



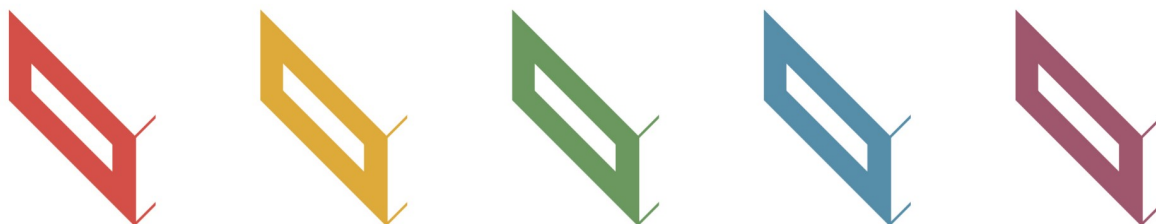
30.04.2019

---

# Projets-modèles pour un développement territorial durable 2020-2024

## Informations thématiques complémentaires

### Axe thématique : Changement démographique: concevoir l'habitat de demain



---

**Office responsable de l'axe thématique:** Office fédéral du logement (OFL)

**Offices fédéraux participants:** Office fédéral du développement territorial (ARE), Office fédéral de l'environnement (OFEV) et Office fédéral de la santé publique (OFSP)

#### Enjeu : de quoi s'agit-il ?

Le changement démographique est sur toutes les lèvres en Suisse: la population continue de croître et de vieillir. La population résidente permanente dépassera probablement le seuil des dix millions au cours des 25 prochaines années. Le groupe de population des générations plus âgées (65 ans et plus), qui totalisait 1,5 million de personnes en 2015, comptera 2,2 millions d'individus en 2030, puis 2,7 millions en 2045.<sup>1</sup> Cette évolution aura des répercussions sensiblement différentes selon les espaces concernés. La modification de la pyramide des âges et l'évolution démographique progressent de manière différenciée dans les régions urbaines et rurales. Des différences se remarquent également selon les régions. Le changement démographique en cours se manifeste finalement par une diversité

---

<sup>1</sup> Office fédéral de la statistique (OFS), 2015, Scénarios de l'évolution démographique de la Suisse 2015–2045, Neuchâtel.

croissante au sein de la société, dont les besoins et les modes de vie deviennent de plus en plus hétérogènes.<sup>2</sup>

### *Nouveaux défis pour l'habitat*

Le changement démographique pose de nouveaux défis pour l'habitat. Ces défis touchent plusieurs politiques sectorielles et pourront être relevés uniquement si les acteurs publics, de l'économie privée et de la société civile coopèrent étroitement. Il faudra notamment s'assurer que les personnes âgées et les groupes de population qui connaissent des difficultés pour accéder au marché immobilier disposent d'un logement adéquat et d'un cadre de vie préservant les ressources naturelles. Le changement démographique a pour conséquence des ménages plus petits, plus nombreux et plus diversifiés. Cela se répercute sur la demande de logements ainsi que sur les exigences relatives aux logements et à leurs abords. Par ailleurs, la société se voit confrontée à de nouvelles tâches, dans les domaines de la vie quotidienne, de la promotion du bien-être et de la participation sociale. Les activités à mettre en œuvre devront en outre tenir compte du changement climatique. Des actions sont potentiellement nécessaires à tous les niveaux liés à l'habitat: les logements, les bâtiments et leurs alentours, le quartier, la commune et la région. Les défis, qui touchent les zones urbaines, rurales et de montagne, concernent les trois échelons étatiques comme les propriétaires.

### *Tensions entre l'offre et la demande*

Du point de vue de l'utilisation des logements, le changement démographique a notamment pour conséquences concrètes une demande accrue de petits appartements sans obstacles. Étant donné que la taille moyenne des ménages diminue, la consommation effective de surface habitable par personne augmente, ce qui va à l'encontre d'une utilisation économe du sol. Même lorsque leurs besoins changent, les ménages déménagent peu souvent, car les logements disponibles sur le marché sont bien plus onéreux que ceux qu'ils louent depuis longtemps. Pour les personnes âgées, le maintien à domicile revêt une grande importance. Vieillir dans son environnement habituel est bénéfique aussi sur le plan sociétal, car ce choix favorise l'autonomie, l'intégration sociale et promeut la santé des personnes âgées. Cependant, les bailleurs sont tenus de rénover leurs logements d'ici à 2050: l'approvisionnement énergétique devra être climatiquement neutre et, selon l'emplacement, le logement devra être adapté aux conséquences du changement climatique (étés caniculaires, par exemple). Bien que ces investissements soient synonymes d'un confort accru (protection contre le bruit, meilleur climat ambiant), ils entraîneront dans de nombreux cas des augmentations de loyer ou des résiliations de bail qui toucheront en particulier les locataires de longue durée et donc les personnes âgées.<sup>3</sup> Toutefois, si de tels investissements ne sont pas réalisés, des coûts énergétiques importants grèveront les budgets des ménages.

### *Importance majeure du lieu de résidence*

Au niveau des quartiers, le changement démographique stimule la demande de prestations et de services de base, de lieux centraux accessibles facilement, sans obstacles, ainsi que d'espaces communs. Des endroits dispensant de la fraîcheur et d'autres mesures destinées

---

<sup>2</sup> Chancellerie fédérale, 2016, Changement démographique en Suisse: champs d'action au niveau fédéral. Rapport du Conseil fédéral en exécution du postulat Schneider-Schneiter 13.3697 «Synthèse sur la stratégie démographique», Berne.

<sup>3</sup> Publiée en 2014 par l'OFEN et l'OFL, l'étude «Energetische Sanierung – Auswirkungen auf Mietzinsen» (assainissement énergétique: conséquences sur les loyers) montre que les assainissements énergétiques causent globalement une augmentation des coûts des logements pour les locataires, mais que ces derniers bénéficient d'une plus-value sous la forme d'un confort accru.

à faire face aux îlots de chaleur urbains deviendront indispensables pour développer des quartiers et des espaces extérieurs agréables pour les habitants.

Les défis concernent également les niveaux communal et régional, en particulier en termes de participation à la vie sociale et de creusement des déséquilibres territoriaux dus notamment à des évolutions démographiques contrastées. Les mesures nécessaires à une bonne gestion du changement démographique varient considérablement d'une région à l'autre. De plus, les préférences des ménages vieillissants portent principalement sur des localités bien desservies offrant de nombreux services, ce qui augmente la pression sur le sol et fait croître les prix encore davantage. D'un autre côté, les zones touchées par des soldes migratoires négatifs se voient de plus en plus confrontées au vieillissement de la population.

### **Objectifs : que vise-t-on avec ces projets-modèles?**

Les défis découlant du changement démographique ont des répercussions différentes en fonction des territoires concernés. Les projets-modèles de ce volet thématique cherchent à élaborer des solutions novatrices, à l'interface de plusieurs politiques publiques. L'objectif est de contribuer durablement à garantir ou à améliorer les conditions d'habitat et de vie d'une société vieillissante et de plus en plus diversifiée, en développant des approches adaptées aux conditions-cadre locales. Les projets-modèles doivent proposer des mesures qui concernent l'approvisionnement en logements et, si possible, qui concourent à réduire la consommation de ressources des bâtiments. Ils doivent apporter un soutien à l'accomplissement de tâches quotidiennes et promouvoir les facteurs ayant un impact positif sur la santé tels que le maintien de l'autonomie, la qualité de vie et la participation sociale. Ils contribuent à permettre aux personnes âgées de vieillir en bonne santé<sup>4</sup>, à domicile.

### **A qui s'adressent les projets-modèles du volet thématique «Changement démographique: concevoir l'habitat de demain»?**

Le volet thématique s'adresse à des acteurs façonnant directement ou indirectement l'approvisionnement en logements et les prestations et offres qui y sont liées (par exemple dans le domaine des soins et de l'accompagnement), et qui visent au moyen du projet le développement d'une solution globale commune. Il peut s'agir d'organismes officiels au sein des communes, des régions et des cantons (en charge des thématiques du logement, sociale, de la santé, de la vieillesse, du développement urbain, de l'aménagement du territoire, ainsi que de la politique régionale ou de la promotion économique), d'acteurs du marché immobilier, d'ONG, de mouvements citoyens, etc.

### **Quels enseignements et résultats les projets-modèles doivent-ils livrer?**

Il s'agit de trouver des approches globales communes qui puissent par exemple:

- faciliter les adaptations nécessaires de l'offre de logements (y compris les services complémentaires);
- proposer des solutions adéquates dans le domaine du logement pour un vieillissement en bonne santé;
- renforcer le sentiment de sécurité des personnes âgées;
- adapter aux nouveaux besoins, de la manière la plus efficace possible, l'utilisation des espaces et le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti;

---

<sup>4</sup> Dans le rapport mondial sur le vieillissement et la santé, le vieillissement en bonne santé est défini comme le processus de développement et de maintien des aptitudes fonctionnelles qui permet aux personnes âgées d'accéder au bien-être (<https://www.who.int/ageing/global-strategy/fr/>). Au centre de cette définition se trouvent les conditions d'existence ainsi que les conditions-cadres que connaissent et rencontrent les personnes âgées.

- réduire l'impact environnemental ainsi que la consommation des ressources, notamment en diminuant voire en évitant l'utilisation d'énergies fossiles;
- atténuer ou corriger les déséquilibres démographiques qui se dessinent au sein des régions;
- identifier les opportunités qui naissent du fait du changement démographique et les saisir de manière délibérée.

De nombreux contenus de projet sont envisageables. La liste qui suit sert à illustrer certaines possibilités, mais ne prétend nullement à l'exhaustivité.

Les approches envisageables sont les suivantes: flexibilisation de l'utilisation des logements; nouvelles formes d'habitat et de propriété; adaptation de bâtiments existants aux nouveaux besoins en matière de logement; lieux sans obstacles et possibilités pour les habitants d'être mobiles, autonomes et de participer à la vie sociale; élaboration de concepts d'habitat, avec la collaboration des maîtres d'ouvrage et des habitants, par exemple pour offrir des logements adaptés aux personnes âgées ou à des formes alternatives de ménage; mise en place de services complémentaires à l'habitat et sécurisation de leur financement; stratégies communales ou régionales pour garantir la qualité d'habitat et de vie des ménages âgés; prestations et services de base accessibles, par exemple via de nouvelles centralités adaptées aux personnes âgées; stratégies territoriales et planifications urbaines pour un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti qui soit adapté aux personnes âgées ou en situation de handicap.

### **Quelles exigences les projets doivent-ils remplir?**

Les projets peuvent concerner différents périmètres, échelles et niveaux administratifs. Ils peuvent se situer dans des zones urbaines, rurales ou de montagne.

Les critères de sélection suivants s'appliquent:

- prise en compte globale de la problématique;
- traitement conjoint à travers différentes politiques sectorielles;
- mise en œuvre de projets concrets ou développement de nouveaux concepts, de nouvelles stratégies, mesures ou formes de collaboration dans les domaines des politiques du logement, du développement territorial, de l'environnement ou de la santé;
- besoins locaux, orientation du projet à long terme et bon ancrage auprès des acteurs locaux ou régionaux;
- prise en compte judicieuse des acteurs concernés (groupes impliqués indirectement et habitants).