LA MAISON DE MAUD

- Un espace de vie pour bien vieillir
- Une alternative à la maison de retraite
- Faire rimer sécurité avec liberté et convivialité

mai 2022

bona architecture & design

“Le bonheur supprime la vieillesse”

Franz Kafka

1. LE PROJET

Maud et sa grand-mère, c'était une histoire forte et singulière...Une histoire pleine de douceur, de délicatesse et d'infinie tendresse.

Mais le temps passait et faisait son oeuvre. Impuissante, Maud assista au déclin de celle qui illuminait encore ses souvenirs d'enfance.

Face à l'abandon et au sentiment d'inutilité, à la souffrance du corps et de l'âme, à ce déclin inexorable, Maud se mit à rêver d'un lieu de vie qui aurait pu abriter les dernières années de sa grand-mère, un univers où l'on reste en mouvement, où l'on aide à rester vivant, où l'on accompagne dans le respect et la bienveillance.

La «MAISON DE MAUD» était née...

Une urgence pour nos seniors...

Selon un rapport de l'OFS, il y aura en Suisse, en 2050, **deux personnes actives** (de 20 à 64 ans) pour **une personne à la retraite** (65 ans et plus). Cela correspond au double du rapport de dépendance des personnes âgées à ce jour.

La situation sociale et sanitaire des personnes âgées sorties du monde du travail va donc devenir une question de première importance.

Sachant que dans notre pays le soutien des aînés dans le cadre familial n'est que peu assuré de par le mode de vie que nous avons, il y a lieu de trouver des **solutions alternatives** afin qu'ils puissent mener, durant leurs dernières années, **une vie digne et autonome**.

Selon une étude, l'âge médian auquel les seniors quittent leur logement ordinaire est de 75 ans. Les raisons principales les motivants étant la recherche d'un environnement plus adapté à leur situation familiale et de santé, la recherche d'un architecture tenant compte de leur mobilité et l'anticipation de problèmes de santé.

Les Seniors recherchent prioritairement à intégrer des structures protégées, tant et aussi longtemps qu'ils ont une autonomie fonctionnelle et/ou cognitive. De nombreux d'entre eux peuvent terminer leur vie là (pour 46%). Le passage à l'EMS s'impose uniquement en cas de perte d'autonomie ou de problèmes de santé majeurs, nécessitant un suivi médical approprié. La durée moyenne d'habitation aujourd'hui dans ce type de structure est de 6 ans.

A l'heure actuelle et rien que pour la région du Nord-Broye Vaudois, il y a une liste d'attente portant sur 160 demandes ouvertes. En se projetant dans quelques années, l'OFS estime qu'en 2050, il y aura **2,67 mios de personnes de plus de 65 ans** et **1,11 mio de plus de 80 ans**. Ces chiffres parlent d'eux-mêmes et le besoin urgent de trouver des solutions n'est clairement plus à démontrer et ce, pour l'ensemble du territoire Suisse.

Répondre à un vrai besoin ...

Mieux gérer le vieillissement de nos aînés est une problématique primordiale aujourd'hui. La retraite n'est qu'une étape de l'existence pendant laquelle chacun poursuit son accomplissement. Les envies de liberté, le besoin de contacts, le plaisir de créer, de faire du sport restent toujours des objectifs très présents, quelque soit son âge.

Un espace pour vraiment VIVRE sa retraite...

Le projet est né d'un simple constat : en milieu rural, il existe très peu de structures autres que les maisons de retraite ou résidences pour personnes âgées. Pourtant les seniors n'ont jamais été aussi nombreux et aussi actifs! Beaucoup se retrouvent dans des situations d'isolement et sont pourtant encore assez autonomes et valides pour choisir une alternative à l'entrée en maison de retraite. C'est pour répondre à leurs attentes que «La Maison de Maud» est née.

Libres, autonomes... mais en parfaite sécurité

«La Maison de Maud» est animée par une équipe professionnelle chargée de faire le lien entre tous les colocataires et de gérer l'intendance (courses, repas, ménage, entretien du linge, coordination des interventions extérieures liées au bien-être de tous). Cet encadrement induit un esprit familial qui règne dans la maison où chacun peut participer aux activités tout en préservant son intimité. Pour les résidents, c'est à la fois une sécurité face aux aléas du quotidien et un appui indispensable pour toutes les tâches du quotidien.

Domiciles partagés, solidaires et à taille humaine

«La Maison de Maud» regroupe un quarantaine de personnes répartis dans des logements individuels (grands studios et 2 pièces). Des parties communes (grande cuisine équipée, salle à manger, salons bibliothèques, une terrasse, jardin potager., ...) permettent une vie collective chaleureuse et conviviale. Les conditions sont réunies pour garder la liberté de décider, favoriser l'autonomie, respecter l'intimité et la dignité de chacun.

LES TROIS PILIERS DE «LA MAISON DE MAUD»

Un **habitat de haute qualité architecturale et environnementale**, confortable et lumineux...

Des **espaces communs pour communiquer** et s'intégrer dans un projet de vie communautaire...

Un **encadrement professionnel** pour assurer la sécurité des résidents.

- La vie «comme chez soi» de chaque habitant au sein d'un habitat groupé à taille humaine,
- La gestion libre, par chacun, de son rythme de vie, des personnes qu'il invite, de ses allées et venues,
- La mise en commun par les résidents de plusieurs moments de vie quotidienne,
- La participation à la décision pour tout ce qui est mis en commun,
- L'ouverture sur le voisinage, l'activité et les ressources de l'environnement local et de la vie villageoise,
- La mutualisation des services,
- Des coûts moins élevés que dans d'autres structures d'accueil traditionnelles.

Intégrer «La Maison de Maud» à sa commune d'accueil...

«La Maison de Maud» est totalement intégrée à la commune qui l'accueille. Ses résidents apportent à la communauté villageoise leurs expériences, leurs compétences, leurs enthousiasme et leur disponibilité. En fonction des capacités de chacun, de leur bagage personnel et de leur histoire, ils pourront s'impliquer dans un projet d'entraide et rester ainsi des citoyens actifs au sein de la commune:

- Faire du soutien scolaire
- Apporter de l'aide à de jeunes enfants dans les crèches avoisinantes
- Organiser des ateliers ouverts à la population locale (jardinage, bricolage, numérique, cours de langue, de cuisine ...)
- Partager des événements festifs (repas, anniversaires, activités culturelles, ...)

Chaque habitant est acteur de «La Maison de Maud» et retrouve un sentiment d'utilité.

... au bénéfice de tous!

- Pour les habitants : un projet de vie sociale et partagé, de la prévention, un sentiment d'utilité retrouvé
- Pour la commune : une solution pour compléter l'offre d'accompagnement des aînés, une maison créatrice de lien social, des habitants qui restent des citoyens actifs, une mixité intergénérationnelle
- Pour la société : projet sociétal et écoresponsable, avec un impact social et économique fort

UN PROJET INNOVANT CENTRÉ SUR L'HUMAIN

«La Maison de Maud», c'est comme une grande maison de famille, joyeuse et ouverte, où toutes les générations se rencontrent. Chacun apporte ses compétences et les partage.

2. LE PROGRAMME

UNE MAISON DE FAMILLE OUVERTE SUR L'EXTÉRIEUR...

Au cœur de la commune, La Maison de Maud» est une communauté chaleureuse d'une quarantaine de personnes. Les espaces communautaires garantissent une vie collective riche et chaleureuse:

- **Une salle d'échanges et de rencontre d'environ 100 m2** offrira aux locataires la possibilité de partager ensemble leurs repas, prévoir des manifestations, des concerts, des soirées à thèmes ou activités divertissantes en tout genre. Cet espace comprendra une cuisine très bien équipée permettant d'organiser facilement les repas (y compris également de la vaisselle ; un lave-vaisselle professionnel et une machine à café).
- **Un espace de « rencontre », aménagé comme salon** se trouvera à chaque étage, permettant aux résidents de se retrouver par petits groupes ou alors afin d'accueillir leurs amis ou familles dans un cadre agréable.
- **Une salle de gymnastique**, comprenant quelques machines de cardio ainsi que les accessoires permettant de pratiquer de la gym-douce (yoga ; stretching,...) organisée par un coach indépendant.
- **Une salle de couture, travaux manuels, peinture** afin de maintenir ou développer son sens créatif et pourquoi pas réaliser de belles choses destinées à agrémenter la décoration des espaces communs.
- **Un atelier bricolage** avec différents outils, où nos résidents pourront réparer et créer à volonté, en fonction de leur imagination.
- **Une salle pour obtenir des soins** dispensés par des thérapeutes externes, équipée d'une table de massage (permettant toute sorte de reboutage/massages ; séances de réflexologie et toute autre thérapies naturelles pour prendre soin du corps et de l'esprit de nos résidents).
- **Une buanderie commune** avec machines à laver et à sécher professionnelles, agrémentée d'un petit coin bar, afin de siroter une tisane ou une bonne limonade en attendant que la machine ait terminé son programme.
- **Un bureau pour la référente sociale**.

A l'extérieur se trouvera, dans un cadre agréablement arborisé et végétalisé :

- **Une grande terrasse aménagée et protégée**, avec une cuisinette et un coin barbecue
- **Un terrain de pétanque**
- **Plusieurs jardins en hauteur**, permettant à chacun de jardiner et récolter de magnifiques légumes et herbes aromatiques bio

DES APPARTEMENTS MODERNES ET CONFORTABLES POUR RESPECTER LA VIE PRIVÉE DES RÉSIDENTS

La Maison de Maud comprendra environ 2'200 m^2 de surface de plancher qui vont permettre la construction de:

- 5 appartements protégés de 1.5 pièces (de 30 m^2 environ);
- 15 appartements protégés de 2.5 pièces (de 45 m^2 environ);
- 2 appartements de 3,5 pièces (de 70 m^2 environ);
- 1 appartement de 3,5 pièces pour la référente sociale;
- 2 appartements de 1,5 pièces, meublés, loué à la journée/semaine. Ils seront disponibles pour les familles des résidents ainsi que leurs amis de passage.

Les appartements seront totalement équipés et il n'y aura qu'à déposer ses valises:

- Cuisine bien aménagée, ouverte sur l'espace jour;
- Salon avec coin à manger (+ coin nuit pour les appartements de 1,5 pièces), avec carrelage au sol;
- Une ou deux chambre(s) à coucher (pour les 2.5 et 3.5 pièces), avec parquet au sol;
- Salle d'eau avec douche à l'italienne, lavabo, toilettes;
- Hall avec armoire encastrée;
- Bouton d'appel d'urgence Sécutel;
- Interphone avec bouton d'ouverture de la porte d'entrée sécurisée de la maison;
- Balcon-loggia aménageable, permettant aux résidents de profiter des bienfaits de l'extérieur avec un joli dégagement sur la résidence.

Évidemment, la construction respectera les normes environnementales les plus exigeantes:

- Fenêtres à triples vitrages
- Chauffage au sol alimenté par une PAC
- Prises de téléphone et de TV dans chaque chambre et pièces communes
- Stores à commande électrique

3. CADRE JURIDIQUE & FONCIER

UN PROJET ÉTHIQUE ORGANISÉ EN COOPÉRATIVE D'HABITATION…

Les coopératives d'habitation incarnent des valeurs importantes telles que solidarité, entraide, gestion démocratique, but non lucratif, enracinement local et vivre ensemble. Leur nom commun à tous : le maître d'ouvrage d'utilité publique.

Être sociétaire d'une coopérative d'habitation, c'est se retrouver à mi-chemin entre le statut de locataire et de propriétaire : les membres d'une coopérative d'habitation n'achètent pas leur logement, mais **ils en sont les copropriétaires indirectement par le biais de leurs parts sociales**.

Une forme juridique particulière

Les particularités juridiques de cette forme d'organisation sont définies précisément dans le Code des obligations aux articles 828-926.

En voici les points les plus importants :

- On fonde une coopérative en approuvant les statuts (voir statuts types) lors d'une assemblée constitutive et en s'inscrivant au registre du commerce. Aucun **acte notarié n'est nécessaire**.
- La coopérative doit être **ouverte à de nouveaux membres** et ne pas trop en compliquer l'accès.
- La coopérative est organisée sur une base démocratique. Tous les membres disposent d'**une voix à l'assemblée générale**, indépendamment du nombre de leurs parts sociales.
- La coopérative est une société à **but non-lucratif**. Le produit net est versé à l'organisation. Un éventuel intérêt sur les fonds propres ne doit pas dépasser les 6%.
- Les membres sortants ne **profitent pas de la plus-value de la coopérative**. Tout au plus peut-on prévoir dans les statuts que le capital libéré soit remboursé à sa valeur nominale.

Avantages des coopératives d'habitation

- Les coopératives d'habitation sont des **sociétés à but non-lucratif**. Elles facturent des loyers à prix coûtant, qui couvrent les coûts effectifs. Plus de détails sur les loyers à prix coûtants dans les statuts types. C'est la raison pour laquelle les loyers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont en général nettement inférieurs à ceux du reste du marché immobilier.
- Les **membres participent aux décisions de la coopérative**, lors de l'assemblée générale ou en s'engageant dans divers organes de la coopérative.
- Les sociétaires-locataires bénéficient d'une **grande sécurité d'habitation** et sont particulièrement bien protégés contre toute rupture abusive de bail.
- Certaines coopératives d'habitation veillent à offrir à leurs locataires un mode d'habitat privilégiant le **vivre ensemble** en organisant des fêtes, des activités communes et autres prestations sociales.

...CONSTRUITE SOUS LE RÉGIME DU DROIT DE SUPERFICIE

Les coopératives d'habitation construisent des logements à prix coûtant, donc à loyers abordables, en moyenne 20% inférieurs aux loyers du marché libre. Mais cet objectif est difficile à atteindre face à la forte hausse des prix du terrain constructible.

Une excellente alternative est le droit de superficie. C'est est une servitude en vertu de laquelle le propriétaire d'un terrain (le superficiant) octroie à un tiers (le superficiaire) le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain grevé. Il est intitulé "droit distinct et permanent" ou "DDP".

- Le principe est celui-ci: au lieu de vendre son terrain, la commune/propriétaire octroie un droit d'utiliser un terrain qui lui appartient pour qu'y soit construit un immeuble de logements; en échange de quoi, la coopérative d'habitation va construire l'immeuble et va payer une rente annuelle.

- le DDP devient l'élément essentiel et primordial pour les communes romandes qui envisagent de faire construire des appartements à des prix abordables, sans être elles-mêmes le maître d'œuvre et le financier du projet.

Le DDP est donc un outil privilégié permettant à la fois aux Communes de mener activement une politique du logement répondant aux besoins de l'ensemble de sa population et aux coopératives d'habitation de construire, en bonne intelligence avec les collectivités publiques, du logement de qualité à loyers abordables.

Avantages du DDP pour les communes

- La Commune n'a **aucun investissement financier à faire et reste propriétaire des terrains**.

- La politique des loyers à prix coûtant de la coopérative correspond à un souhait communal de pouvoir offrir des **logements à loyers modérés**, afin que la population la plus âgée ait la possibilité de rester dans la commune.

- La Commune reçoit un **loyer annuel et régulier** sans avoir la lourde charge de la gestion des nouveaux immeubles et ses risques inhérents.

Urs Bona

Architecte depuis plus de 25 ans à Yverdon-les-Bains et actif dans toute la région du Nord Vaudois. Il a notamment été mandaté pour la création d'un grand centre thérapeutique en psychiatrie à Montagny-sur-Yverdon, géré par le CHUV ainsi qu'un Centre Médical à Moudon.

Maud Gouffon

Ancienne banquière où elle était spécialiste en matière de financement de projets immobiliers. Elle s'est réorientée dans la gestion comptable et financière. Elle s'est chargée du montage financier et du suivi des coûts d'un Centre Médical à Moudon ainsi que du suivi des coûts d'un grand centre thérapeutique en psychiatrie à Montagny-sur-Yverdon, géré par le CHUV.

LA MAISON DE MAUD

Maud Gouffon & Urs Bona
Rue des Pêcheurs 8d
1400 Yverdon-les-Bains
bona.ch

bona architecture & design