

# Les appartements pour seniors ne sont pas uniquement destinés aux locataires fortunés

Le nombre de personnes âgées et leur quote-part dans la population suisse augmenteront fortement ces prochaines décennies. L'évolution démographique ne souffre aucune ambiguïté: elle impose aux pouvoirs publics et à l'économie privée de faire face à la demande immobilière qui en découlera. Le potentiel que renferme le domaine «Cadre de vie des seniors» a amené Swiss Prime Site à reprendre Tertianum AG l'été dernier et à en faire la base d'un nouveau segment du marché immobilier. Swiss Prime Site est la première société d'investissement immobilier cotée en Bourse, avec un portefeuille de plus de 9 milliards de francs.

<sup>1</sup> En Suisse, les femmes âgées de 65 ans peuvent espérer vivre encore douze ans en bonne santé (sans limitation dans leurs activités quotidiennes), alors qu'en Allemagne, cette possibilité est de sept ans et en France comme en Italie d'à peine dix ans (Eurostat). Pour les hommes, les chiffres sont légèrement plus faibles.

L'espérance de vie à la naissance est, en Suisse, l'une des plus élevées au monde. Depuis 1900, elle est passée de 46 ans à plus de 80 pour les hommes et de 49 ans à plus de 85 pour les femmes. Selon le scénario démographique «moyen» de l'Office fédéral de la statistique (OFS), le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus devrait passer de 380 000 en 2010 à 685 000 en 2030. Si l'on compare aux pays voisins, non seulement la Suisse bénéficie de la longévité la plus importante, mais c'est surtout sur son territoire que la qualité de vie des personnes âgées est la meilleure<sup>1</sup>.

Pour simplifier, disons qu'en Suisse, on vit mieux et plus longtemps. Cela a de très larges conséquences sur la demande de logements appropriés et de soins. Or, l'une et l'autre sont loin d'être homogènes. La responsabilité de cet état de fait est à rechercher du côté du «baby-boom» et donc des générations nées entre 1946 et 1964. Elles représentent actuellement les bataillons les plus importants de personnes âgées et n'hésitent pas à revendiquer. Elles veulent non seulement continuer d'organiser leur vie et la forme de leur habitat, mais aussi avoir le droit de choisir entre différentes options.

Il s'agit donc de réorienter l'offre. Tertianum, fondée en 1982, mise sur différents créneaux. *Tertianum Residenzen* offre des appartements indépendants aux personnes âgées et une vaste palette de services pour une prise en charge individuelle. *Vitadomo* représente des logements assistés associés à des soins à la carte pour une grande partie de la classe moyenne. *Perlavita* propose des soins stationnaires en gériatrie. *Permed*, enfin, fournit des soins ambulatoires ainsi que des services à la personne dans le domaine de la santé.

## Un terrain idéal pour des partenariats public-privé

Adapter l'offre de soins et de logements aux besoins des seniors est un défi qui peut être surmonté par un travail commun des pouvoirs publics et du secteur privé. Le modèle idéal est à rechercher dans les partenariats public-privé (PPP), où les deux associés collaborent à long terme afin de planifier, financer, concrétiser et gérer des projets immobiliers. La commune peut, par exemple,

fournir le terrain, tandis que le partenaire privé apporte le capital nécessaire au financement du bâtiment et surtout son savoir-faire en matière immobilière.

L'utilisation et l'exploitation du bâtiment peuvent donner lieu à différentes variantes:

- les pouvoirs publics louent le bâtiment et s'occupent de l'exploitation;
- la location immobilière est du ressort des pouvoirs publics et l'exploitation est assurée par le partenaire privé sur mandat des pouvoirs publics;
- la location et l'exploitation du bien immobilier sont confiées au partenaire privé avec une obligation d'assignation par les pouvoirs publics.

## Un concept innovant pour les classes moyennes

Le concept Vitadomo du groupe Tertianum montre que les résidences pour personnes âgées ne doivent pas être réservées aux locataires fortunés. Elles s'adressent, en réalité, à l'ensemble de la classe moyenne. Le loyer correspond aux prix du marché, tandis qu'un supplément est perçu pour la conciergerie et la sécurité. Les autres services, comme le nettoyage du logis, la restauration dans une salle privée, les soins etc., sont facturés séparément.

Vitadomo a lancé les travaux de son premier projet Bubenzholz en avril dernier, à Opfikon (ZH). L'investissement, de près de 46 millions de francs, inclut 59 logements disposant de services à la carte pour personnes âgées. On y trouvera aussi une aile spécialisée dans les soins infirmiers avec 43 lits, de même qu'un bistrot public et une salle polyvalente. L'espace réservé aux soins est exploité dans le cadre d'un PPP, sur la base d'un mandat de prestations délivré par les autorités d'Opfikon. Les loyers iront, suivant la taille et l'emplacement de l'appartement, de 1250 à 2500 francs (sans les charges). D'autres projets sont à l'étude. ■



**Markus Graf**  
CEO Swiss Prime Site AG