

La construction de logements pour personnes âgées

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **32 (1960)**

Heft 10

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125063>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

La construction de logements pour personnes âgées¹

13

La répartition de notre population entre les diverses classes d'âge s'est fortement modifiée depuis la fin du siècle dernier. De 1876-1880 à 1943-1953 les chances moyennes de vie sont passées de 43 à 71 ans pour les femmes et de 41 à 66 ans pour les hommes. Aujourd'hui déjà une personne sur dix est âgée de plus de 65 ans. On a lieu d'admettre que cette proportion sera de 14% en 1976. Les tableaux qui figurent en annexe permettent de penser que, parmi les personnes de plus de 65 ans, l'excédent des femmes sera plus accusé encore qu'aujourd'hui.

Les conditions d'existence et les habitudes de vie se sont fortement modifiées depuis le début du siècle. Autrefois, la famille constituait une communauté fortement unie; parents et enfants vivaient ensemble, surtout à la campagne. Les plus âgés exécutaient toute sorte de menus travaux et participaient de cent manières aux tâches communes. Ils avaient le sentiment – d'ailleurs justifié – d'être utiles.

Qu'en est-il aujourd'hui? L'industrie draine la population des campagnes et des hautes vallées vers les villes où la cohabitation des générations a cessé d'être un phénomène naturel. Souvent l'exiguïté des logements la rend impossible. La grande famille disparaît de plus en plus. Cette évolution assombrit et attriste la vieillesse de bien des gens. De leur côté, les jeunes gens doivent renoncer à l'appui moral que pouvaient leur apporter leurs aînés, plus riches d'expérience.

Où et comment sont logées les personnes âgées?

Certes, les personnes âgées reçoivent aujourd'hui une rente de vieillesse et disposent, pour la plupart, de quelques économies. Mais la dévaluation a singulièrement réduit la valeur de l'épargne et les rentes AVS ne sont pas si élevées qu'elles permettent de subvenir aux frais d'un ménage tout en payant le loyer d'un logement modeste, mais moderne, conçu de manière à simplifier le travail de la ménagère. Précisément parce que les personnes âgées sont encore robustes de nos jours, l'asile des vieillards n'offre pas toujours une solution satisfaisante du problème.

¹ Bulletin N° 3 de la Commission fédérale pour la construction de logements, Effingerstrasse 55, Berne; voir également nos numéros 9/59 et 8/60, ainsi que nos articles sur le même sujet (12/59 et 1/60).

Aussi, dans les grandes villes, lorsque les enfants ont quitté le foyer, les personnes âgées n'ont guère de choix. Elles doivent garder leur ancien appartement qui ne leur coûte pas trop cher grâce au contrôle des loyers, même s'il est trop grand pour elles.

C'est bien souvent le parti auquel s'accrochent les veuves, les divorcées ou, d'une manière générale les femmes seules, la plupart d'entre elles vivent d'ailleurs dans des conditions financières plus précaires que les hommes. Elles espèrent arrondir leur modeste revenu en sous-louant des chambres. Pourtant, il serait souhaitable que de tels appartements fussent libérés en faveur de ménages avec plusieurs enfants. Malheureusement, ces logements se font de plus en plus rares; dans de nombreuses agglomérations urbaines, les vieux quartiers sont démolis pour faire place à des immeubles modernes abritant magasins et bureaux.

A la campagne aussi, le problème des logements pour personnes âgées se pose avec plus d'acuité. Sans doute, la question de l'espace habitable est-elle partout la même, comme nous l'exposerons plus loin. Mais, dans les régions rurales, la nécessité d'adapter la construction aux conditions locales est plus impérieuse encore qu'en ville. Ainsi, hors des agglomérations, on aura très souvent la possibilité d'aménager un petit logement dans une ferme, fût-elle de dimensions modestes. En revanche, là où l'industrie s'est implantée, il faut songer plutôt à résoudre le problème comme on le fait en ville. C'est plus malaisé toutefois, car maintes communes encore agricoles manquent de moyens financiers qui leur permettraient de faire face à des exigences qui croissent à mesure qu'augmente le nombre des personnes âgées.

A cet égard, la situation semble particulièrement précaire au Tessin où de nombreux «émigrés» désirent, au soir de leur vie, rentrer dans leur commune d'origine. Ils ne retrouvent souvent que des villages qui se dépeuplent lentement, où ne vivent bientôt plus que des vieillards dans des maisons délabrées privées de tout confort. De telles conditions commandent de construire en plus grand nombre de petits logements pour les couples âgés ou les personnes seules.

Quelles sont les catégories de petits logements dont nous avons besoin?

Dans les villes d'une certaine importance, le problème des logements pour personnes âgées est résolu de préférence, par la construction de «colonies d'habitation». Mais il faut pour cela d'importantes subventions publiques si l'on veut que les loyers demeurent modestes en dépit de frais de construction élevés auxquels s'ajoutent des frais d'exploitation et d'entretien, les locataires devant disposer de locaux de réunion et bénéficier d'un service de concierge et même de soins à domicile.

Ces colonies – et celles dont la construction est projetée – contribuent et contribueront efficacement à atténuer la pénurie de logements spécialement conçus pour les personnes âgées. Ce qui importe avant tout, c'est d'intégrer ces petits logements dans des ensembles «normaux». En effet, il apparaît plus naturel d'offrir aux personnes âgées en bonne santé la possibilité de continuer à vivre

dans le milieu habituel que de les confiner dans des «cités de vieillards» où l'on risque de voir se développer «un esprit de vieillards». D'ailleurs, la plupart des personnes âgées ont des enfants et des petits-enfants avec lesquels elles souhaitent maintenir des contacts suivis. Des logements voisins mettent les uns et les autres en mesure de s'entraider. Dans les circonstances actuelles l'édification d'ensembles comprenant de petits et de grands appartements offre certainement le moyen le plus rationnel de préserver autant que possible les fonctions essentielles de la famille et d'utiliser les logements de manière optimum. Le jeune couple peut se contenter pour commencer d'un appartement de deux pièces, disposer d'un plus grand quand viennent les enfants, puis réintégrer un petit logement lorsque ces derniers seront devenus indépendants.

Ces considérations appellent les solutions suivantes en ce qui concerne la construction de logements destinés aux personnes âgées :

a) Petits logements (1, 1½ et 2 pièces avec cuisine et salle de bains) dotés du confort usuel.

Ils seront réservés aux personnes et aux couples âgés (dont le nombre est appelé à augmenter constamment au cours des prochaines années). Ils seraient intégrés dans des colonies d'habitation normales; éventuellement, un même corps de bâtiment pourrait comprendre de petits et de grands appartements. On peut aussi envisager la construction d'un bloc de petits logements situé au sein de la «cité».

b) Colonies d'habitation réservées aux personnes âgées ou homes de vieillards.

Ces ensembles, sans être trop étendus, doivent comprendre un minimum de locaux communautaires et de petits logements soit d'une pièce sans bain mais avec cuisinette, soit une pièce avec bain et cuisinette et des logements d'une pièce et demie avec bain et cuisinette ou d'une pièce avec bain et petite cuisine habitable. Ces appartements seraient réservés aux personnes seules ou aux couples qui n'ont pas ou peu de relations familiales et qui apprécient l'aide du personnel attaché à la colonie ou à l'établissement.

c) Asiles de vieillards ayant plutôt le caractère d'hôpitaux destinés aux personnes qui souffrent des affections chroniques de la vieillesse (artériosclérose, etc.).

Ces colonies et homes réservés aux personnes âgées devraient être édifiés autant que possible en des lieux facilement accessibles.

Quels types de logements destinés aux personnes âgées doit-on prévoir dans les colonies mixtes ou celles réservées aux vieillards ?

a) Types de logements.

Les types de logements nécessaires sont :

Logements **d'une pièce** pour personnes seules, sans

bain mais pourvus d'une armoire-cuisine ou d'une cuisinette et d'un W.-C. avec lavabo. La pièce doit avoir de 15 à 17 m² au minimum.

Logements **d'une pièce** pour personnes seules, mais avec bain (de 15 à 17 m²).

Logements **d'une pièce pour couples, avec bain et cuisinette**; dimensions minimum de la pièce 18 à 20 m².

Logements **d'une pièce pour couples, avec bain et petite cuisine habitable**; dimensions minimum de la grande pièce: 18 à 20 m².

Logements **d'une pièce avec bain, cuisinette et alcôve** dans la grande pièce, dont les dimensions minimum sont de 20 à 25 m².

Logements de **deux pièces avec bain**, petite cuisine ou cuisinette, dimensions des pièces: salle de séjour: 16 m² au minimum; chambre à coucher: 13 à 14 m² au minimum.

b) L'aménagement des logements.

L'entrée doit être dotée de deux armoires au moins et d'une petite garde-robe.

La pièce qui sert à la fois de salle de séjour et de chambre à coucher doit s'ouvrir sur un balcon muni d'une petite installation pour sécher le linge. Il va sans dire que la fenêtre doit être aussi grande que possible.

La cuisinette ou petite cuisine doit avoir une fenêtre ou un dispositif d'aération; elle sera équipée d'un réchaud électrique et d'un évier au-dessous et au-dessus duquel seront installées des armoires. Un petit réduit pour les balais, un contact pour une petite armoire frigorifique (lorsque celle-ci n'est pas déjà installée) sont indispensables.

La salle de bains disposera éventuellement seulement d'une baignoire-fauteuil mais qui sera installée à un niveau inférieur au niveau normal (ce qu'il importerait de prévoir dans les plans); un lavabo et si possible une petite armoire à glace. Lorsque le logement comprend seulement un W.-C. avec lavabo, ce dernier doit être rattaché à la conduite d'eau chaude. Le logement sans bain doit disposer d'un boiler de 30 l. et le logement avec bain d'un boiler de 75 l.

Les escaliers doivent être dotés d'une rampe de chaque côté. Il convient de prévoir un dévaloir à chaque étage pour épargner aux locataires la peine de porter des seaux lourds.

Dans la mesure du possible, chaque logement sera relié au réseau du téléphone et de la radiodiffusion.

Chauffage: le chauffage central doit être prévu.

Les sols seront isolés et faciles à entretenir (linoléum, carrelage émaillé). Les parquets de bois ou les revêtements de liège seront scellés. Un sol de pierre peut être prévu pour les W.-C. et la salle de bains.

c) Locaux annexes.

Les locaux communautaires ou de service qui doivent être prévus dans les colonies ou homes pour personnes âgées sont:

un **logement de concierge** comprenant trois pièces au moins afin qu'il ne devienne pas trop rapidement exigu pour un jeune couple. Le cahier des charges comprendra: l'entretien des escaliers et du jardin, le chauffage,

le service de la buanderie automatique (y compris le ramassage et la redistribution du linge) et le nettoyage des autres locaux communautaires (bains, etc.);

un **petit atelier de bricolage**;

une **buanderie centrale**;

un **petit établissement de bains** pour les locataires qui redoutent de se baigner seuls dans leur logement; il devrait être complété éventuellement d'une salle de repos et de séjour;

une **cabine téléphonique**.

Comment construire pour les personnes âgées des logements dont le loyer soit supportable ?

En règle générale, les revenus des personnes qui cessent toute activité économique diminuent fortement. Des enquêtes faites dans plusieurs villes révèlent que 30 à 40% des personnes âgées n'ont d'autres ressources que les prestations de l'AVS, complétées par les subsides versés par les autorités locales. L'expérience montre qu'une faible partie seulement des personnes âgées sont en mesure de payer, pour un logement neuf, le loyer qui correspond au capital investi. Les autres ne peuvent faire face à ce loyer que si elles bénéficient d'une aide financière qui varie selon le revenu.

L'effort doit donc viser avant tout à augmenter au cours des prochaines années le nombre des petits logements à loyer bon marché. Les suggestions qui suivent sont destinées à contribuer à atteindre ce but.

1. A cet effet, il est nécessaire que le grand public ait une idée nette du problème. Tel est d'ailleurs le but visé par le présent exposé. Les autorités, les sociétés d'utilité publique, les coopératives d'habitation doivent examiner dans quelle mesure elles peuvent contribuer à améliorer les conditions de logement de la génération à laquelle nous sommes en partie redevables de la prospérité présente.

2. Cette tâche ne doit pas être laissée uniquement aux cantons et aux communes. Une certaine proportion des personnes âgées disposent d'autres ressources financières que la rente d'AVS; ces revenus ne sont cependant pas suffisants pour faire face aux loyers élevés qui sont exigés dans les immeubles ordinaires de construction récente. Les sociétés ou groupements qui construisent des habitations pourraient leur venir en aide en marge de toute intervention de l'Etat. Il suffirait de prévoir, dans les nouveaux immeubles, un certain nombre de petits logements dont les loyers seraient ajustés aux revenus réduits des personnes âgées.

3. Il est souhaitable que les entreprises privées – sociétés industrielles, sociétés d'utilité publique pour la construction de logements pour familles nombreuses, coopératives d'habitation – qui ont déjà construit des logements à loyers modérés se soucient également de mettre à la disposition des personnes âgées des logements dont le loyer soit ajusté au revenu de ces dernières.

4. C'est avant tout aux communes qu'il appartient d'encourager par une aide financière la construction de loge-

ments destinés aux personnes âgées. Les communes qui subventionnent la construction de logements peuvent exiger que les projets prévoient un certain nombre d'appartements destinés aux vieillards. De surcroît, les autorités communales peuvent inviter les particuliers qui édifient des immeubles locatifs à prévoir une certaine proportion de logements à loyer modéré réservés aux personnes âgées; en revanche, la commune accorderait à ces particuliers des prêts à bas intérêts ou quelque appui financier d'autre nature.

5. Une collaboration entre le canton et l'autorité communale permettrait un abaissement plus marqué des loyers de ces logements. Les cantons – quelques-uns l'ont déjà fait – devraient encourager davantage la construction d'habitations destinées aux personnes âgées. L'aide financière doit être conçue de manière que les loyers soient ajustés aux revenus les plus bas.

6. En outre, même dans les cas où les pouvoirs publics accordent des subsides, on est en droit d'attendre du loueur qu'il contribue, lui aussi, à l'abaissement du loyer, d'autant plus que les logements habités par des personnes âgées subissent en général une usure moindre et exigent des frais d'entretien moins élevés que les autres.

7. L'arrêté fédéral concernant les mesures propres à encourager la construction de logements à but social ne permet que dans une faible mesure de subventionner la construction de logements destinés aux personnes âgées. L'octroi de subsides pour l'édification de logements d'une pièce est exclue; le subventionnement de la construction d'appartements de deux pièces est exceptionnellement autorisé, dans la mesure où elle permet d'utiliser plus rationnellement l'espace disponible et où elle répond à un besoin. Cependant cet arrêté étant fondé sur l'article 34quinquies de la Constitution (protection de la famille), ces logements ne peuvent pas être loués à des personnes seules.

8. L'arrêté précité permet néanmoins de faciliter indirectement et dans une certaine mesure la construction de logements réservés aux personnes âgées qui vivent seules; en effet, quelques-uns de ces logements peuvent être prévus dans les immeubles locatifs composés d'appartements répondant aux exigences de l'arrêté fédéral. Certes, la Confédération n'accordera aucun subside pour ces logements mais leur prix de revient bénéficiera de l'abaissement global du coût de l'immeuble.

9. Pour ce qui a trait au financement de la construction de logements destinés aux personnes âgées, il convient de rappeler que les cantons et les communes – ces dernières à la condition qu'elles comptent plus de 10 000 habitants – peuvent obtenir des prêts du fonds de compensation de l'AVS. Certes, ce dernier ne peut ouvrir de crédits à des conditions exceptionnelles, mais le taux d'intérêt correspond généralement au taux le plus bas exigé sur le marché des capitaux. Pour le moment, ces prêts sont octroyés aux cantons à 100% et aux communes à 99%; dans les deux cas, le taux d'intérêt est de 3,5%. Si le canton, à l'aide des avances de l'AVS, accorde des prêts aux communes ou à d'autres institutions, ces débiteurs bénéficient «co ipso» des conditions plus favorables que l'AVS consent aux cantons.

**Population résidente de la Suisse, d'après l'âge et le sexe
en 1900, 1930, 1941, 1950, 1958¹ et 1976¹**

	Nombres absolus					
	1900	1930	1941	1950	1958	1976
Population résidente, en tout .	3 315 443	4 066 400	4 265 703	4 714 992	5 210 176	5 623 900
Masculin	1 627 025	1 958 349	2 060 399	2 272 025	2 523 185	2 755 000
Féminin	1 688 418	2 108 051	2 205 304	2 442 967	2 686 991	2 868 900
Personnes de 0 à 64 ans	3 122 177	3 786 595	3 900 666	4 261 766	4 684 909	4 840 800
Masculin	1 538 524	1 838 630	1 903 585	2 077 967	2 302 999	2 413 600
Féminin	1 583 653	1 947 965	1 997 081	2 183 799	2 381 910	2 427 200
Personnes de 65 ans et plus .	193 266	279 805	365 037	453 226	525 267	783 100
Masculin	88 501	119 719	156 814	194 058	220 186	341 400
Féminin	104 765	160 086	208 223	259 168	305 081	441 700
	Nombres proportionnels pour mille					
Population résidente, en tout .	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Masculin	491	482	483	482	484	490
Féminin	509	518	517	518	516	510
Personnes de 0 à 64 ans	942	932	915	904	898	861
Masculin	464	452	446	441	441	429
Féminin	478	480	469	463	457	432
Personnes de 65 ans et plus .	58	68	85	96	102	139
Masculin	27	29	37	41	43	61
Féminin	31	39	48	55	59	78

¹ 1958 et 1976: estimations.

Logements occupés par les rentiers, pensionnés et personnes sans profession en 1950

A. Nombres absolus

	Grandes villes	Villes moyennes	Petites villes	Grandes communes rurales	Localités de banlieue	Petites communes rurales
Détenteurs de logements, en tout	304 081	82 762	129 461	133 655	31 912	25 814
Rentiers, pensionnés, sans profession	55 246	15 874	23 648	24 355	6 307	2 511
Etat civil et sexe						
Célibataires	6 116	1 452	2 668	2 568	633	—
Masculin	865	172	330	351	98	—
Féminin	5 251	1 280	2 338	2 217	535	—
Marié(e)s	18 491	5 267	7 880	8 158	2 344	—
Masculin	16 206	4 838	7 118	7 513	2 131	—
Féminin	2 285	429	762	645	213	—
Veufs, veuves et divorcé(e)s	30 639	9 155	13 100	13 629	3 330	—
Masculin	3 484	1 090	1 727	1 804	472	—
Féminin	27 155	8 065	11 373	11 825	2 858	—
Conditions de détention						
Logements occupés par leur propriétaire	9 817	3 959	8 063	10 575	2 826	1 390
Logements loués	44 777	11 672	14 823	12 800	3 200	723
Logements gratuits	652	243	762	980	281	398
Epoque de la construction						
Construction avant le 1 ^{er} janvier 1940	51 949	15 266	22 257	23 081	5 794	—
Construction depuis le 1 ^{er} janvier 1940	3 300	608	1 391	1 274	513	—
Grandeur des appartements						
Logements de 1 chambre	4 822	348	1 073	1 020	358	—
Logements de 2 chambres	14 457	2 330	4 278	4 242	1 216	—
Logements de 3 chambres	19 770	5 975	7 925	7 903	2 209	—
Logements de 4 chambres	9 376	4 550	5 495	5 669	1 334	—
Logements de 5 chambres et plus	6 821	2 671	4 877	5 521	1 190	—
Commodités des logements						
Avec installation de bain en propre	37 370	6 956	11 138	9 983	3 018	254
Avec installation de bain en commun avec d'autres appartements	3 484	1 953	1 917	3 206	520	95
Sans installation de bain	14 392	6 965	10 593	11 166	2 769	2 162
Avec chauffage par poêle ou par cheminée	28 281	11 061	15 095	17 224	4 180	2 331
Avec chauffage central par appartement, par maison ou à distance	26 965	4 813	8 553	7 131	2 127	106
Sous-location						
Logements avec pièces sous-louées	16 663	4 061	4 726	3 711	757	75
Logements sans pièces sous-louées	38 583	11 813	18 922	20 644	5 550	2 436
Densité d'habitation						
Occupants par pièce habitable	0,72	0,63	0,63	0,61	0,62	—
Montant du loyer						
Logements dont le loyer annuel est de:						
moins de 1000 fr.	17 601	7 318	9 780	9 579	2 234	—
1000 à 1499 fr.	15 110	2 886	2 963	1 885	555	—
1500 à 1999 fr.	6 891	921	1 262	639	210	—
2000 fr. et plus	4 637	470	619	480	118	—
Loyer annuel moyen, en francs						
Par logement	1 249	966	915	810	864	—
Par chambre	442	293	295	265	297	—

Logements occupés par les rentiers, pensionnés et personnes sans profession en 1950

B. Nombres proportionnels pour mille

	Grandes villes	Villes moyennes	Petites villes	Grandes communes rurales	Localités de banlieue	Petites communes rurales
Rentiers, pensionnés, sans profession . . .	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Etat civil et sexe						
Célibataires	111	91	113	105	100	—
Masculin	16	11	14	14	15	—
Féminin	95	80	99	91	85	—
Marié(e)s	335	332	333	335	372	—
Masculin	293	305	301	309	338	—
Féminin	43	27	32	26	34	—
Veufs, veuves et divorcé(e)s	554	577	554	560	528	—
Masculin	63	69	73	74	75	—
Féminin	491	508	481	486	453	—
Conditions de détention						
Logements occupés par leur propriétaire . . .	178	250	341	434	448	554
Logements loués	810	735	627	526	507	288
Logements gratuits	12	15	32	40	45	158
Epoque de construction						
Construction avant le 1 ^{er} janvier 1940 . . .	940	962	941	948	919	—
Construction depuis le 1 ^{er} janvier 1940 . .	60	38	59	52	81	—
Grandeur des appartements						
Logements de 1 chambre	87	22	45	42	57	—
Logements de 2 chambres	262	147	181	174	193	—
Logements de 3 chambres	358	376	335	324	350	—
Logements de 4 chambres	170	287	233	233	211	—
Logements de 5 chambres et plus	123	168	206	227	189	—
Commodités des logements						
Avec installation de bain en propre	676	438	471	410	479	101
Avec installation de bain en commun	63	123	81	132	82	38
Sans installation de bain	261	439	448	458	439	861
Avec chauffage par poêle ou par cheminée . .	512	697	638	707	663	889
Avec chauffage central par appartement, par maison ou à distance	488	303	362	293	337	42
Sous-location						
Logements avec pièces sous-louées	302	256	200	152	120	30
Sans pièces sous-louées	698	744	800	848	880	970
Montant du loyer						
Logements dont le loyer annuel est de:						
moins de 1000 fr.	398	631	669	761	717	—
1000 à 1499 fr.	341	249	203	150	178	—
1500 à 1999 fr.	156	79	86	51	67	—
2000 fr. et plus	105	41	42	38	38	—