéreux, au vu des nombreuses demandes soumises en ce sens auprès de la Plateforme du réseau seniors Genève.
- Amender la LDTR, sans perdre sa qualité de protection en matière de loyer, mais permettre des modifications d'appartement pour tenir compte des besoins des personnes âgées et optimiser l'occupation du bâti.
- Mandater une personne et/ou un département de contact afin de répondre aux aspects financiers, administratifs et architecturaux.

Pour cette seconde édition, l'atelier « habitat & environnement » sera centré sur la thématique d'adaptation des logements existants aux besoins des seniors ainsi que l'accessibilité à leur environnement social de proximité.

En première partie de l'atelier Madame Laura Mechkat, architecte, animera une table ronde et ensuite les participant.e.s seront invité.e.s à débattre.

./.

BASE DE RÉFLEXION

Il y a aujourd'hui 6'000 lits dans des logements protégés (handicap, immeubles avec encadrement, EMS) à destination des seniors à Genève ¹, pour une population de 45'000 personnes de plus de 75 ans (2021). Selon les projections de l'OFS une importante augmentation (plus de 80%) de cette catégorie de population est à prévoir, atteignant ainsi près de 81'000 personnes à l'horizon 2040.

Quels besoins ?

Une enquête² menée en 2021 à Plan-les-Ouates auprès des seniors de plus de 75 ans (736 personnes) de la Commune révèle les besoins en matière de logement :

- 5% des personnes considèrent que leur logement est aujourd'hui inadapté à leurs besoins
- 24% des personnes estiment que leur logement pourrait à l'avenir ne plus être adapté à leurs besoins.

En fin de compte, pour 30% de ces habitant.e.s, le problème d'adaptation du logement ³ doit être résolu à court ou moyen terme.

Rapporté aux 45'000 personnes de plus de 75 ans à Genève (81'000 en 2040), ce pourcentage indique que 13'500 personnes (24'300 en 2040) se trouveront dans des logements inadaptés.

En l'état, 6'000 personnes pourraient trouver une solution dans le cadre de logements protégés (IEPA, EMS, etc) et 7'500 personnes (18'300 en 2040) seraient contraintes à vivre dans des logements inadaptés à l'arrivée du grand âge.

Sur la base de l'enquête de Plan-les-Ouates et rapporté aux données cantonales, 70% des personnes (31'500 actuellement / 56'700 en 2040) devraient pouvoir être maintenues à leur domicile, probablement avec des aménagements légers ⁴

./..

¹ Un peu plus de 4'000 lits dans les EMS, et près de 2'000 dans les immeubles à encadrement (IEPA)

² Enquête confiée au bureau Serdaly&Ankers (taux de réponse 63%)

³ La présence d'escaliers, dans un immeuble ou dans une maison, est l'obstacle le plus fréquemment évoqué. Viennent ensuite la présence de sanitaires inadaptés, notamment lorsqu'ils ne sont équipés que d'une baignoire, le manque de proximité ou d'accessibilité aux services et commerces importants, ainsi que la trop grande surface du logement, avec les éventuelles difficultés d'entretien qui en découlent

⁴ Les chiffres indiqués ne tiennent pas compte de l'évolution démographique au cours de ces prochaines années. Le nombre de logements nécessitant des transformations pour être adaptés aux besoins doit être pondéré par les situations de couples.

Quels choix ?

Dans le cadre de nouvelles constructions, il existe des possibilités d'intégrer des modèles d'habitats évolutifs.

Pour ce qui est des logements existants, comment transformer les appartements et proposer un cadre de vie adapté aux seniors ?

Actuellement, rares sont les possibilités d'aide pour aménager son propre logement aux contraintes de la vieillesse, sauf sur prescription médicale et généralement à ses propres frais.

- Comment identifier/recenser les besoins dans chaque quartier/commune ? Et avec quelle implication des seniors ? Quelles actions entreprendre afin de sensibiliser les propriétaires et gérants d'immeubles ?
- Quelles possibilités développer afin de favoriser une occupation des appartements proportionnelle à leur taille ? Les dispositifs de cohabitation intergénérationnelle peuvent-ils contribuer à répondre aux nécessités d'accompagnement à domicile adaptées aux seniors ? Comment envisager une mobilité résidentielle tout en permettant aux seniors de demeurer dans un environnement familial ?
- Par quels moyens les transformations de logements existants pourraient-elles être stimulées et soutenues ? Un subventionnement incitatif de l'Etat est-il envisageable ? Les pouvoirs publics peuvent-ils jouer un rôle (à l'instar du Fonds cantonal Hélios destiné à aménager l'espace urbain en faveur des personnes handicapées) ?
- Existe-t-il à Genève des associations / groupements / services / spécialisés dans le réaménagement des logements (?). Leur champ d'action est-il suffisamment large ? Les prix pratiqués sont-ils abordables pour les seniors ? Des aménagements réversibles pourraient-ils être conçus ?

La question de l'environnement doit aussi être prise en compte :

- Dans les immeubles, résoudre les problèmes d'accès et les espaces favorisant les échanges entre locataires.
- Dans le quartier, quelles possibilités d'interventions en faveur de l'aménagement urbain (lieux de rencontre, cheminement, mobilité), et des choix d'activités socio-économiques (lutter contre la disparition des petits commerces et artisans, les quartiers sans âme).
- Développement d'infrastructures ouvertes au public : encouragement par subventionnement (participation au financement) et maintien de services publics de proximité.