

## PLENIERE 61

### Procès-verbal de la séance du 20 septembre 2021 de 14h – 17h à MIA

**Membres présents :** AOMS (David Cohen, Maria Dweggah), APAF (Marie-Rose Charvoz), APEGE (Robert Pattaroni), Association 360 (Geneviève Donnet), Association AmiVie (Gianni Gozzoli), Association « Des Années à Savourer » (Catherine Bernasconi Franchet), Association des EMS de Lancy (Laurent Beausoleil), Association genevoise des foyers pour personnes âgées (Claudio Testori), AVIVO Genève (Jean-Luc Widler), Caritas Genève (Vera Lauf), CSP Bel âge (Anne Davoli), Croix-Rouge genevoise (Sylvie Mansiet, Joséphine Pacheco), CSI (Dominique Kaufeler Bornet), FAAG (Hans Peter Graf, Cyrus Mechkat), FEGEMS (Florian Erard), FGCAS (Florian Capurro), Fondation Appuis Aux Aînés (Marina Fasler), Fondation Marcelle Buenzod (Anne Davoli), Fondation Résidence Jura La Tour (Sarah Lachat, François Fidanza), FRKB (Michel Perizzolo, Astrid Rico-Martin), Genève Bénévolat (Andréa Quiroga), Greycells (Alejandro Bonilla Garcia), insieme-Genève (Christian Frey, Vincent Giroud), Le Jardin d'Hedwig (Jacqueline Cramer), MDA Activités 50+ (Olivier Chenu, Christine Esseiva), OrTra santé-social (Yanik Marguerat, Dominique Roulin), Pro Senectute Genève (Walid Douab, Benjamin Garaï, Joël Goldstein, Claudio Testori, Corinne Wehrli).

**Observateurs présents :** 1h par m2 (Sabine Estier), Activités seniors – Hospice Général (Yves Perrot), Carouge – Service des affaires sociales (Pierre Orelli), Chêne-Bougeries – Service des affaires sociales (Claudia Jimenez), Comptabilis (Carmen Costoya Reinmann), Ville de Genève – Service social (Stéphane Birchmeier), HEdS (Catherine Ludwig), imad (Pierre Bruckmann, Isabelle Isch-Thuler, Silvia Pereira-Da-Silva, Jean-Pierre Rubini), Lancy – Service des affaires sociales (Manuela Clavijo Mazzeo), Plan-les-Ouates – Service des affaires sociales et jeunesse (Claire De Burren Massy, Camille Gobet), Thônex – Service de la cohésion sociale (Vanessa Dahan), Versoix – Service social-jeunesse (Myriam Angeloni).

**Intervenant.e.s table ronde :** Marie-Sophie Aubert (Office de l'urbanisme), Adrien Bron (Direction générale de la santé), Gilles Doessegger (Service de l'urbanisme, Ville de Genève), Anne-Marie Nicole (modératrice), Francesco Perrella (Office cantonal du logement et de la planification foncière).

**Invités :** Marie-Cécile Cardenoso (experte externe, Commission Habitat Seniors), Luigi Corrado (expert externe, Commission Habitat Seniors), Véronique Delley (Promotion de la santé et prévention, DSPS), José Antonio Garcia Carrera (HAU – Handicap Architecture Urbanisme), Jean-Marc Guinchard (AGEMS), François Kunz (Kunz Architectes), Véronique Petoud (déléguée cantonale aux proches aidants, DSPS), Hervé Pichelin (Maison internationale des associations), Eric Proment (expert externe, Commission Habitat Seniors), Alvaro Varela (Tribu-architecture), Marc Widmann (sylla widmann architectes sa).

**Secrétariat général :** Paul Buchs, Irina Ionita

**Excusés :** Ulrike Armbruster Elatifi (HETS), Antoine Bazin (imad), Janine Berberat (Conseil des Anciens de Troinex, FRKB), Madeleine Bernasconi (Fondation Résidence Jura La Tour), Florence Chenaux (RADIX), Sophie Courvoisier (Alzheimer Genève), Marie Da Roxa (imad), Sabine de Clavière (Le Jardin d'Hedwig), Arnaud Detourbet (Genève Bénévolat), Juliette Fioretta (Vernier, service de la cohésion sociale), Odette Foudral (AAFI-AFICS), Evelyne Grillet (Onex, Pôle Seniors), Robert Gurny (APEGE), Elma Hadzikadunic (EPER), Claude Howald (Pro Senectute Genève), Corinne Jolivet (La Carte Blanche), Anne-Claude Jullierat Van der Linden (VIVA), Anne Krauser (HUG Service social), Stefania Lemièrre (AmiVie), Yaël Liebkind (La Main Tendue), Lauriane Martin (Lancy, service des affaires sociales), Lydia Muller (Entrelacs), Sabine Murbach (La Maison de Tara), Nicole Picard Flumet (Genthod, service social aînés), Georgette Pugin (Conseil des Anciens de Troinex), Martina Rawyler (Aide française aux aînés), Anne-Laure Repond (FEGEMS), Louisa Sang (RADIX).

### Ordre du Jour

1. Accueil
2. Adoption du PV 60 du 28 septembre 2020
3. Informations PLATEFORME : réflexion stratégique 2021-2022 et accueil d'un nouveau Membre - [Fondation René et Kate Bloch](#)
4. Présentation de la brochure « Habitat(s) seniors – Typologie des logements adaptés dans le canton de Genève » (Laurent Beausoleil et Luigi Corrado, membres de la Commission Habitat Seniors)

**5. Table ronde : Quelles perspectives genevoises pour l'habitat de demain ?**

Table ronde modérée par Anne-Marie Nicole, sur les enjeux genevois pour l'habitat de demain, à la lumière des perspectives soulevées par la brochure. La table ronde sera suivie d'une discussion avec la salle en présence des intervenant.e.s :

- Adrien Bron, directeur de la [Direction générale de la santé](#)
- Francesco Perrella, directeur à l'[Office cantonal du logement et de la planification foncière](#)
- Marie-Sophie Aubert, cheffe de projet à la Direction de la planification cantonale, [Office de l'urbanisme](#)
- Gilles Doessegger, adjoint de direction [Service de l'urbanisme](#) de la Ville de Genève

6. Communications Membres et Observateurs
7. Divers

#### 1. Accueil

Jacqueline Cramer, Présidente de la PLATEFORME, accueille l'assemblée et ouvre la séance.

#### 2. Adoption du PV 60 du 28 septembre 2020

Le PV est adopté avec remerciements à son auteure.

#### 3. Informations PLATEFORME

Voir Annexe 1.

#### Adhésion d'un nouveau Membre : la Fondation René et Kate Bloch FRKB

Michel Perrizzolo (directeur des Fondations immobilières de droit public FIDP, dont fait partie la FRKB) fait une brève présentation de la Fondation René et Kate Bloch.

La FRKB gère aujourd'hui 817 logements IEPA, qui représentent 10% du parc immobilier géré par la FIDP. Ces IEPA sont des logements d'utilité publique (LUP). La Fondation peut bénéficier ainsi de dotations pour construire de nouveaux logements. Un crédit de CHF 35 MIO est voté annuellement par le Grand Conseil, dévolu à tous les LUP du canton de Genève, y compris les IEPA de la FRKB.

La Fondation réalise aujourd'hui un nouvel immeuble à la route de Meyrin, en complément à ceux déjà réalisés en 2018-2019. Mais la Fondation fait également un important effort de rénovation de son parc immobilier vieillissant, notamment dans le quartier de Lignon, pour répondre au mieux aux besoins des personnes âgées. Les locataires des IEPA bénéficient également de toutes les prestations de l'imad, partenaire important représenté au sein de la FRKB.

#### 4. Présentation de la brochure « *Habitat(s) seniors – Typologie des logements adaptés dans le canton de Genève* »

Laurent Beausoleil et Luigi Corrado, membres de la Commission Habitat Seniors, présentent brièvement la nouvelle brochure sur l'habitat seniors.

##### Contexte

L'habitat est un sujet qui occupe la PLATEFORME dès ses débuts. Un premier groupe de travail interne avait émis dès 2007 une série de recommandations pour l'habitat destiné aux seniors.

En 2014, le rapport de la Commission politique de la PLATEFORME sur une *Politique de la personne âgée à Genève* mettait en exergue le maintien de l'autonomie et l'intégration des aînés, le développement de mesures de prévention du vieillissement problématique et la favorisation de synergies entre les acteurs du réseau socio-sanitaire. En 2017, la Commission Habitat Seniors (CHS) réactualisait et rééditait à son tour les *Recommandations* de 2007.

Aujourd'hui, la CHS est composée d'une douzaine de membres représentant un large panel d'expertises et d'expériences : architectes, ergothérapeutes, représentants d'EMS, d'IEPA, des soins à domicile et du milieu du handicap, des services sociaux et non en dernier lieu des seniors.

La mission de la CHS est de réfléchir aux enjeux et défis de l'habitat en tenant compte de la continuité dans le parcours de vie de chaque personne. En effet, l'on part du constat que le parc immobilier existant n'est pas adapté au vieillissement de la population (80% du parc immobilier à Genève), alors que le maintien à domicile est souhaité tant par la population que par les pouvoirs publics. Ainsi, les exemples choisis dans la brochure actuelle - même si innovants et particulièrement riches - ne constituent qu'une toute petite partie de l'habitat dans notre canton. Il est donc également important d'intervenir sur l'habitat existant, à travers des petites modifications ou adaptations qui peuvent permettre à des personnes âgées ou en situation de handicap de continuer à vivre chez elles. Pour cette raison, il nous semble nécessaire, voire urgent, de tenir compte du vieillissement dans la vision globale de l'adaptation de l'habitat, en plus des futures constructions.

Durant les derniers 18 mois, la CHS a fait un travail conséquent de recherche autour des catégories d'habitat existant à Genève. A travers une collecte systématisée d'informations sur la base de critères identifiés, la classification en fonction des besoins et attentes des personnes concernées, la CHS a mené un réflexion qui renvoie à la politique du logement, aux normes de construction, à l'aménagement de l'espace urbain et de l'environnement social, et finalement aux modèles d'accompagnement et de soins des personnes âgées.

##### Objectif de la brochure

La volonté de la PLATEFORME et, par conséquent, la mission de la CHS, est de s'assurer que Genève offre un habitat qui répond aux besoins des personnes tout au long de leur vie. L'objectif premier de l'actuelle brochure est de valoriser ces catégories de réalisations qui prennent en compte les différentes réalités auxquelles peut être confrontée la personne dans son parcours de vie. L'objectif plus général du travail est aussi de sortir de la dichotomie « domicile privé » vs. « EMS » et de montrer la palette de choix qu'offre déjà Genève selon différents publics, besoins, ressources ou sensibilités individuelles.

##### Publics cibles

La brochure s'adresse en premier lieu aux acteurs publics et privés de l'immobilier, de l'habitat, de l'aménagement, mais aussi de la santé et du social. Ceci étant dit, elle a été articulée de manière à être accessible au grand public, car elle se veut une réponse adéquate pour pallier à différentes situations en fonction du degré de dépendance et de l'avancement en âge.

##### Présentation de la brochure

La brochure présente un inventaire identifié à un instant T : la situation à Genève en 2021. Elle décline neuf catégories qui illustrent l'offre de logement en termes de prestations d'infrastructure, d'accompagnement social et de soins, en fonction de l'évolution des besoins et du degré de dépendance. Chaque catégorie est illustrée par une réalisation genevoise que la CHS a eu l'occasion d'étudier et visiter.

### Conclusion

Cette brochure renforce la dynamique de transformation de l'habitat, un enjeu de société qui est aussi hautement politique. Aujourd'hui, nous devons favoriser un habitat capable à la fois d'offrir un cadre de vie agréable et convivial, des opportunités d'une vie sociale intense, mais aussi et surtout de pouvoir nous adapter aux besoins et souhaits des personnes, en fonction de l'évolution individuelle de leur état de santé. La PLATEFORME souhaite que ce travail apporte un réel soutien et ouvre de nouvelles perspectives aux acteurs et instances qui souhaitent développer des logements adaptés ou adaptables à cette nouvelle réalité. La PLATEFORME et la CHS se tiennent à disposition pour échanger, créer des ponts et nourrir la réflexion avec tous les partenaires intéressés et concernés.

### 5. Table ronde

Pour échanger sur les perspectives et les enjeux genevois autour de l'habitat senior, la PLATEFORME a invité un panel d'experts de l'urbanisme, du logement et de la santé qui sont également des représentants de différents services cantonaux et communaux. La table ronde est modérée par Anne-Marie Nicole, rédactrice de la brochure habitat, qui présente les intervenant.e.s :

- Marie-Sophie Aubert : urbaniste, cheffe de projets à la Direction de la planification cantonale de l'Office de l'urbanisme (OU)
- Adrien Bron : directeur général de la santé (DGS)
- Gilles Doessegger : adjoint de direction au Service de l'urbanisme de la Ville de Genève (Ville)
- Francesco Perrella : directeur à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

<b>Question 1 : les points forts de la brochure</b>
<i>Quelle lecture faites-vous de cette brochure : qu'est-ce que vous en reprenez et en retirez ?</i>

**M-S Aubert (OU)** : La brochure présente différents types de réalisations à destination des aînés, tant au niveau morphologique que des montages et publics potentiels, avec des projets allant du « moins » médicalisé au « plus » médicalisé. Elle montre qu'il est possible de garder une **adéquation entre le moment où un produit sort et les attentes des habitant.e.s**. Il est donc intéressant de voir l'existant, les points à améliorer, les expériences à reproduire ou à systématiser, sachant que Genève attire aussi beaucoup de personnes expatriées qui aujourd'hui approchent de la retraite.

Dans le double contexte du vieillissement de la population et du dérèglement climatique, on réfléchit actuellement à la notion de « **ville des courtes distances** ». Les logements présentés dans la brochure reprennent d'une certaine manière cette notion, notamment concernant les types de services auxquels on va avoir accès à proximité des logements.

La brochure offre **une grande diversité de propositions, avec un certain nombre d'idées peut-être à reprendre dans les démarches en cours en termes de planification qui doivent répondre nouveaux enjeux en termes de modes de vie.**

La démarche permettant d'élaborer le prochain document cadre de planification sur 15 ans (le Plan directeur cantonal 2050) dénommée vision transfrontalière 2050 est en cours de formalisation. Elle vise notamment à identifier comment évolueront les besoins d'aménagement du territoire en lien avec l'évolution des modes de vie : logements, déplacements, grandes tendances constatées (vieillesse, numérisation, réchauffement climatique, mondialisation, etc.).

Les **problématiques liées au vieillissement**, aux services à la personne, à la notion de cadre de vie de qualité mentionnée dans la brochure pourront être mentionnées, voire intégrées dans les démarches proposées dans les 2 années et demie à venir.

**A Bron (DGS)** : La légitimité du travail est donnée par la **diversité des experts** qui y ont participé. La brochure met en évidence toute **la variété et les alternatives qui brisent la dichotomie entre le domicile et**

**le passage en EMS.** Il peut en effet être traumatisant de quitter son cadre de vie parce qu'il n'est plus adapté à ses besoins, et de vivre l'entrée en institution comme un acte subi, une étape dans laquelle on a du mal à se projeter.

Cependant, on remarque aussi que **ces alternatives concernent relativement peu de monde** parmi la population concernée. Les choix alternatifs sont intéressants et tout le monde devrait avoir une palette de choix à disposition, mais **les projets doivent répondre à une demande**. Il faudra soutenir une offre suffisamment diversifiée pour correspondre aux différents projets individualisés.

La brochure se lit comme **un bilan**, beaucoup de choses ont été soutenues et réalisées. Mais le bilan permet de révéler aussi **les limites des modèles existants** aujourd'hui, notamment dans les barrières architecturales des anciens bâtiments (ex : dans certains vieux IEPA). Il faut continuer à réfléchir aux modalités pour que les logements correspondent aux projets des gens qui y habitent.

Par exemple, les expériences premières des projets IEPA à loyer libre se sont avérées peu concluantes et ont obligé les constructeurs soit à changer de projet soit à construire des logements subventionnés. Cela a poussé les pouvoirs publics à **définir de manière plus fine le type de structure que l'Etat subventionne**. La gradation des besoins en soins et la perte d'autonomie doivent trouver une réponse dans la gradation de l'intensité du soutien public à cette prise en soins (en termes d'intensité, de quantité, d'évaluation, etc.). Cela permet de soutenir les structures adéquates pour répondre aux projets des personnes qui vont y habiter et l'Etat est à disposition pour réfléchir à ces thématiques.

**G. Doessegger (Ville)** : Lecture très intéressante pour les urbanistes, la brochure est un outil utile sans être trop spécialisé, il **élargit l'horizon des non-spécialistes du vieillissement**. Elle peut par exemple être utile à la Ville de Genève qui est en train de lancer la révision du plan directeur communal. Il est intéressant d'écouter les besoins des milieux associatifs et de la société civile dans les différents projets. Cependant, il faut rester attentif à **ne pas spécialiser trop les logements et l'espace public** selon des besoins trop spécifiques et divers qui peuvent s'avérer incompatibles. Pour les urbanistes, la ville représente avant tout la **mixité** et le **partage**.

#### Question 2 : les obstacles normatifs au vivre-ensemble

*La brochure révèle les obstacles qui mettent en question la dimension sociale, voire sociétale, le bénéfice relationnel et intergénérationnel de ces différents modèles. Ainsi, les limites imposées par les normes de construction assez rigides ont contraint certains concepteurs à revoir les espaces collectifs « non utilitaires », qui devaient favoriser la rencontre et le lien. Est-ce qu'on peut envisager davantage de souplesse, de créativité pour accompagner ces projets d'habitat dans leur dimension sociale ?*

**G. Doessegger (Ville)** : Pour les projets en zone de développement, dont il y a plusieurs exemples dans la brochure, les promoteurs présentent des **plans financiers exigeants**. La dimension sociale d'un bâtiment qui s'adresse à une population spécifique (ex : cours intérieures, espaces partagés) est souvent représentée par ce qu'on appelle un « espace perdue », car il ne rapporte rien sur le plan financier. Il faut œuvrer à l'avenir pour faire accepter le fait que ces **espaces destinés au vivre-ensemble et au bien-être social** ne sont pas inutiles, mais au contraire ils **aident à lutter contre l'isolement** notamment.

**M-S Aubert (OU)** : Dans les projets participatifs des coopératives, la prise en compte des besoins des usagers se fait en intégrant l'évolution des besoins tout au long de la vie. Le droit au test, à l'innovation, **l'écoute de l'utilisateur potentiel** (notamment par le biais des représentants des usagers) est précieux pour **faire un lien plus précis entre l'offre et la demande**.

**F. Perrella (OCLPF)** : La **politique cantonale du logement** au sens large assure le contrôle des prix et loyers des logements construits en zone de logement et le contrôle des différentes prestations assurées par l'Etat en zone ordinaire sur demande du propriétaire.

Pour la question de l'habitat seniors et dans la perspective de **retarder l'entrée en EMS**, la politique du logement se coordonne avec la politique de la santé (ex : la mise en avant de la **typologie IEPA**). Pour ce type d'immeuble, **l'Etat a déjà assoupli et adapté les normes** du logement traditionnel. Les IEPA sont relativement similaires aujourd'hui : des petits logements avec espaces communs et une série de caractéristiques bien décrites dans la brochure de la PLATEFORME. En 2018, l'Etat a élaboré un **cadre de référence technique** à l'intention des porteurs de projet IEPA pour leur permettre la meilleure réalisation possible. En général, le coût de construction d'un IEPA est plus important que pour un immeuble de logement traditionnel.

L'OCLPF a un rôle premier de facilitateur et de conseil, même avant que des projets plus définis soient mis en place. Il essaie de **favoriser la mixité intergénérationnelle et la mixité d'usage** avec différents types de constructions comme les coopératives, les fondations immobilières de droit public, des propriétaires institutionnels ou privés, etc. Pour rappel, la zone de développement avait comme but depuis les années 1950-70 de favoriser la mixité de catégories de logements destinés à la location, à la vente, etc.

L'Etat a déjà un tissu normatif assez dense, il ne faut pas encourager de nouvelles règles. Mais **les normes existantes et les pratiques administratives ont pour but de favoriser et clarifier un cadre** et non pas pour l'en empêcher. Dans le cadre des lois et règlements existants, l'OCLPF est à disposition pour étudier tous types de projets innovants (ex : les logements de type cluster, logements communautaires, etc.). Par contre, certains types d'habitat comme le projet « 1h par m<sup>2</sup> » n'entrent pas dans le périmètre d'action et de compétence de la politique cantonale du logement.

**A. Bron (DGS) :** Ce n'est **pas la loi ni le règlement qui sont l'obstacle**. Sur les objectifs globaux toutes les forces politiques sont d'accord qu'il faille mettre une certaine énergie : un engagement administratif et financier pour adapter l'offre à une société vieillissante. Mais pour avoir le soutien politique, il faut argumenter jusqu'au bout et **démontrer pourquoi il est important pour la collectivité de soutenir un projet**. Il faut identifier ce qui doit être pris en charge par les promoteurs, par les contributeurs fédéraux, par la Loi fédérale sur l'assurance maladie (LAMal), et au final par le canton.

Les collaborations des dernières années ont donné lieu au modèle IEPA, mais il est important de continuer la réflexion sur d'autres types de logement à soutenir.

### Question 3 : la coordination interdépartementale et interservices

*Comment dépasser le travail en silos et encourager la coordination pour que tous les acteurs concernés soient partenaires du vieillissement en bonne santé ? **Quelles collaborations concrètes existe-t-il entre les départements / services ?***

**A. Bron (DGS) :** Chaque département est un gros paquebot et il y a des améliorations à apporter à l'agilité et au bon partage d'informations. Il est possible de mieux travailler en amont pour se mettre d'accord ensemble sur les objectifs et faire en sorte que la réalisation des projets soit plus fluide.

L'habitat pour seniors présente une **double complexité : le terrain normatif du logement et le financement des soins** extrêmement complexe, avec une dimension fédérale et cantonale. Il y a donc une nécessité de dialogue et de coordination encore plus en amont pour fixer les objectifs et démontrer en quoi les nouveaux projets sont cohérents et s'insèrent dans ce qui se fait déjà.

**F. Perrella (OCLPF) :** L'OCLPF a mis en place une **coordination pour la phase de pré-projet** avec le service en charge de la planification sanitaire à la DGS. Dans le processus de requête d'autorisation de construire, il y a un préavis des deux offices.

L'OCLPF œuvre pour **dépasser le travail en silos** et se tient à disposition pour discuter de tout obstacle dans la coordination qui pourrait les concerner.

**G. Doessegger (Ville) :** Il y a des progrès à faire à tous niveaux, **y compris du côté des associations**, et nous devons tous nous **s'intéresser à l'autre et mieux connaître nos fonctionnements respectifs**.

**M-S Aubert (OU)** : Aujourd'hui, comme cela a été mentionné dans la présentation de la brochure, Genève a un parc immobilier ancien dont il faut rénover le 80%. Dans le parcours résidentiel, lorsqu'on commence à perdre son indépendance, il est normal que l'on souhaite adapter son logement pour rester le plus longtemps possible chez soi. Ainsi une collaboration pourrait être envisagée entre les divers services instructeurs, en mettant en lien les besoins de réhabilitation du parc en terme énergétique, avec la nécessité de l'adapter au vieillissement de ses occupants. Différentes approches peuvent être envisagées selon le type de parc (propriété privée, logements locatif, logement coopératif, etc.).

Les communes élaborent un **Plan directeur communal** et réfléchissent de plus en plus à comment garder leurs habitants, le plus longtemps possible. Il y a de **belles opportunités d'innovation** à saisir, en collaboration avec le réseau associatif, notamment par le biais des tests et prototypes, **à penser entre occupants, associations, coopératives et instances communales.**

#### Question 4 : le partenariat avec le réseau associatif

*Comment mieux associer le réseau associatif de la PLATEFORME pour devenir un partenaire privilégié dans les réflexions et les réalisations futures ?*

**M-S Aubert (OU)** : Le directeur général de l'**Office de l'urbanisme propose des réunions trimestrielles** avec les différentes associations professionnelles pour réfléchir à la planification urbaine. A l'occasion de la publication de ce rapport, la PLATEFORME pourrait solliciter un rendez-vous pour présenter le travail.

**A. Bron (DGS)** : Au niveau de la DGS, il existe des **instances de dialogues dédiées** auxquelles participent déjà beaucoup de membres ou partenaires de la PLATEFORME (ex : la Commission cantonale du réseau de soins, la Commission consultative pour les proches aidants). La DGS est disponible pour recevoir toutes les suggestions d'amélioration émanant du terrain.

**G. Doessegger (Ville)** : Il y a plusieurs formes de coopération possible.

Tout d'abord, il existe un **cadre légal qui exige la concertation** dans le cadre des projets urbains (plan directeur, PLQ, etc.), démarche qui prend différentes formes en fonction de l'évolution du projet. Les associations et les différents usagers ont la possibilité de se manifester dès le stade de planification.

Par ailleurs, en tant que propriétaire, la Ville de Genève peut aussi proposer d'autres démarches comme l'octroi de droit de superficie où il est fait appel au Groupement des coopératives d'habitation genevoises.

Dans les concours d'architecture, de manière plus normée (cf. SIA 142 qui régit la proportion de membres professionnels dans le jury, la majorité), il y a dans les jurys de plus en plus souvent des membres d'associations qui défendent les intérêts des usagers concernés.

Mais c'est aussi aux représentants associatifs de saisir les opportunités et solliciter les autorités.

**F. Perrella (OCLPF)** : L'Office gère également les terrains de propriété de l'Etat, qui n'est pas un organe constructeur ni propriétaire de logements, mais qui attribue des droits de superficie à des coopératives, à des fondations immobilières cantonales et communales. Il intervient donc au niveau des conseils en matière de politique de logement cantonale, mais ne fait pas de consultation directe auprès des associations.

### Echange avec l'assemblée

Après la table ronde, les participants à la Plénière soulèvent une série de thématiques à partir de leurs expériences et à travers leurs questionnements et leurs attentes. Ci-dessous, l'on retrouve la synthèse des points thématiques abordés.

## ADAPTATION / ADAPTABILITÉ DU LOGEMENT

### Adapté vs. appropriable

(Cyrus Mechkat, FAAG) :

« Adapté »/ « adaptable » veut dire que quelqu'un d'autre (l'expert) adapte le logement.

« **Appropriable** » veut dire que l'utilisateur en est l'expert et sait ce dont il a besoin.

Après 18 mois de pandémie, chacun est devenu **expert de son habitat**, obligé de repenser la manière de vivre et d'habiter. Le logement d'origine conçu dans les années 1950 ne répond plus à la réalité actuelle et future. Aujourd'hui on utilise le logement pour travailler, étudier, etc. Dans une **société à 4 générations**, la réalité des octogénaires reste encore à inventer, nous n'avons pas d'expérience précédente sur laquelle nous baser. Autrement dit, il faut **inventer un nouvel ordinaire** qui couvre tous ces besoins.

(F. Perrella) : Pour rappel, le projet « Habitat pour 4 générations H4G » impulsé par Cyrus Mechkat a été primé par la Confédération et il est en cours de réalisation à Genève avec le soutien de l'OCLPF.

### Consultation en amont des usagers : les associations doivent être proactives

(Jean-Luc Widler, AVIVO et FÉGAPH) : Il est impératif de **consulter les associations d'usagers en amont** des rénovations et des nouvelles constructions. Les usagers avec des besoins spécifiques développent des astuces et des solutions au quotidien. Ces solutions peuvent servir d'exemple et aider à contribuer à l'élaboration de nouveaux projets.

(G. Doessegger) : Les seniors ne sont pas les seuls usagers et il est difficile de contenter les exigences divergentes des différents groupes. Cependant, il est essentiel de soutenir la consultation et les associations sont encouragées à saisir l'opportunité pour **se faire connaître et agir de manière proactive**.

### L'adaptabilité pour les nouveaux logements

(Hans Peter Graf, FAAG) : La politique de logement pour les personnes âgées ne doit pas se limiter aux logements subventionnés par l'Etat. En effet, la grande majorité des seniors habite à domicile et ce domicile n'est pas toujours adapté, parfois même après d'importantes rénovations.

(F. Perrella) : Le **Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI)** a été modifié récemment dans ce sens, bien qu'avec des degrés d'intensité différents pour les nouvelles constructions et pour les rénovations. L'Etat est aujourd'hui dans une logique d'adaptabilité : les **logements doivent être adaptables**, pour assurer une plus longue vie dans le logement.

(G. Doessegger) : Mais il faut garder à l'esprit que les logements déjà existants ne sont pas toujours adaptables. Ils ont été conçus à une certaine époque, souvent prévus pour un usage précis et non pour être adaptés.

(José Garcia, HAU) : Pour précision, la norme SIA500 n'est pas dans le règlement d'application à Genève.

### Soutien à l'adaptation du logement

(A. Bron) Il faut œuvrer à **soutenir les individus dans l'adaptation de leur logement**, pour soi-même ou en tant que proche aidant, afin d'assurer les premières étapes de dépendance tout en restant à domicile. Une solution pourrait être la **création d'un fond de soutien**.

(Marina Fasler, Appuis Aux Aînés) : La Fondation Appuis Aux Aînés soutient financièrement des transformations mineures de salle de bains, seuils, etc., à savoir ce qui participe au mieux-être de la personne âgée à son domicile.



## ACCESSIBILITÉ À L'ESPACE PUBLIC

### L'environnement extérieur

(José Garcia, HAU) : Il faut aussi réfléchir aux espaces extérieurs où l'on se rencontre, à l'environnement non construit qui est intéressant d'un point de vue social et écologique. Après la brochure sur l'habitat seniors, c'est peut-être un 2<sup>e</sup> volet à réfléchir en partenariat PLATEFORME – HAU.

(M-S Aubert) : La ville est mixte et les espaces publics sont pour tous. La question des usages, de l'appropriation des espaces est similaire à l'extérieur comme à l'intérieur du domicile. A la différence que les espaces extérieurs doivent être les plus polyvalents et adaptés à tous pour ne pas exclure. Ce sont surtout la ville et les communes qui travaillent sur les espaces publics, mais ces réflexions sont de plus en plus développées. Cependant, ce n'est pas le critère de l'âge, mais la question de l'aisance de ces lieux qui doit être posée, outre l'accès à l'ombre, la fraîcheur et l'eau.

### L'accessibilité physique

(Jean-Luc Widler, AVIVO et FÉGAPH) : Un des gros problèmes est l'accessibilité aux immeubles, alors qu'on n'a pas la possibilité d'obliger les propriétaires à prendre en charge et entreprendre ces adaptations.

### La responsabilité politique

(S. Mansiet, Croix-Rouge genevoise) : Beaucoup de personnes âgées ne peuvent pas sortir de leur logement à cause de quelques marches devant l'immeuble. Pourtant, il s'agirait souvent d'adaptations simples (ex : une rampe, un monte-charge) permettant aux usagers de rester indépendants et pouvoir profiter plus longtemps de leur domicile. Quelles sont les obligations des régies et/ou des propriétaires ?

(F. Perrella) : Ce ne sont pas les régies qui refusent les adaptations, mais les propriétaires en tant que mandants des régies. Il existe un cadre légal/règlementaire qui impose un certain nombre d'adaptations en cas de rénovation. Mais il n'y a **pas de cadre légal contraignant les propriétaires à accepter ces aménagements** et leur prise en charge. La solution à cette question pourrait uniquement venir d'une modification de la loi (Grand Conseil) ou à travers une motion, une initiative pour contraindre tous les propriétaires genevois à éliminer les barrières architecturales existantes.

(José Garcia, HAU) : Le règlement d'application susmentionné contient le principe de proportionnalité lors des rénovations : le coût des travaux de l'adaptation doit être inférieur à 5% du coût des travaux généraux de rénovation et du coût de l'assurance du bâtiment. Comme ce dernier est généralement assez élevé, l'adaptation pourrait se faire presque automatiquement. Mais cela dépend aujourd'hui surtout d'une décision administrative et politique d'application de la loi, qui devrait **imposer l'adaptabilité comme condition sine qua non avant de donner l'autorisation de rénover**.

### L'accessibilité financière au logement

(Marina Fasler, Fondation Appuis Aux Aînés) L'une des plus grandes difficultés des personnes arrivant à l'âge de la retraite est le coût trop élevé de leur logement par rapport à leur budget, qu'elles doivent se résoudre à quitter pour chercher un logement moins cher. Idem pour les personnes bénéficiaires de prestations complémentaires qui se retrouvent dans des logements trop chers que les PC ne couvrent pas. Comment accéder à un logement moins cher à Genève pour les nouveaux retraités ?

(F. Perrella) : Genève est en situation de pénurie endémique depuis les années 1950. Il y a le problème des loyers chers au moment du passage à la retraite. Mais il y a aussi le cas relativement fréquent de personnes âgées qui ne souhaitent pas quitter un grand logement bon marché pour les prix actuels du marché. Il rappelle cependant que Genève a une politique du logement social, avec des allocations logement et un dispositif qui complète la politique de santé.

## PLANIFICATION URBAINE & SANITAIRE

### L'offre d'habitat pour seniors dépasse l'IEPA et l'EMS

(Hans Peter Graf, FAAG) La palette d'offre de logements pour seniors n'est pas explicitement représentée sur le site de l'Etat de Genève, qui fait état uniquement du modèle IEPA et EMS. D'autres alternatives n'y figurent toujours pas (ex : la résidence Colladon pour seniors autonomes). L'amélioration du site permettrait d'informer plus précisément la population sur toutes les possibilités qui existent.

(A. Bron) : Il existe une page qui oriente sur le réseau de soins et les structures soutenues dans le cadre de ce réseau. Mais ce n'est pas la mission de la Commission du réseau de soins d'orienter sur toutes les structures qui offrent des appartements aux personnes âgées.

### IEPA : conditions d'accès

(Astrid Rico-Martin, FRKB) : La FRKB est confrontée à un sérieux problème de **vacance des logements**. La fondation est peu connue du grand public et ses logements sont moyennement appréciés par les futurs locataires. En effet, les **conditions d'intégrer un IEPA sont relativement rigides** et on constate que le passage obligatoire par imad pour l'obtention d'un rapport de visite positif est relativement compliqué.

On constate également que **l'isolement social** n'est pas un critère suffisant pour intégrer un IEPA, alors que le [Règlement d'application de la loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile](#) parle d'un **encadrement médico-social**. Le futur locataire doit être prêt à s'intégrer, or une personne qui est très isolée socialement n'aura pas la capacité de le dire au gérant social qui le reçoit. Par ailleurs, il est difficile d'expliquer aujourd'hui le gap entre l'âge moyen d'entrée à la FRKB qui est de 74 ans et l'âge officiel qui est de 65 ans.

Finalement, la FRKB constate que certaines personnes en attente d'un logement IEPA ne se sentent finalement pas prêtes le moment venu à intégrer ce type d'encadrement, notamment à cause de la téléalarme qui peut être perçue comme relativement contraignante.

(Marina Fasler, Fondation Appuis Aux Aînés) : En effet, en tant qu'assistante sociale en contact constant avec des personnes âgées vivant en IEPA, elle confirme une **évolution dans les critères d'admission**. L'aspect plus social entre moins en matière et des personnes qui souhaitent accéder en l'IEPA reçoivent des rapports négatifs difficiles à comprendre à partir du terrain. Il serait souhaitable d'être encore plus explicite dans les critères d'admission, sur le site de l'imad ou de l'Etat.

(A. Bron) : Ce n'est pas imad qui impose l'évaluation des besoins en soins. **L'Etat subventionne l'exploitation des IEPA pour les prises en soin**, donc il est nécessaire de justifier pourquoi on soutient une structure. L'Etat s'est penché ces dernières années pour préciser pourquoi les IEPA sont subventionnés à la construction, mais également à l'exploitation pour les soins. Il faut remplir des critères d'éligibilité pour accéder à des logements subventionnés en tant que tels, mais qui sont aussi subventionnés pour les soins qu'ils dispensent. Par conséquent, **les IEPA d'aujourd'hui ne correspondent plus aux personnes qui ont uniquement des besoins d'encadrement social**. Selon le règlement actuel, il faut avoir identifié une vraie **fragilité et perte d'autonomie** exigeant des soins identifiables pour accéder à l'IEPA.

Ceci étant dit, s'il s'avère que le dispositif en place est calibré de telle manière que toutes les personnes qui postulent ne sont pas éligibles, on peut s'interroger.

### Planification sanitaire en fonction des besoins

(Robert Pattaroni, APEGE) : A la lumière des différentes catégories de logement identifiés dans la brochure, il serait intéressant de **connaître l'intensité de la demande et les types de demandes par catégorie**.

(A. Bron) : La planification a pour objectif de prévoir les structures nécessaires en fonction des besoins à un moment donné ; mais il est difficile d'imaginer quels sont les besoins objectifs des gens dans 5 ans. Par exemple, surtout après la pandémie, les EMS s'interrogent aussi sur l'adéquation entre l'offre et la volonté des individus. Concernant les IEPA, la planification cantonale prévoit un certain nombre de logements à l'échéance 2027, validés par la DGS selon les besoins identifiés. Cela correspond à l'habitude de consommation à un instant T. Si ces habitudes évoluent, il faut pouvoir accompagner les projets de vie individuels et être attentif à ce que les structures correspondent aux envies des futurs locataires. Si les

professionnels sur le terrain ont l'impression qu'on arrive au bout d'un modèle et que la société a changé plus vite que ce qu'on avait anticipé, alors **il faut réfléchir à comment adapter aussi les pratiques de subventionnement et comment donner une certaine souplesse aux conditions d'accès**. La DGS assure qu'il y a une vraie malléabilité des règlements.

## **MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE**

### **Mixité intergénérationnelle : souhaitable mais accompagnée**

(Astrid Rico-Martin, FRKB) La **mixité intergénérationnelle** est importante, mais elle doit être réellement **accompagnée et encadrée**. La FRKB en a fait l'expérience notamment dans les immeubles à rénover, où des appartements ont été proposés à la Ciguë (coopérative d'habitation pour les étudiants). Cette mixité a créé un problème de cohabitation car les étudiants et les personnes âgées n'ont pas le même mode de vie.

### **Synthèse d'Anne-Marie Nicole**

- Une bonne collaboration doit passer par une connaissance mutuelle des partenaires
- L'habitat // du vieillissement font désormais partie de la réflexion au niveau communal et cantonal
- La complexité de l'habitat seniors se confirme néanmoins dans l'articulation médico-sociale
- Assouplir les règles d'accès aux structures spécialisés, tout en mettant des règles d'adaptation plus contraignantes pour les propriétaires
- Penser aussi l'universalité des lieux et l'accessibilité, indépendamment de l'âge

En conclusion, la présidente remercie les intervenant.e.s à la table ronde et l'active participation du réseau au débat. La brochure ouvre beaucoup de pistes de réflexion et de questionnement qui seront reprises par la Commission Habitat Seniors et la PLATEFORME, en dialogue avec les partenaires institutionnels et les autorités.

## **6. Communications Membres et Observateurs**

### **MDA – Activités 50+**

Olivier Chenu, secrétaire général du **MDA – A50+**, prendra sa retraite à la fin de l'année 2021. Il présente la future secrétaire générale, Christine Esseiva, qui lui succédera dès janvier 2022.

Le nouveau site du MDA est disponible avec tout le programme des activités.

### **FAAG**

Hans Peter Graf informe de la mise en ligne du nouveau site **FAAG** avec accès à toutes les archives de l'association. Les derniers Jeudis de la FAAG autour de la thématique « Bouger, c'est la vie ! » ont rencontré un vif succès. L'association se tient à disposition si des partenaires du réseau sont intéressés à refaire la conférence avec leurs publics.

La table ronde sur la Décennie du vieillissement en bonne santé est reportée au 30 septembre 2022.

### **Ville de Genève**

Stéphane Birchmeier informe de la mise en ligne du nouveau **Guide des seniors**, avec un contenu revu et actualisé. Le 1er octobre 2021, lors de la Journée internationale des personnes âgées, la Ville lance une application mobile « Genève en poche », spécial seniors. Un magazine papier sera distribué en complément à l'application aux 65+ résidant en ville de Genève. Il traite des outils numériques (application et QR code) et de nombreuses questions relatives à la vie quotidienne des seniors.

### Proches aidants

Véronique Petoud, déléguée cantonale aux proches aidants rappelle que le 30 octobre 2021 a lieu comme chaque année la journée intercantonale des proches aidants. Le canton organise cette année une série d'activités dans la proximité, notamment avec l'AVIVO et l'association de seniors de Plainpa-Vivant. Le programme complet sera mis en ligne sur le site de l'Etat à partir du 10 octobre 2021.

### **7. Divers**

Pas de divers, la présidente lève la séance et invite l'assemblée au verre de l'amitié.

Annexes : (1) PPT Informations PLATEFORME.

IAI / 21.09.2021