

## Logement: ce que veulent les seniors

**Investir** Les clients de plus de 50 ans deviennent une clientèle convoitée qui recherche confort et autonomie avant tout

Patricia Meunier

62% des Européens de 50 ans et plus vivent dans une maison plutôt qu'en appartement. Ils en sont en outre propriétaires dans 80% des cas, contre seulement 46% s'ils vivent en appartement. C'est l'un des constats d'une récente étude de l'Insee, l'Institut national de la statistique et des études économiques, sur les conditions de logement des Européens de 50 ans et plus.

Ces moyennes évoluent d'un pays à l'autre. Par exemple, en Belgique, 88% habitent une maison, 75% aux Pays-Bas, alors qu'en Espagne et en Suisse, ils ne sont que 50%. Enfin selon la même étude, l'âge a un effet positif sur le fait d'être propriétaire jusqu'à 58 ans. Ensuite, l'impact est plutôt négatif: plus on est âgé, moins on est propriétaire. «Il est rare que les gens achètent une maison à 60 ans. Souvent, ils l'ont déjà fait auparavant», relève Claude Atallah, directeur des ventes à la SPG.

Si l'on se penche plus en détail sur cette tranche de la population, on constate que les besoins en terme de logement changent au cours de l'existence. Par exemple, le loft n'est pas forcément le style préféré de cette tranche de population. «La structure des ménages évolue avec les années. Les personnes de plus de 50 ans recherchent en général un logement plutôt de taille moyenne. La demande se concentre sur des trois à quatre pièces et demie modulables. Pour accueillir d'autres enfants issus d'une garde partagée, ou des petits-enfants», explique Etienne Nagy, directeur de Naef. Avec les années, les maisons sur plusieurs niveaux peuvent poser problème, en terme d'entretien ou de mobilité pour la personne. «Il arrive fréquemment qu'à partir d'un certain âge les gens se posent la question de déménager dans un

appartement ou une maison plus petite et plus pratique. Ils souhaitent pouvoir mettre la clé sous la porte et s'absenter en week-end sans avoir de souci concernant l'entretien de leur logement ou d'éventuels cambriolages», confie Claude Atallah.

### La localisation

Sans être forcément très urbains, ces individus raisonnent aussi beaucoup en termes de localisation. Ils privilégient un côté pratique: une accessibilité en transport public, des commerces peu éloignés, des places de parc dans un périmètre proche. Une commune bien desservie sera attractive à leurs yeux. «Ils apprécient le calme et une proximité avec la nature pour se promener. Une situation en bordure de ville leur permet aussi d'être proche des manifestations culturelles», relève Hervé Froidevaux, Senior Consultant chez Wüest & Partner.

Côté caractéristiques de logement, les personnes plus âgées sont généralement plus attentives à l'espace et à sa qualité, tout en gardant une sensibilité aux questions environnementales. Les constructions intègrent ainsi certains critères spécifiques pour prendre en compte une mobilité faiblissante. Les salles de bains sont plus spacieuses pour faciliter une éventuelle mobilité réduite. Les portes sont exemptes de seuil et leurs ouvertures prévoient plus de largeur. «D'une manière générale, les appartements pour seniors répondent aux normes pour personnes handicapées, surtout pour les salles de bains. On retrouve en principe au moins une pièce avec une surface minimale de 15 m<sup>2</sup>, des balcons généreux, de grands ascenseurs», explique Jean-Claude Frund du bureau d'architectes Frundgallina à Neuchâtel. Ce dernier vient de terminer une vingtaine d'appartements



De la qualité, de l'espace. Les seniors ont des attentes précises en matière de logement. ARCHIVES

dessinés pour les plus de 50 ans à Evillard, au-dessus de Bienn, Bonacasa, une société spécialisée dans les logements avec services pour les personnes âgées, a participé au projet en qualité d'investisseur. Après la Suisse alémanique, cette société s'implante progressivement en Suisse romande, notamment avec des projets à Lausanne et à Neuchâtel.

Chez les personnes de 50 ans et plus, on constate en outre un intérêt pour les technologies et un souhait d'être bien équipé dans ce domaine. Certains sont carrément attirés par des équipements en domotique. «Cette tranche d'âge n'est pas classique. Elle vit entourée d'outils technologiques. Elle raisonne donc en tenant compte de ces éléments. Par exemple, les individus de 50 ans ont l'habitude de vivre avec un ordinateur», observe encore Etienne Nagy.

### Résidences pour seniors

Très répandues chez les Anglo-Saxons, les résidences pour se-

niors commencent à se développer en Suisse. Cette nouvelle niche est constituée de logements qui intègrent des services pour les habitants, une certaine assistance, une surveillance médicale et des prestations de conciergerie et d'hôtellerie. Son objectif est de favoriser l'autonomie de personnes âgées désireuses de vivre avec confort et sécurité dans leur propre logement. «On observe l'apparition d'un nouveau type de logements réalisés en priorité pour les seniors et destinés le plus souvent à la location. Plus on s'approche de l'âge de la retraite, plus on se dirige vers ces résidences qui proposent certains services comme le ménage, les courses, la blanchisserie», confirme Hervé Froidevaux.

Ce type d'appartements apparaît sous différentes formes. Certains sont uniquement ouverts à une catégorie de personnes dites seniors. D'autres sont mixtes comme le projet du nouveau Prieuré à Genève qui devrait dé-

marrer au premier semestre 2010. «Il s'agit d'un programme multigénérationnel qui rassemble un EMS de 144 chambres, 24 logements pour seniors, 24 pour étudiants et une crèche. L'investissement avoisine les 80 millions de francs», explique Thomas Mader, directeur des ventes et promotions chez Brolliet, en charge du pilotage du dossier.

Les statistiques nationales confirment l'attractivité de cette clientèle. D'ici à 2030, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans augmentera en effet de plus de 60%. Les chiffres sont aussi parlants en ce qui concerne la fortune par tranches d'âge. Si le revenu diminue à la retraite, le patrimoine des plus de 60 ans reste à un niveau élevé, avec une prévoyance professionnelle et une épargne privée. Certains gardent même une activité rémunérée durant la retraite. L'immobilier du futur aura donc une offre toujours plus large qui intègre parfaitement les attentes des seniors.

### En bref

#### Pas de bulle en Suisse

● La Suisse est à l'abri d'une bulle du marché de l'immobilier, estime Thomas Jordan, membre du directoire de la Banque nationale suisse (BNS). Depuis l'éclatement de la crise financière internationale, tant ce marché que celui des crédits hypothécaires se sont montrés solides. (ATS)

#### 800 mètres de haut