

metrobasel – Studien études studies

Vieillissement – Espace et habitat Environnement résidentiel et habitat adaptés aux personnes âgées : offre et besoins

Automne 2016

Impressum

Éditeur

metrobasel
Plateforme pour le développement
de la région métropolitaine de Bâle

Secrétariat

Aeschenvorstadt 4, 4051 Bâle
Tél. +41 (0)61 272 11 44
Fax +41 (0)61 272 11 42
Courriel : office@metrobasel.org
www.metrobasel.org

Auteurs de l'étude

Fabian Neuhaus, collaborateur scientifique, Haute école d'architecture, de construction et de géomatique, FHNW
Regula Ruetz, directrice de metrobasel
Lea Roth, collaboratrice scientifique, metrobasel

Mise en page et image de couverture

ruweba kommunikation ag, Riehen

Impression

Konradin Printshop.ch

Résumé

Dans notre société vieillissante (phénomène résumé sous le terme de « vieillissement » dans la présente étude), les personnes vivent non seulement plus longtemps, mais restent aussi en bonne santé et autonomes plus longtemps. Si cette évolution est une bonne nouvelle en soi, elle représente aussi un défi de taille pour la société, l'économie et le monde politique. Jusqu'en 2045, la tranche d'âge des plus de 80 ans devrait fortement progresser, et le thème de l'habitat pour les personnes âgées prendra une importance croissante. Pour cette raison, metrobasel a choisi de consacrer trois travaux à l'approfondissement de cette thématique : la présente étude « Vieillissement – Espace et habitat », le projet CTI « Aging – Workforce » et l'étude « Aging – Betreuung ». Les études doivent fournir des connaissances de base, montrer comment la région métropolitaine de Bâle se prépare à ce changement démographique et présenter des pistes pour mieux y faire face. La présente étude porte plus particulièrement sur la question du logement adapté aux personnes âgées et l'existence d'une offre appropriée.

Les souhaits, besoins et conception des personnes âgées en ce qui concerne un logement adapté pour elles ont évolué, ces dernières années. Les aînés veulent vivre le plus longtemps possible dans leurs quatre murs, de manière indépendante et autonome, tout en bénéficiant d'une qualité de vie appropriée. Les besoins et les exigences en matière de logement sans obstacles et adaptés aux personnes âgées ont augmenté en conséquence. La présente étude de metrobasel vise à recenser l'offre de logements de ce type dans la région et à évaluer si elle est suffisante. Elle a couvert les cantons de Bâle-Ville et de Bâle-Campagne, mais aussi le Fricktal et le Schwarzbubenland. Après avoir défini ce qu'est un logement adapté aux personnes âgées, elle a identifié les communes les plus touchées par le vieillissement démographique et évalué de quelle manière leur structure urbaine et bâtie leur permet de faire face à ce défi. L'équipe de direction du projet, formée d'experts, et un groupe de suivi très diversifié ont formulé douze thèses sur différents aspects du sujet traité, thèses qui ont été ensuite examinées par la Haute école spécialisée de la Suisse du Nord-Ouest (FHNW), metrobasel et Wüest Partner AG.

Le thème du logement des personnes âgées a été abordé dans la présente étude sous différents angles. Une typologie du parc de bâtiments à usage d'habitation de la Suisse du Nord-Ouest a été établie en fonction des critères suivants : situation du bâtiment, absence d'obstacles au sein et à l'extérieur de l'espace habité, nombre d'unités d'habitation dans la région (maisons individuelles, immeubles à plusieurs appartements), nombre de pièces. Le coût du logement, l'offre sur le marché de logements adéquats à prix abordable et l'importance de l'environnement résidentiel ont également été pris en considération.

Qu'est-ce qu'un logement adapté aux personnes âgées ?

Pour savoir si un logement est adapté aux personnes âgées, il convient de se baser sur les trois critères principaux suivants : la situation (y compris la desserte), l'environnement social et l'absence d'obstacles.

Le logement doit se situer à un emplacement central. Les besoins quotidiens, à savoir les commerces de proximité, les arrêts de transports publics, mais aussi les médecins et d'autres services, doivent pouvoir être satisfaits dans un rayon sans obstacles de 300 à 400 m à pied au maximum.

L'environnement résidentiel est un aspect très important pour les personnes âgées. Les contacts sociaux, un environnement familial et le voisinage jouent un rôle essentiel à cet égard. Les menus services rendus par les voisins simplifient énormément la vie des personnes âgées et leur permettent de vivre plus longtemps dans leur cadre habituel. C'est d'ailleurs l'une des raisons qui doit inciter à favoriser la mixité intergénérationnelle des quartiers.

Outre les facteurs précités qui concernent l'espace public, l'absence d'obstacles à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble et du logement constitue également un critère important. Des escaliers, par exemple, peuvent rendre plus difficile l'accès aux différentes pièces, les barrières et les seuils peuvent limiter l'utilisation d'espaces fonctionnels, tels que la cuisine ou la salle de bains, et des passages trop

étroits empêchent les personnes âgées utilisant un déambulateur de se déplacer librement dans leur logement.

Méthodologie

L'étude a examiné douze thèses formulées au préalable. Elle a comparé la situation actuelle en matière de conditions de logement – à partir des données de l'Office fédéral de la statistique (OFS), du monitoring immobilier de Wüest Partner et de la typologie des bâtiments établie par la FHNW –, aux résultats des enquêtes sur les logements adaptés aux personnes âgées réalisées dans le cadre du baromètre immobilier de la NZZ et par la fondation Age-Stiftung.

Mobilité résidentielle et offres

Dans la plupart des cas, un déménagement à un âge avancé peut s'avérer intéressant du point de vue financier, mais il implique une perte de surface habitable. Par ailleurs, l'environnement résidentiel et les réseaux sociaux existants sont souvent des aspects plus importants que les économies réalisées ou l'amélioration de la desserte. Pour cette raison, il convient d'accorder une grande importance à la rénovation des logements existants, quand bien même un éventuel déménagement dans un logement mieux adapté devra être envisagé et planifié suffisamment tôt.

L'étude montre que les maisons individuelles sont nettement moins bien desservies et bien moins adaptées aux personnes âgées que les immeubles collectifs. Par ailleurs, il existe davantage de petits logements dans les centres que dans les périphéries. Dans les communes d'agglomération, dans les communes d'ortoirs, mais aussi dans les communes rurales, la proportion de maisons individuelles, et donc de bâtiments relativement mal desservis, est élevée. Le nombre de personnes de la classe d'âge des 65-79 ans y est aussi élevé. L'hypothèse peut être formulée qu'à l'avenir, ces personnes privilégieront un logement proche d'un centre et un cadre n'offrant que peu d'obstacles. La plupart des seniors préfèrent, dans la mesure du possible, continuer à occuper leur logement jusqu'à un âge avancé et, s'ils doivent déménager, ils opteront plutôt pour un petit trois ou quatre pièces adapté à leur situation que pour un EMS.

Outre la situation, l'absence d'obstacles et l'environnement résidentiel, le loyer du nouveau logement constitue un autre critère important dans l'optique d'un déménagement. À cet égard, les prix dans la région métropolitaine bâloise sont en général plus bas que dans le reste de la Suisse.

Toutefois, un déménagement, en particulier d'une maison individuelle à un logement dans un immeuble, impliquera une perte de surface habitable pour des coûts de logements identiques. En outre, la question se pose de savoir s'il y a suffisamment de petits logements disponibles adaptés à la classe d'âge des 65 ans et plus.

Le parc immobilier existant constitue la ressource principale

Étant donné la rareté des terrains constructibles, le parc actuel de logements constitue la principale ressource disponible. Le taux actuel de construction de nouveaux logements et de rénovation ne permet guère de couvrir les besoins futurs en logements adaptés et sans obstacles.

Sur l'ensemble du territoire considéré par l'étude, environ 115 000 bâtiments à usage d'habitation ont été recensés. Les 65-79 ans représentent 14 % de la population totale. Parmi ceux-ci, 42 % sont propriétaires d'une maison individuelle, et cette part s'élève encore à 35 % chez les plus de 80 ans. Près de 70 % des seniors logent dans un bâtiment construit avant 1980 et qui n'est globalement pas adapté ni libre d'obstacles. De manière singulière, les logements les plus petits sont antérieurs à 1960 et ne sont donc généralement pas sans obstacles. Dès lors, il ne sera pas possible d'échapper à la nécessité de développer et d'assainir les bâtiments existants.

Conclusion

Une grande partie des bâtiments de la région métropolitaine bâloise ne satisfont pas aux critères d'un logement adapté aux personnes âgées et sans obstacles. Le taux de nouvelles constructions et de rénovations est bien trop bas pour répondre à la future demande qui proviendra des plus de 65 ans, une classe d'âge qui augmentera considérablement.

L'environnement résidentiel doit être familier, avec ses réseaux sociaux et ses aides mutuelles entre voisins. Il est donc judicieux et souhaitable que les personnes âgées continuent à vivre dans leur cadre habituel. Toutefois, cela nécessite d'investir dans le parc de logements existants et les infrastructures de quartier. Des incitations financières ou l'adaptation d'ordonnances, des plans de zone ou des indices d'utilisation du sol peuvent pousser des particuliers ou des investisseurs à adapter des bâtiments relativement anciens aux exigences d'un habitat sans obstacles approprié pour les personnes âgées.

Le thème du logement pour les personnes âgées présente de multiples facettes et doit devenir prioritaire. Il est indispensable d'opérer un tournant politique et de développer de manière adéquate le parc actuel de logements pour espérer atteindre l'objectif défini : nous devons réussir à permettre aux personnes âgées de continuer à vivre dans leur logement et l'environnement qui leur est familier de manière autonome, jusqu'à un âge aussi avancé que possible, tout en jouissant d'une qualité de vie satisfaisante.

Regula Ruetz
Directrice de metrobasel

Patrick Schnorf
Partenaire de Wüest Partner AG

PD Dr Joris van Wezemaal
PD D-ARCH ETHZ, responsable de mandats
Pensimo Management AG