

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

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

**Band:** 68 (1996)

**Heft:** 5

  

**Artikel:** Le logement pour personnes âgées

**Autor:** Meyrat, Francis

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129491>

### **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:** 10.07.2025

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

Résolution de l'Assemblée des délégués de la Section romande  
de l'Association Suisse pour l'Habitat

## NOUVELLE PÉRÉQUATION FINANCIÈRE ENTRE CONFÉDÉRATION ET CANTONS

L'Assemblée des délégués de l'Association Suisse pour l'Habitat, section romande, lance un appel à tous les maîtres d'ouvrage et les organisations s'occupant de la construction de logements «d'utilité publique» ainsi qu'aux exécutifs cantonaux et parlementaires fédéraux et cantonaux.

La péréquation financière entre la Confédération et les cantons sera réorganisée dès l'an 2000. Non seulement les finances, mais également les tâches seront réparties différemment.

Dans le cadre de cette nouvelle réglementation, il est prévue de transférer aux cantons la compétence exclusive pour l'encourage-

ment de la construction et de l'accession à la propriété de logements. L'encouragement fédéral (loi WEG(LCAP de 1974) dans ce domaine serait alors supprimé.

La collaboration entre l'Office fédéral et les offices cantonaux a été fortement intensifiée ces dernières années. Ainsi une répartition des charges a été développée qui permet déjà d'économiser du personnel tant à la Confédération qu'aux cantons.

Le transfert des engagements de la Confédération aux cantons, dans un espace relativement petit comme la Suisse, ne permettrait plus d'offrir la garantie d'un approvisionnement en logements

conforme à la demande. Il en est de même pour une répartition des marchés hypothécaires avec les conditions de financement les plus efficaces et les plus favorables du point de vue de l'économie publique.

En conclusion, l'Association demande à la Confédération de renoncer à ce transfert de charges et responsabilités morales.

L'assemblée générale annuelle de l'Association Suisse pour l'Habitat, section romande, représente 140 coopératives d'habitation et autres maîtres de l'ouvrage sans but lucratif (près de 15000 logements), elle s'est réunie le samedi 1<sup>er</sup> juin 1996 à Monthey/VS.

## LE LOGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES

La Fondation FLPAL possède 7 bâtiments qui sont en fait le reflet de l'évolution historique des problèmes de prise en charge des personnes âgées dans notre société.

Fondée en 1930 à la Cité Vieusseux, 4 immeubles de 39 appartements furent tout d'abord construits par l'architecte Braillard, ils apportaient une tentative de réponse au besoin de se loger à bon marché pour les personnes âgées. Il faut dire qu'il n'y avait ni AVS, ni rentes, donc énormément de personnes avaient des difficultés à trouver des logements à loyers raisonnables et dans lesquels elles puissent avoir une vie sociale assez normale.

En 1947, autre réalisation de 39 appartements plus grands avec des commodités supplémentaires telles que salles de bain. Vu le début des rentes, une population plus aisée peut bénéficier de ces logements.

### DANS LA FOLIE BÉTONNIÈRE

L'orateur rappelle l'augmentation massive des personnes âgées dans notre société. La Suisse est un pays extrêmement vieux, nous approchons bientôt les 19% de personnes âgées. Sans une modification à long terme

du taux de naissance qui chez nous est très bas, nous n'aurons pas de renouvellement de population. Par conséquent, nous serons confrontés de plus en plus à des problèmes d'accueil et de soins de ces personnes puisqu'avec l'augmentation de l'âge, de l'espérance de vie, on découvre aussi des problèmes de pathologie et le simple fait d'avoir à disposition des appartements pour personnes âgées ne permettra plus de répondre aux problèmes. Actuellement, la grande difficulté, c'est de créer des établissements médicaux sociaux qui permettent de prendre en charge les cas les plus lourds de ces personnes. Malheureusement, on limite encore à 5% la population âgée qui est prise en charge par de tels établissements.

Vers les années 60, la Fondation a créé aussi un immeuble dans la folie bétonnière genevoise à l'époque où il fallait à tout prix des appartements le moins cher possible. On a mal construit, un peu n'importe quoi et la Fondation n'a pas pu y échapper. Elle a construit un immeuble de 80 logements de style «préfabriqué» avec tous les problèmes de carbonatation de béton que l'on découvre actuellement, l'immeuble est bientôt «périmé» alors que les immeubles des

années 30 et 47 perdurent suffisamment bien pour qu'ils remplissent encore leur rôle durant une vingtaine d'années.

### LE GÉRANT SOCIAL: UNE NOUVEAUTÉ

Dès les années 80, la politique genevoise en matière de gériatrie était suffisamment avancée par rapport à d'autres cantons, moyens financiers à disposition obligent, d'où la mise en place de structures appelées des «D2» (logements destinés aux personnes âgées mais valides), soit une structure d'appartements pour locataires âgés avec à disposition un gérant social et une équipe médico-sociale qui pouvait répondre aux différents problèmes qui surgissent chez ces locataires. La Fondation a vécu ainsi 8 ans avec un immeuble, une équipe soignante étatisée et la Fondation mettait à disposition un gérant social qui était une nouveauté par rapport aux autres immeubles. Un gérant qui avait pour mission de régler les problèmes sociaux, les demandes d'aides tant cantonales que fédérales auxquelles les locataires pouvaient prétendre, de répondre à toutes sortes de sollicitations administratives de la part de ces locataires et également de

créer une animation à l'intérieur de l'établissement, enfin pour vaincre aussi les égoïsmes naissant dans ce type de population on organise: sorties, repas communautaires, organisation de vacances, 1995 a permis un voyage en Chine, 1997 promet l'Afrique du sud...

Mais l'Etat de Genève ayant subi à long terme les implications financières de sa politique, a dû à un moment donné procéder à des choix de restrictions et ces choix se sont posés sur la présence d'une équipe d'infirmières dans l'institution. Finalement, le choix de l'Etat de Genève s'est porté sur les soins à domicile. En retirant ces équipes soignantes, il a créé un certain émoi et une insécurité au sein des locataires. Actuellement, on est dans une phase de résorption de cette insécurité et tout se passe assez bien avec les services de soins à domicile bien que ceux-ci ne puissent pas répondre à toutes les demandes. L'orateur pense que l'on ne va pas voir à long terme une diminution des hospitalisations dues à ces nouvelles dispositions.

### DU SIMPLE AU DOUBLE

Simultanément, la Fondation a décidé de créer une pension (EMS de 78 lits) attenante à cette structure de logements permettant d'accueillir aussi une population qui a des déficiences tant sur le plan physique que psychique. Elle permet aussi de rendre un certain nombre de services non négligeables sur la structure «logement» en proposant des activités d'animation de la pension, par exemple des repas, car certains locataires ne désirent pas toujours cuisiner ou recevoir les repas à domicile.

Historiquement, on se retrouve aussi dans le domaine du subventionnement de tels établissements. Sur le premier immeuble D2 la Fondation avait obtenu 25% de subvention de l'OFAS et 50% env. de l'Etat de Genève, il s'agissait d'une très bonne construction et le loyer offert pour un 2 ½ pièces (genevois) se situe à Fr. 395.- par mois. Par contre, la dernière réalisation qui bénéficie des

mêmes subventions devra encore faire appel à la loi HBM avec pour conséquence une augmentation régulière des loyers. Le directeur de la FLPAI s'efforce d'avoir une fonction sociale non seulement vis-à-vis des locataires mais aussi vis-à-vis de l'Etat dans la mesure où les aides individuelles de ces personnes vont être quelque peu diminuées, les logements se situant à env. Fr. 800.- par mois.

### QUELLE EST LA POPULATION ACCUEILLIE?

En fait un concentré de population avec toute la problématique relation-

agée voire handicapée n'est plus déplacée à l'extrémité de la ville d'où une facilité de contacts pour ses proches. Ce constat peut être considéré comme une réussite, c'est une réponse différente au problème du silo et de la concentration.

Concernant l'avenir, l'orateur pense qu'il faut construire un immeuble pour personnes âgées attendant à une pension pour personnes âgées et réclamer si possible l'autonomie de gestion des soins des 2 immeubles. Il est, en effet, ridicule que l'on fasse venir des soins à domicile quand nous avons nos propres équipes à proximité.

La limite deviendra aussi une limite de prise en charges et il est bon que l'EMS qui sera attenante puisse freiner ce problème de manière plus souple, pour mieux répondre à la demande où le transfert de personnes passe beaucoup plus facilement du logement à la pension. Le locataire qui connaît déjà la pension n'a plus l'appréhension d'entrer dans une institution à demeure définitive jusqu'au moment où il va décéder.

Si on persiste à construire du logement strictement pour personnes âgées, il faudra envisager cette double solution en mettant une meilleure possibilité de prises en charges qu'actuellement.

Mais en gériatrie finalement il n'y a pas de règles mais que des exceptions, c'est pourquoi le Directeur de la FLPAI «lance un cri» pour juger l'ensemble de ces problèmes. A long terme, il faudra réenvisager la politique de créer des appartements au niveau de cette population là car il faut cesser de la particulariser mais particularisons plutôt nos immeubles pour que ceux-ci ne deviennent pas particuliers!

*Francis Meyrat*

*(Les intertitres sont de la rédaction).*



*Maison du 3<sup>e</sup> âge à Yverdon: un certain modèle (photo bureau Curtat).*

nelle que ces personnes peuvent avoir entre elles.

Un professeur lausannois affirmait: «il faut cesser de créer des silos à vieux», c'est juste, mais il faut aussi éviter de disséminer cette population dans d'autres types d'immeubles qui sont créateurs et générateurs de problèmes.

### UNE SOLUTION DE «VOISINAGE»

Et M. Meyrat d'ajouter que son «silo à vieux» il en est très satisfait car il est incorporé dans une cité où vivent plusieurs générations, la Fondation joue ainsi un rôle social, la personne

Extrait de l'exposé du Directeur de la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) à Genève, lors de l'Assemblée générale de la Section romande de l'ASH, le 1<sup>er</sup> juin 1996, à Monthey / VS.