

*Innovations et développement durable :
urbanisme, logements et équipements
multi-générationnels*

4

Finlande

Loppukiri

L'autopromotion, une solution alternative de logements pour seniors et personnes âgées



La Finlande, à l'instar de nombreux pays européens, est confrontée au problème du vieillissement de sa population. En effet, le pays affiche un des taux de natalité les plus bas d'Europe.

Si aujourd'hui, pour un retraité finlandais, trois actifs cotisent, on prévoit l'inverse en 2030 : soit pour trois retraités, il n'y aura qu'un seul actif.

Alors que la part des seniors et personnes âgées ne fait qu'augmenter, bon nombre des Finlandais doivent faire face à une dégradation de leurs conditions de vie, et notamment concernant le logement.

En effet, depuis la crise des années 1990, les aides de l'État ont diminué alors que les prix de l'immobilier augmentent. Une des mesures significatives de cette baisse de moyens vient du Ministère des Affaires Sociales. Celui-ci a fixé comme objectif pour 2012 que seules 3 % des personnes âgées de plus de 75 ans auront accès à une place en maison de retraite publique. Ainsi, la baisse des moyens du système de santé publique et la réduction des aides sociales amènent les seniors à rester chez eux le plus longtemps possible. Mais si certains peuvent compter sur leurs proches pour les aider au quotidien, d'autres doivent faire appel à des services d'aide à domicile assez coûteux. Par ailleurs, les opérations privées mises à dispositions des seniors ne leur conviennent pas toujours, et certains ne souhaitent pas y habiter.

Face au manque de solutions alternatives de logements pour les personnes âgées, un collectif de 4-5 femmes s'est formé. Ainsi, c'est en août 2000 qu'est née l'association Aktiiviset Seniorit (les Séniors Actifs) qui donna naissance six ans plus tard au concept de Loppukiri (*dernière ligne droite*).

Afin de mettre en place son projet de logement alternatif, le collectif s'est proclamé autoconstructeur et a entamé les démarches pour que le rêve devienne réalité.

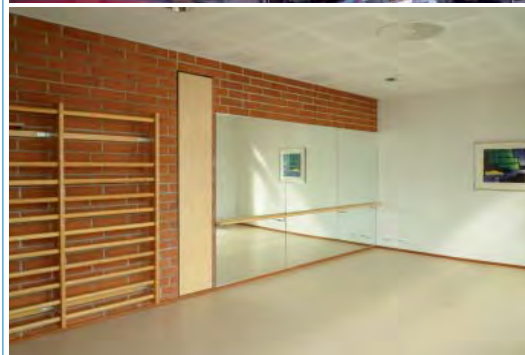
Création de l'association Aktiiviset

Seniorit : août 2000

Architecte : Kirsti Sivén et Asko Takala

Début des travaux : 2001

Fin du chantier : 2005



Aktiiviset Seniorit a cherché à s'inspirer d'opérations similaires déjà mises en place dans d'autres pays. À l'époque, la Suède s'affichait comme un des pays pionniers en matière de logement pour personnes âgées. L'opération Färdeknäppen à Stockholm a servi de modèle pour Loppukiri. Existant depuis une quinzaine d'années, il s'agit d'un immeuble pour personnes âgées construit en autopromotion par une association. Toutefois, contrairement au souhait des membres de Loppukiri d'être propriétaires de leur logement, à Färdeknäppen les logements appartiennent à l'association et sont loués aux résidents.

Loppukiri est apparu aux yeux de la population finlandaise, puis du reste du monde, comme une innovation en matière de mode d'habitat pour personnes âgées. En effet, il ne s'agit ni d'une maison de retraite, ni d'une maison médicalisée, ni d'une résidence pour retraités avec services à la personne inclus. Les habitants forment une collectivité qui fournit ses propres services : repas, ménage des locaux, entraide mutuelle, et une multitude d'activités. Aucun personnel n'a été employé, excepté une société de maintenance des appareils.

Après avoir défini les souhaits et ambitions de leur projet, Aktiiviset Seniorit s'est mise en quête d'un terrain. Les membres ont rencontré la ville d'Helsinki qui leur a proposé un terrain sous la forme d'un bail emphytéotique (appelé système « Hitas 0160 ») à 1 € par an, valable 50 ans et renouvelable. La ville d'Helsinki mène une politique foncière active puisqu'elle est le principal propriétaire des terrains, ce qui permet une meilleure gestion des projets urbains.

Dès que le terrain a été trouvé, l'association a connu un grand succès, et nombreuses sont les personnes à s'être intéressées au projet (environ 300 personnes ont pris part à l'association). L'association Aktiiviset Seniorit, a voulu prendre en charge la totalité de l'opération. Le programme et le projet ont été établis en collaboration entre les architectes (Kirsti Sivén et Asko Takala), la société immobilière ayant reçu la délégation à la maîtrise d'ouvrage (Sato Rakenuttajat Oy), et les habitants.

En ce qui concerne le financement de l'immeuble, très peu de subventions ont été octroyées à l'opération. Seuls la mairie d'Helsinki et le ministère des Affaires sociales et de la Santé ont concédé des aides.

En revanche, l'État a accordé un prêt à taux zéro pour permettre le démarrage du chantier et les banquiers ont développé de nouvelles formules de prêts pour les futurs propriétaires. Lors de l'achat, les acquéreurs devaient apporter 60 % du prix de vente sans emprunt, les derniers 40 % pouvaient être financés sur des prêts de longue durée. Ainsi, pour permettre aux propriétaires d'apporter les 60 %, les banquiers ont prêté aux propriétaires la somme équivalente au prix de vente de leur ancien logement, le temps que la vente s'effectue.

Depuis le lancement de l'opération, l'association Loppukiri est suivie par de nombreux laboratoires de recherche de l'université d'Helsinki, le centre de recherche sociale et de systèmes de communication, le centre de recherche en gérontologie, l'université des technologies pour le coût de l'habitat, le centre d'étude de l'état actuel et des projections sur l'habitat pour personnes âgées, et l'école d'architecture d'Helsinki pour ses recherches en matière d'habitat seniors.

Le projet est un sujet de mémoire pour de nombreux étudiants, notamment dans les domaines paramédicaux et des sciences sociales.

Loppukiri s'affiche, pour les chercheurs, comme une opération pilote dans laquelle le point de vue de l'usager est primordial.

Les habitants espèrent que les recherches portant sur leur cas les aideront à envisager leur propre avenir, ainsi que le futur des personnes âgées en général.

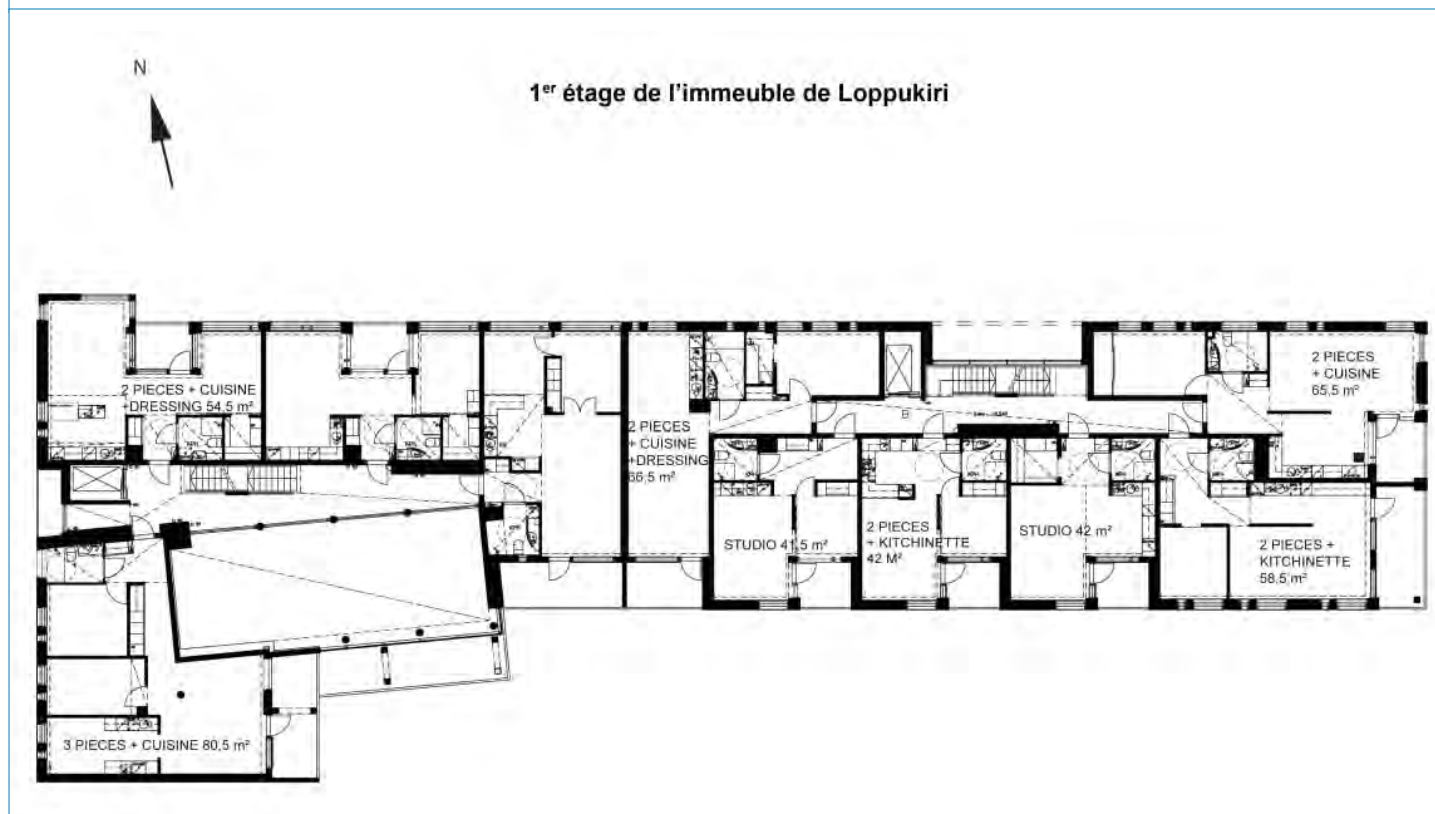
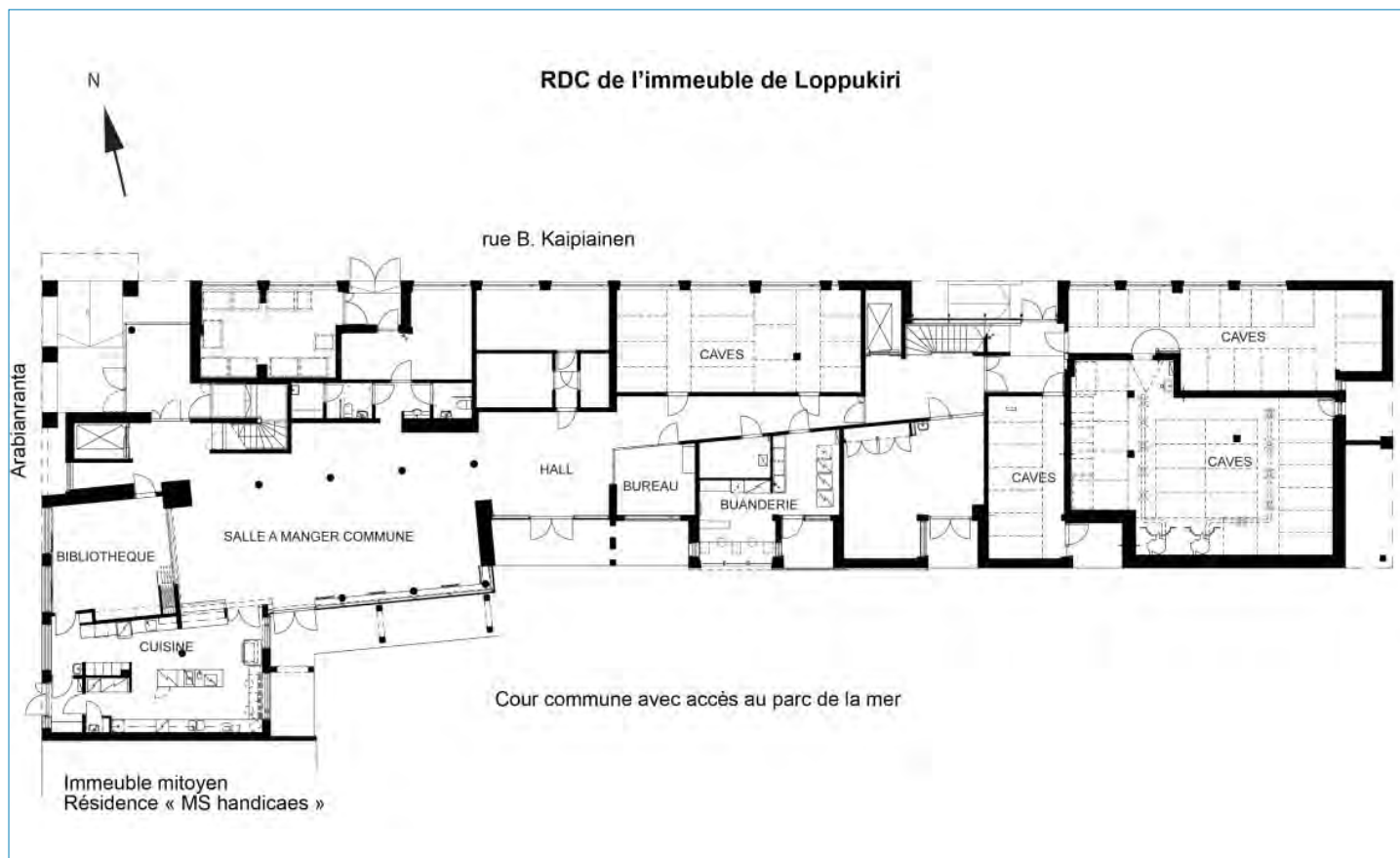
Actuellement, Loppukiri mène une réflexion sur un possible équipement médical de l'immeuble, pour que les personnes malades puissent bénéficier de soins à domicile.

L'association Aktiiviset Seniorit continue son action en gérant la copropriété de Loppukiri et en organisant des visites de professionnels ou d'autres collectifs de personnes âgées intéressées par l'opération.

La ville d'Helsinki, consciente de la réussite du projet, a proposé récemment de nouveaux terrains afin de renouveler l'opération. Aktiiviset Seniorit devrait suivre les futurs projets, afin de les conseiller sur les démarches à suivre, puis sur l'organisation générale de la collectivité. Une des futures opérations porte le nom de « Home in the city », il s'agit de construire un immeuble multigénérationnel dans lequel le principe de fonctionnement et l'organisation de la vie collective prendraient exemple sur Loppukiri.

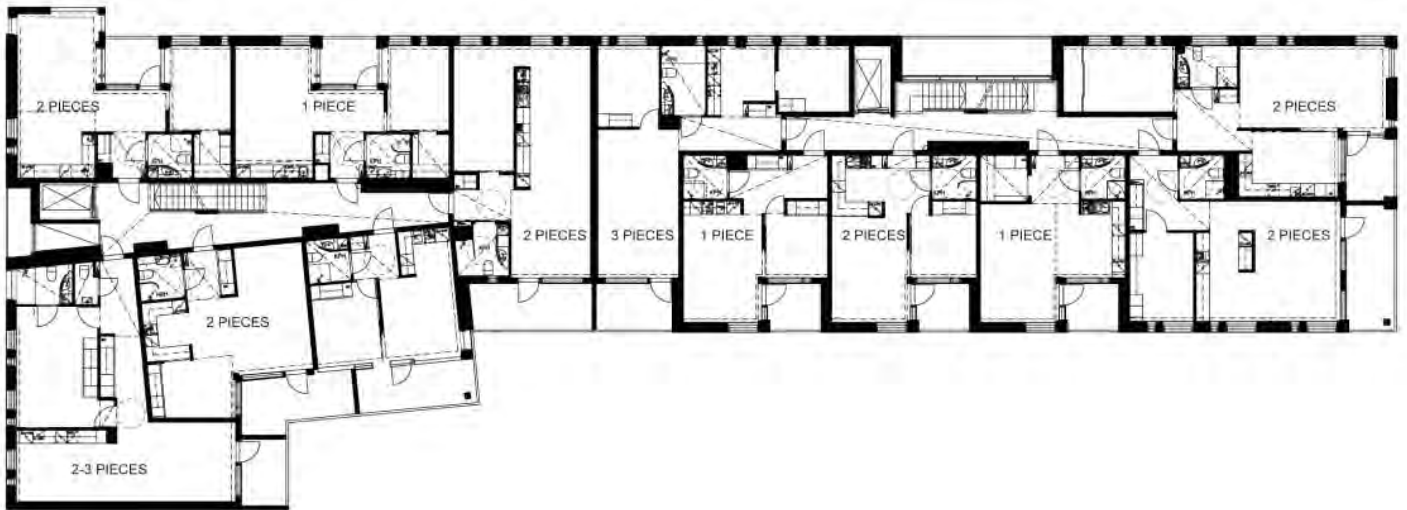


Texte : notes CAUE 45 d'après un entretien avec une habitante | LOPPUKIRI (WSOY 2009) par Marja DAHLSTRÖM et Sirkka MINKKINEN - résumé en français par Päivi Kalt | **Photos :** CAUE 45

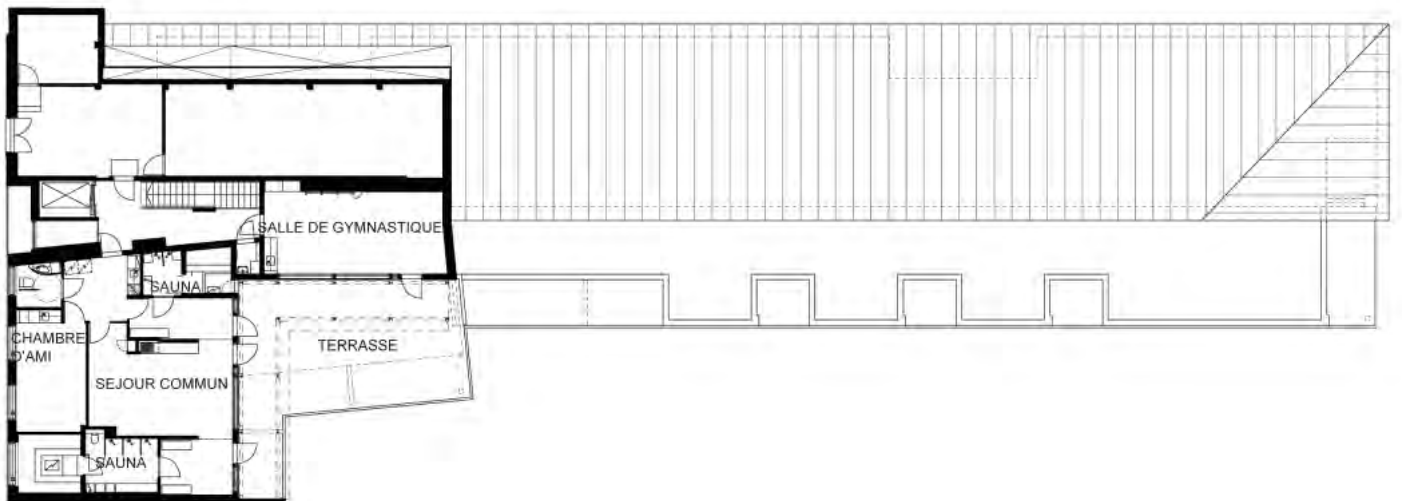


*Plans fournis par les architectes Kirsti Sivén et
Asko Takala | Traduction : Hortense Barrère*

4 étage de l'immeuble de Loppukiri



Dernier étage réservé aux parties communes de l'immeuble de Loppukiri



Plans fournis par les architectes Kirsti Sivén et Asko Takala | Traduction : Hortense Barrère

Loppukiri*, une association d'habitants, ou le rêve devenu réalité

*Loppukiri signifie « sprint » en finnois, dans le sens de « dernier effort avant l'arrivée »

Loppukiri est un ensemble de logements pour jeunes seniors (48 ans et plus) et personnes âgées, situé dans les faubourgs d'Helsinki.

L'immeuble comprend sept étages, 58 appartements, et environ 450 m² de parties communes incluant une terrasse spacieuse sur le toit, et une plus petite donnant sur la salle à manger du rez-de-chaussée.

Il y a deux entrées principales et deux cages d'escalier, équipées chacune d'un ascenseur pouvant accueillir 13 personnes.

Loppukiri appartient à une société d'immobilier résidentiel privée, (Asunto Oy Helsinki Loppukiri), dont les parts sont détenues pour la majeure partie par les membres de l'association. L'âge minimum requis pour faire partie de la communauté est de 48 ans, pour au moins un des résidents de chaque appartement. Les appartements font entre 36 et 80 m², tous sont équipés d'une cuisine, d'une salle de bain et d'un balcon.

La construction de l'immeuble a débuté à la fin de l'automne 2004 et s'est terminée en avril 2006. La phase de programmation et de projet a débuté deux ans avant de l'ouvrir aux futurs habitants et de les autoriser à prendre des décisions sur les plans, en particulier sur la distribution intérieure des logements, les matériaux et différents détails. Pendant cette phase participative de « co-design », les gens ont eu l'occasion d'avoir de longues discussions avec les architectes. En plus d'avoir pu participer à la conception de leur propre appartement, les habitants ont aussi joué un rôle important dans le projet des parties communes auxquelles sont réservés le RDC et le dernier étage. La cuisine commune, la salle à manger, la bibliothèque, un petit salon télé, le bureau, la buanderie et le local à vélo se situent au RDC, ainsi que des celliers individuels pour les résidents.

Le dernier étage est réservé aux loisirs. Il est équipé de deux saunas, une salle de sport, un salon avec une cheminée, et d'une chambre d'amis. Durant l'été, la terrasse du dernier étage est très utilisée pour y flâner et organiser de petites réunions.

Le site de Loppukiri est très agréable, et le sera encore plus lorsque la plupart des constructions projetées seront terminées. Arabianranta est un nouveau quartier résidentiel installé sur d'anciennes friches industrielles et portuaires, situé à l'embouchure de la rivière Vantaa et près de chutes d'eau utilisées pour la production d'électricité. Son nom provient de la fabrique de porcelaine et de faïence Arabia, connue dans le monde entier.

Arabianranta se situe à proximité d'une réserve naturelle de protection des oiseaux, sillonnée par de nombreux sentiers de promenade.

Arabianranta et Vanhakaupunki (l'Arabian Strand et la vieille ville), sont les sites de la création de la ville d'Helsinki, fondée en 1550 par le roi Gustave Wasa de Suède. De nos jours, le quartier est devenu un campus universitaire de première importance.

L'association Loppukiri est un partenaire apprécié des étudiants dans leurs divers projets de recherches, concernant l'habitat ou les personnes âgées.

Le quartier est très bien desservi par les transports en commun, le centre-ville est accessible par le tramway et de nombreux bus.

Une première en Finlande

Loppukiri est le résultat d'un projet de six années de « The Active Seniors Association ». L'association a été fondée en août 2000, afin de réfléchir au concept du logement communautaire pour les seniors et personnes âgées, en prenant exemple sur l'association « Färdknäppen » de Stockholm.

La population finlandaise est une de celle au monde où la proportion de personnes âgées augmente le plus rapidement.

Loppukiri, informations générales

Adresse : Birger Kaipiaisen katu 1, 00560 Helsinki, www.aktiivisetseiorit.fi

Architectes : Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy, en collaboration avec les habitants

Date de livraison du chantier : avril 2006

Sept étages, deux entrées principales avec ascenseurs

- RDC : cuisine commune, salle à manger et terrasse, bibliothèque, bureau, petit salon TV, buanderie, local à vélo, celliers

- du 2^e au 6^e étage : 58 appartements entre 36 et 80 m².

- 7^e étage : deux saunas, salon avec cheminée, salle de gym, chambre d'amis, terrasse

Nombre de résidents à l'été 2006 : 70 personnes âgées de 50 à plus de 80 ans.

La ville loue le terrain (principe du bail emphytéotique). Les plus-values sur les reventes d'appartements sont soumises à une régulation, par le système « hitas ».

Le prix d'achat moyen en 2006 se situait autour de 3 055 € : m² (ndlt : prix à comparer avec une capitale européenne pour un logement d'une excellente qualité de finition et tout équipé, y compris cuisine)

La façade sur rue est en briques, et enduite en tons pastels sur la cour.

La partie de façade en céramique « Cataracta » est l'œuvre de l'artiste Pekka Parikka. Chaque appartement dispose d'un balcon mais pas de sauna privé.

Internet haut débit, réseau internet local Arabianranta.

Parking pour 26 véhicules, équipé de prises pour le chauffage des véhicules.

Il n'y a pas de jardins ou cours privés, le quartier étant lui-même un véritable parc urbain, ouvert sur une coulée verte de plusieurs kilomètres le long de la rivière et du littoral.

Texte : traduction de l'anglais par Isabelle Thauvel et Hortense Barrère

Dans les vingt à trente dernières années, la prise en charge de ses seniors était plus ou moins de la responsabilité de la société. Mais depuis la crise des années 1990, les aides ont diminué alors que la population vieillissante augmentait. La moitié de la douzaine de femmes qui ont fondé l'association avait déjà été elles-mêmes confrontées à des problèmes de prise en charge ou de soins pour leurs proches. Elles voulaient prendre l'initiative, elles ont commencé à promouvoir cette idée, et ont reçu un accueil enthousiaste : en janvier 2001, les autorités municipales leur ont attribué un terrain pour réaliser leur projet et, deux plus tard, un contrat était signé avec un contractant général de construction.

Après l'achèvement de la construction et l'emménagement des habitants, « The Active Seniors Association » sert encore de cadre juridique à l'association Loppukiri. Progressivement, l'association deviendra plus autonome, bien qu'un lien important soit maintenu dans différents domaines, notamment celui de la formation. Pour le moment, les résidents ont un double rôle, ils sont à la fois membres de la copropriété mais aussi de l'association « The Active Seniors ». Il est souhaitable que les futurs résidents de Loppukiri rejoignent l'association et participent aux programmes de formation. Les membres de l'association sont les bienvenus dans l'association pour participer aux différentes activités bénévolement, sans pour cela qu'ils aient l'intention de venir habiter sur place. L'association, à l'initiative du projet, est représentée dans le conseil de gestion et participe ainsi aux décisions.

Comment est organisé Loppukiri ?

La société immobilière est dirigée par un conseil de gestion, assisté de professionnels de la gestion immobilière. Les copropriétaires doivent participer aux dépenses proportionnellement à leur nombre de parts. Les décisions sont votées en assemblée générale annuelle, et le nombre de voix est basé sur le nombre de parts. Les appartements peuvent être occupés par leur propriétaire ou loués. L'âge minimum requis pour au moins un des habitants d'un appartement est de 48 ans et les habitants doivent participer à la vie de l'association.

L'association Loppukiri est constituée par les habitants de l'immeuble. L'association initie et gère une vie sociale active, offrant à chacun un large choix d'activités suivant ses centres d'intérêt. Il revient à chaque habitant de prendre soin de leur résidence commune, d'en faire un lieu plaisant et propre. Seuls l'entretien et la maintenance technique sont confiés à un prestataire extérieur. Un repas commun est servi du lundi au vendredi à 17 h ; sauf pendant l'été. Cuisiner ensemble et partager les repas sont de loin les moments les plus appréciés, aussi bien par ceux qui cuisinent, que par ceux qui dégustent le résultat ! Un planning hebdomadaire est établi pour chaque groupe (ndlt : chaque groupe se compose de résidents d'âges et de compétences différentes). L'association s'occupe également d'un jardin potager.

Les réunions de l'association sont les lieux de décision pour Loppukiri. Leurs principaux objectifs sont de vérifier que l'association est bien gérée, que l'entretien et la gestion des repas sont bien organisés. Chaque sujet proposé est discuté et mis aux voix, chaque membre de l'association a une voix.

Texte : traduction de l'anglais par Isabelle Thauvel et Hortense Barrère