

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 56 (1983)

**Heft:** 4

**Rubrik:** Actualité du logement

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Actualité du logement

## Loyers et intérêts hypothécaires

### Les locataires mieux protégés

Le Conseil fédéral entend renforcer la protection des locataires. Aussi a-t-il décidé hier d'apporter trois modifications à l'ordonnance sur les «mesures contre les abus dans le secteur locatif». Les hausses des loyers admises à la suite d'augmentations des intérêts hypothécaires dépendront du niveau des taux pratiqués par les banques. En outre, il sera dit expressément que les baisses des taux d'intérêts doivent être répercutées sur les loyers. Enfin, le champ d'application de l'ordonnance a été étendu.

Jusqu'ici, les propriétaires d'immeubles soumis à l'ordonnance avaient le droit de compenser une hausse du taux d'intérêt hypothécaire de ¼% par une augmentation du loyer de 3,5%. Or, ce système rigide crée des distorsions, les augmentations de loyer étant, en valeur absolue, plus importantes lorsque le taux d'intérêt hypothécaire est élevé. Le Conseil fédéral a donc introduit un système dégressif: une hausse de ¼% permet une augmentation du loyer de 4% lorsque le taux d'intérêt hypothécaire est inférieur à 5%, de 3,5% quand le taux se situe entre 5 et 6% et de 3% seulement lorsque le taux excède 6%.

#### Des baisses conséquentes

«En règle générale, s'il se produit une baisse des taux hypothécaires, les loyers doivent être

réduits en proportion.» Ce principe figurera dorénavant dans l'ordonnance du Conseil fédéral. «En règle générale» signifie que le propriétaire doit dûment motiver toute exception (par exemple, en prouvant qu'il a fait faire des travaux dans son immeuble). Enfin, le Conseil fédéral a étendu le champ d'application de son ordonnance. Les locataires de logements construits avec l'aide de la Confédération, du canton ou de la commune et dont le loyer est soumis au contrôle des autorités pourront saisir dans certains cas les commissions de conciliation.

#### Réactions favorables

Les associations de protection des locataires et de propriétaires d'immeuble s'accordent à penser que les trois modifications de l'ordonnance sur «les mesures contre les abus dans le secteur locatif» décidées hier par le Conseil fédéral ne constituent pas des modifications importantes. Toutefois, M. Jean Queloz, président par intérim de la Fédération suisse des locataires (FSL), déclare que son association n'est pas opposée à cette modification «car elle va dans un sens d'amélioration». — (ats)  
*(Dans «24-Heures» du 15.3.1983.)*

## Homes

### Personnes âgées: SOS logement!

La mutation profonde des modes de vie, l'urbanisation, l'éclatement de la famille traditionnelle: nul doute que les personnes âgées paient aujourd'hui le prix fort, dans leur environnement immédiat, de l'éclatement de certaines structures sociales. Un point particulièrement sensible: le logement. Avec la perspective de devoir trouver de la place dans un home spécialisé à plus ou moins long terme, notamment pour raisons de santé. On sait que les termes de ce problème lancinant pourraient être modifiés en profondeur par le développement adéquat des soins ambulatoires (ce sujet a été largement développé dans ces colonnes<sup>1</sup>); mais il reste que l'évolution démographique en cours débouchera inévitablement, et à court terme, sur des situations inextricables, si des mesures énergiques et importantes ne sont pas prises. Les chiffres sont connus: les impasses sont là, palpables! Voyez l'enquête de l'Office fédéral des assurances sociales qui faisait le point tout récemment (RCC N° 10, octobre 1982)...

Un bref rappel des faits. Inéluctables. En Suisse, on comptait 714 484 personnes âgées de 65 ans et plus en 1970; elles étaient 881 903 en 1980, soit 23% de plus (pendant la même période, la population totale n'avait guère varié); on estime qu'elles atteindront le million en 1988 — on notera l'éclatement du nombre des personnes âgées de 80 ans et davantage: 111 285 en 1970, 170 403 en 1980 et près de 270 000 en

1988, selon les estimations les plus fiables. Il est vrai que la proportion de personnes âgées au sein de la population diffère beaucoup d'un canton à l'autre. Moyenne suisse: 13,85%, avec un maximum dans le canton de Bâle-Ville (19,61%) et un minimum dans celui de Zoug (10,25%) (proportion supérieure à cette moyenne: des cantons aussi différents que Berne, Appenzell, Glaris, Schaffhouse et le Tessin; proportion inférieure: Argovie, Schwytz et Valais, entre autres). Naturellement, ce vieillissement démographique se fait sentir dans les homes pour personnes âgées: il y a une vingtaine d'années, l'âge moyen des pensionnaires était de 75 ans; en 1981, il est de 81 ans. Diagnostic des enquêteurs de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS): «Ce vieillissement n'a fait qu'augmenter, bien entendu, l'effort exigé du personnel de ces établissements. La pension de vieillesse traditionnelle tend à disparaître, tandis que les homes pour personnes âgées doivent s'habituer, de plus en plus, à donner des soins légers à leurs pensionnaires. Dans les homes pour malades chroniques, on ne trouve pratiquement plus, actuellement, que des personnes ayant besoin de soins intensifs. Normalement, des soins de ce genre dépassent les possibilités des membres de la famille et des services ambulatoires, si bien que la nécessité d'installations sanitaires ne cesse de croître.»

<sup>1</sup> Voir la somme que viennent de publier aux Editions Réalités sociales (case postale 797, 1001 Lausanne), L. Ramel, C. Willa et P. Gilliland, sous le titre «Soins à domicile».

Diagnostic quantitatif. Il y avait en Suisse, à fin 1981, 55 535 places disponibles dans des homes pour personnes âgées et pour malades chroniques (sans les hôpitaux psychiatriques). Avec une répartition très inégale selon les cantons, l'offre variant entre 14 places pour 100 personnes dans le canton d'Appenzell Rh.-Ext. et 4 places dans le canton d'Uri (la moyenne helvétique — un peu plus de 6 places pour 100 personnes — n'est pas atteinte par les grands cantons de Berne, Zurich et Argovie, ainsi que, notamment, par les cantons urbains de Bâle-Ville et Genève).

Diagnostic qualitatif. Des fossés entre les cantons! C'est ainsi, par exemple, qu'en Argovie les places disponibles dans les homes consistent, dans une proportion de 62,8%, en chambres individuelles avec W.-C., alors que cette proportion n'est que de 1,7% dans le canton de Vaud; l'OFAS souligne en outre que «beaucoup de ces établissements, surtout les anciens, sont mal situés, c'est-à-dire loin des centres, et qu'un grand nombre d'entre

eux ont des chambres de plus de quatre lits». L'avenir immédiat. Des projets pour la création de 8441 places supplémentaires ont été présentés à l'OFAS; ces places seront disponibles vers 1988. Cet effort ne contribuera qu'à maintenir le degré actuel de disponibilité! De l'avis de tous les spécialistes, cette offre est insuffisante. En témoigne du reste l'allongement permanent des listes d'attente qui existent presque partout (on sait que les délais peuvent atteindre plus de quatre ans avant l'admission).

SOS. «En partant du fait incontesté que 8% environ des personnes âgées ont besoin d'un milieu protégé, c'est-à-dire d'une place dans un home, on reconnaît que la Suisse a encore devant elle une énorme tâche qui devra être assumée par l'ensemble de la population. Il faudrait créer en effet, jusqu'en 1988, 16 000 places de plus pour que le but soit atteint. Si on considère que les frais sont actuellement de 150 000 francs par place, cela représente une somme de 2,4 milliards.»

#### Les places en Suisse romande

Cantons	Places selon enquête 1981	Places en construction ou planifiées fin juin 1982	Nombre total de places vers la fin 1988	Personnes âgées 1980	Personnes âgées 1988	Places pour 100 personnes âgées 1980	Places pour 100 personnes âgées 1988
Fribourg	1 603	184	1 787	23 473	27 399	6,83	6,52
Vaud	5 248	452	5 700	79 160	89 575	6,63	6,36
Valais	1 265	110	1 375	24 137	29 162	5,24	4,72
Neuchâtel	1 311	140	1 451	23 593	27 300	5,56	5,32
Genève	2 895	539	3 434	46 404	52 885	6,24	6,49
Jura	457	75	532	9 132	10 404	5,00	5,11
Suisse	55 535	8 441	63 976	881 903	1 007 658	6,30	6,35

(Dans *Domaine public* N° 660, 18.11.1982.)

## ECHAFAUDAGES



BEX-VOUVRY 025/81 11 79

## Société Coopérative de Vitrierie

Tous travaux de vitrierie en bâtiment  
Miroiterie - Vitrierie  
Verres et glaces en tous genres  
Réparations à domicile

1004 Lausanne  
33, avenue de Morges  
Tél. (021) 24 40 82