

**Chronique**

Mon achat, en nom propre ou par une société? L'éclairage d'un notaire

Page 18

**Gage de qualité**

Un label jardin pour valoriser le savoir-faire des paysagistes vaudois

Page 19

# 24 Immobilier

## «L'offre de logements seniors est largement déficitaire»

Le groupe familial propriétaire de Pharmacie Principale et de VisilabGroup construit sa première résidence pour retraités en Suisse romande.

Caroline Zumbach

**C'**est un tournant stratégique qui en dit long sur l'avenir de l'immobilier en Suisse romande. Le groupe PP Holding, fondateur de Pharmacie Principale et de VisilabGroup, se lance dans les résidences pour baby-boomers. Le chantier de leur premier immeuble vient de démarrer du côté de Crans (VD). Les explications du cofondateur de cette nouvelle filiale (nommée Résidences principales SA), membre de la quatrième génération de la famille propriétaire, François von Ernst.

**Pourquoi se lancer dans les résidences seniors?**  
Depuis 1912, notre groupe familial cherche à améliorer la santé et la qualité de vie de ses clients. Avec l'augmentation du nombre de seniors, il nous a semblé logique de développer une offre qui leur est spécifiquement destinée.



François von Ernst, cofondateur de Résidences Principales SA (à droite), et son cousin Nicolas Toledo, administrateur, sur le terrain qui accueillera le premier immeuble, à Crans.

**Y a-t-il une demande pour ce type de logement?**  
Les courbes démographiques démontrent que la population senior va presque doubler à l'horizon 2040 et que la majorité des logements existants sont inadaptés. Une adaptation est possible, mais très onéreuse et généralement partielle. Par ailleurs, la pénurie généralisée sur le logement touche également les appartements destinés aux seniors. L'offre est donc largement déficitaire, mais il y a encore peu d'acteurs actifs et peu de concepts novateurs.

**La construction de votre premier projet, la Résidence de Crans, s'apprête à démarrer**

**dans le canton de Vaud. Comment l'avez-vous imaginé?**  
Nous nous sommes largement inspirés des zones bleues dans le monde. Ce sont des régions où il existe une concentration particulièrement élevée de centenaires en bonne santé. Les plus connues se trouvent en Méditerranée ou au Japon. Ces endroits ont des caractéristiques communes qui favorisent le vieillissement en bonne santé: lien social, nutrition et activité physique et cognitive. Le projet consiste donc à regrouper ces caractéristiques dans un même lieu.

**Comment?**  
Nous travaillons à la croisée des chemins entre le logement, la

santé et l'hôtellerie. La résidence comprendra trois immeubles abritant 57 appartements de 1 à 4 pièces (équivalent vaudois) et des infrastructures communes ouvertes au public: conciergerie de type hôtelière, centre médical, une excellente sécurité, des services de confort et de bien-être, ainsi que le nettoyage des logements et du linge. Un accent particulier a été mis sur le restaurant qui propose une approche personnalisée de haute qualité. Un lounge-bar, des petits-déjeuners, des produits à emporter et un service traiteur complètent l'offre. Un fitness ainsi que de nombreux cours et activités seront aussi disponibles.

**Comment les résidents paieront-ils ces prestations?**  
Ils disposeront de forfaits de prestations prépayés et utilisables à la carte.

**Quelles seront les particularités des appartements?**  
L'ensemble de l'édifice respecte la norme SIA 500 pour les constructions sans obstacles. Et nous allons plus loin: nous avons travaillé l'organisation intérieure des appartements avec des ergothérapeutes et physiothérapeutes, pour répondre aux besoins de mobilité et de sécurité (notamment) des résidents.

**Des exemples concrets?**  
Tous les appartements disposent au moins d'une chambre de 14 m<sup>2</sup> en suite ou à proximité directe de la salle de bains. Les cuisines et les salles de bains sont modulables selon les besoins des seniors et elles sont équipées d'électroménager ergonomique. Pour l'éclairage, la lumière naturelle est favorisée dans toute la résidence. Les choix de coloris ont également été réfléchis pour bien se repérer dans l'espace et augmenter le confort. En été, la température des appartements reste agréable grâce à un système de rafraîchissement naturel.

**Quel est votre public cible?**  
Les seniors actifs qui veulent rester en bonne santé dans un environnement qualitatif. Ces derniers ont peu de choix car ils dépassent souvent les barèmes pour des logements seniors subventionnés, et ne trouvent pas d'appartements aménagés pour leurs besoins.

**Prévoyez-vous de construire pour de la vente ou de la location?**  
Actuellement, nos premières résidences sont proposées en location. Toutefois, au vu de la demande, nous envisageons également de construire des logements seniors en PPE à proximité de nos résidences.

**Quand vos premiers logements seront-ils prêts?**  
Nous avons obtenu le permis de construire pour le projet de Crans en février 2024. La construction démarre, nous permettant d'envisager une ouverture des portes au printemps-été 2026.

**Quand seront-ils mis en location?**  
La mise en location des appartements sera lancée en automne-hiver de cette année. Les seniors intéressés peuvent nous contacter pour recevoir une documentation complète sur [www.residences-principales-crans.ch](http://www.residences-principales-crans.ch).

**Quels seront les loyers?**  
Globalement, le tarif est composé du loyer (légèrement plus cher que les prix du marché en raison des spécificités de l'infrastructure) et du forfait de prestations de services.

**Avez-vous d'autres projets prévus?**  
Pour répondre aux besoins des seniors, nous travaillons actuellement sur plusieurs projets à Genève, sur l'arc lémanique, ainsi que dans les régions de Neuchâtel et Fribourg.

PUBLICITÉ

# Vous avez le produit – nous les espaces publicitaires !

annonces.journaux@goldbach.com | 021 349 50 50 | www.goldbach.com

**GOLDBACH**