

# DIABOLO MENTHE AN 2 -RÉALITÉS

1

*Symposium suisse de gérontologie, Fribourg, 28.11.2017*

*Jean-Marc Groppo, Pro Senectute Fribourg*

# DIABOLO MENTHE :

## RAISONS DE LA RÉALISATION

- Cohabitation idéale entre l'habitat pour pa et le siège cantonal de Pro Senectute
- Combinaison de deux besoins:
  - de surfaces supplémentaires (Pro Senectute)
  - de logements avec accompagnement social
- Accompagnement social: corps-métier de Pro Senectute. «Garantie» de qualité.
- Particularités de la politique cantonale (CE 29.09.2015, réponse postulat 2092.11 R. Thomet/U. Krattinger-Jutzet):
  - volonté d'un habitat adapté/sécurisé pour tous
  - pas de définition légale (permettre la diversité de l'offre)

# DIABOLO MENTHE :

## RAISONS DE LA RÉALISATION

- Canton: manque de structures intermédiaires (fort taux de placement en EMS)
- Volonté des investisseurs de créer une telle structure: initiative privée intéressée par le savoir-faire métier de Pro Senectute.  
Reconnaissance: mandat de prestations.
- Volonté de faire cohabiter diverses générations dans une cadre citadin densifié. Avant: site industriel connu des Fribourgeois.

# GENÈSE DU PROJET

## AVANTAGES-INCONVÉNIENTS

### ❖ **Avantages :**

- Permis de construire déjà accordé
- Financement assuré
- Reconnaissance et volonté des investisseurs

### ❖ **Inconvénients :**

- «Social» pas présent depuis le début
- Modification du permis de construire (sous-sol)
- Pas pu influencer sur certains choix stratégiques (coûts). Divers compromis (jardin, terrasse, buanderie)

# RÉFLEXIONS COMMUNES

## PRO SENECTUTE-INVESTISSEURS

- Visites de sites autres cantons (GE, VD, BS)
- Reprise du concept VD de conciergerie sociale
- Investisseurs convaincus du rôle central humain
- Mandat de prestations (initial quatre ans : pression, obligation de réussir)
- Risque entrepreneurial Pro Senectute (bail : 15 + 5 + 5 ans) ; surplus de surfaces pour locataires
- Coût de la prestation de conciergerie sociale: CHF 7/jour, soit CHF 210/mois
- Appartements avec services

# INTERACTIONS AVEC LE DROIT CANTONAL ET FÉDÉRAL

- Initiative privée, pas de subvention...
- ...mais réflexions publiques que *cher*
- ...et que «*silo à vieux*»...
- Impact direct procédure consultation  
DIF/printemps 2014: au début du projet = dans la  
cible avec l'élévation des montants loyers PC  
(projet DFI)
- Était accessible aux bénéficiaires des PC (loyer :  
1'290/1'515) + conciergerie sociale
- Opposition au projet du DFI: renvoi à révision  
totale de la LPC. Par conséquent coût de location  
pas accessible aux bénéficiaires de PC.

## IMPACT SUR L'IMAGE

### Désagréments

- Interface «*PS institution sociale*» et «*locataires classe moyenne*» = image: «vous vous occupez des riches, vous oubliez les pauvres »)
- 40/42 appartements loués. Il a fallu deux ans (prix)
- Jamais juste: on entreprend= *faux* (loyers chers) ; on ne fait rien = *manque de dynamisme...*
- Sollicite des dons et installations modernes : remarques sur l'opulence de l'Institution...
- Jalousie locale...(certains attendent notre échec, sans jamais le dire): habitat = marché.
- Concept : 10 ans trop tôt (LPP, canton agricole) ?

# RAISONS DE L'IMPLANTATION DANS LE QUARTIER

- Raisons stratégiques : centre de la cité, nouveau poumon en devenir de la ville (HES, Bluefactory)
- Placer la pa au centre vivant de la Cité
- Habitat « mélangé » : 99 appartements, table d'hôte, crèche, accueil de jour (étudiants-gros turn over-, familles, pa)
- S'approprier l'espace, la circulation piétonne, le jardin en nouvelle zone dense citadine
- Avantage: page blanche, tout à créer
- Constatations: il faut du temps...



## ○ Locataires:

- âge/situation de santé: arrivée plus tard que pensé (peu/pas d'anticipation/syndrome du dentiste)
- majorité de gros soucis de santé
- erreur de casting de certains enfants (déracinement/sécurité) avant et après
- attentes démesurées (pas une prestation EMS pour CHF 7/jour)
- peut générer des tensions avec les enfants même que transparence sur les prestations
- ...mais grande satisfaction générale

# RÉALITÉS APRÈS 748 JOURS (2)

## o ...la pâte humaine....:

- jardin suspendu: difficulté de mobilisation (plantons-arrosage)/gestion de jalousies (cueillette)
- apprécie ou non ados/planche roulettes cour
- passionné par la vie des trains/ou bruit
- jet de pain pour les oiseaux: délicatesse d'intervention
- richesse de propositions: difficulté de mobilisation
- petits déjeuners et repas: succès. Parfois prix contesté

## RÉALITÉS APRÈS 748 JOURS (3)

### o ...la pâte humaine....:

- Impact des décès (police, médecin légiste) sur l'ambiance de l'immeuble
  - Jalousie («vous avez vite oublié votre mari...»)
  - Jalousie pour article rédactionnel: boude la cafeteria
  - Remarques à un couple non-hétéro: ne participe plus aux animations
  - Difficulté de faire régner un certain ordre (places de parc: «on paie plus, on a droit»)
  - Impact direct sur tout le groupe (démence, chien écrasé sur la voie de chemin de fer): effet miroir
- ...mais majoritairement une grande solidarité, joie

## RÉALITÉS APRÈS 748 JOURS (4)

- **Difficulté de l'intergénération des âges opposés:**
  - confirmation des constatations des spécialistes
  - essayé/pas pu avec la crèche. Mais *fraîcheur* quotidienne des enfants (non imposé)
  - excellents échanges institutionnels avec l'association de l'accueil de jour (expo)
  - limites des désagréments (cris)
  - ...*mais grande solidarité entre générations proches*

## RÉALITÉS APRÈS 748 JOURS (5)

- **Fierté d'y être:**

- appartements neufs et appréciés
- objet de discussion dans toute la ville:  
motivant («*on y est*»)
- belle cohabitation des locataires avec les  
professionnels du rez/ du shop et avec les  
clients/visiteurs

- **Difficulté de «vendre du social»:**

- beaucoup de temps d'écoute, de confidences:  
difficile de faire comprendre que cela a un  
prix
- prestations «*sans nom*», chronophages

## RÉALITÉS APRÈS 748 JOURS (6)

- **Difficultés d'accepter les contraintes légales:**
  - places de parc: 11 visiteurs/150 appartements
  - déménagements: pas accès esplanade
  - ambulance: pas directement devant le bâtiment
- **Implication des bénévoles: pas simple**
  - mutations, attentes diverses, difficultés personnelles: nécessite un encadrement adéquat, délicat et constant
  - mais apport humain important (temps, écoute)

## RÉALITÉS APRÈS 748 JOURS

- **Nombreuses visites: échanges fructueux**
  - communes
  - fondations
  - architectes, médecins
  
- **Nombreuses collaborations réseau:**
  - aide et soins à domicile
  - repas à domicile

## SYNTHÈSE APRÈS 748 JOURS

- + Satisfaction des locataires
- + Contribution à **une** solution pour l'habitat des pa
- + Visibilité institutionnelle (nombreuses visites)
  
- - Otage du droit fédéral/limite financière/impact sur la vitesse des locations
- - Etat de santé plus vulnérable que prévu (4 décès)
- - Image: beaucoup dû se justifier (prix). Un comble...
- - Impact important gestion du temps (locataires): sous-estimé