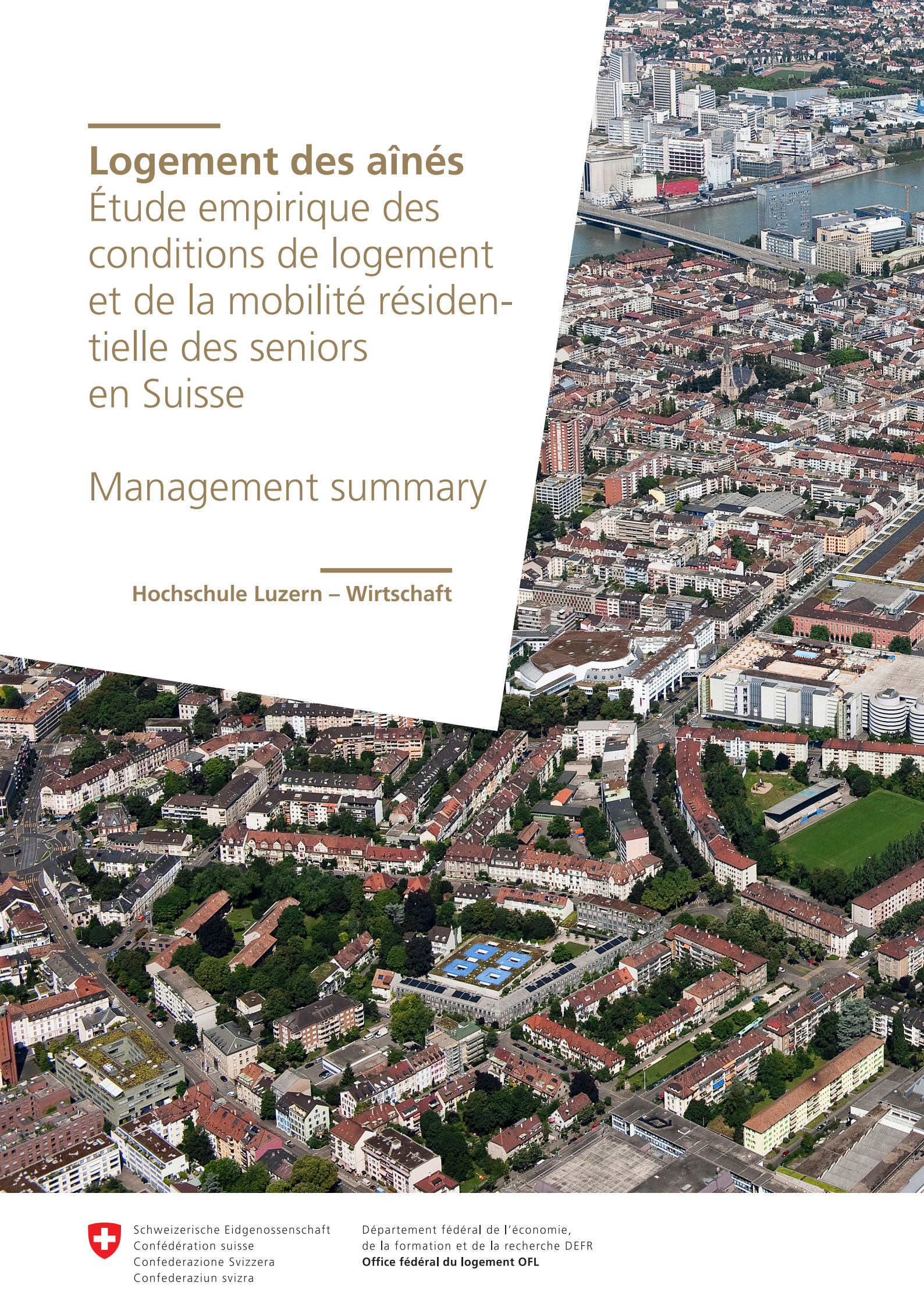




Logement des aînés

Étude empirique des
conditions de logement
et de la mobilité résiden-
tielle des seniors
en Suisse

Management summary

Hochschule Luzern – Wirtschaft



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

<http://www.ofl.admin.ch>

Groupe de projet

Stephanie Furer, OFL

Auteurs

Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen, CC Immobilien
Campus Rotkreuz
Suurstoffi 1
6343 Rotkreuz

Leonard Fister
Christian Kraft
Valentina Maras
Daniel Steffen

Mode de citation

Fister, L., Kraft, C., Maras, V., Steffen, D., (2025). *Logement des aînés. Étude empirique des conditions de logement et de la mobilité résidentielle des seniors en Suisse. Management Summary*. Office fédéral du logement, Berne.

Notes

Ce management summary est disponible en allemand, en français et en italien. Le rapport complet est disponible en allemand uniquement.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Image de couverture

© DDPS

L'étude examine les conditions de logement et la mobilité résidentielle des personnes âgées en Suisse. Elle montre que nombre d'entre elles occupent des logements bon marché, bien situés et spacieux. Mais le tableau n'est pas toujours tout rose, en particulier lorsque le logement se trouve dans un bâtiment ancien et qu'il présente des obstacles ou dans le cas de personnes isolées. Or, les personnes âgées déménagent rarement, d'où l'importance de leur apporter un soutien ciblé dans leur logement actuel.

Objectif de l'étude

La présente étude examine les conditions de logement et la mobilité résidentielle des personnes âgées en Suisse, en particulier celles âgées de 76 ans et plus. L'objectif est de favoriser une compréhension globale des conditions de logement de ce groupe d'âge, d'identifier ses besoins spécifiques et d'analyser les défis qui se posent sur le marché du logement. Les questions suivantes sont notamment abordées : les logements sont-ils adaptés aux seniors en termes de situation, de desserte et d'adaptation à une mobilité réduite et répondent-ils encore à leurs besoins, qui changent souvent avec l'âge ? Dans quelle mesure la mobilité résidentielle diminue-t-elle avec les années et quels sont les facteurs pouvant favoriser ou compliquer un déménagement ? Est-il possible de soutenir les aînés dans leur cadre de vie actuel ou de les accompagner de manière ciblée lors d'un déménagement ? Les résultats se basent sur l'analyse quantitative de données détaillées relatives aux personnes, aux revenus et aux bâtiments et sont complétés et plausibilisés par une analyse qualitative de la littérature et des travaux de recherche existants. Cette combinaison permet d'identifier des pistes d'action concrètes pour les communes et les acteurs du marché immobilier, à la fois pour améliorer la qualité de vie des seniors et pour favoriser une utilisation efficace des logements.

Contexte et motivation

Bien que moins prononcé que dans d'autres pays, la Suisse est confrontée au vieillissement de sa population. D'ici 2035, le nombre de personnes âgées de plus de 80 ans dépassera les 800 000. Parallèlement, la population totale augmente. Ces tendances démographiques posent des défis en termes de logement, car il faut répondre aux besoins spécifiques des seniors, dont un grand nombre souhaitent rester autonomes le plus longtemps possible dans leur environnement familial, tout en assurant une utilisation efficace des logements pour répondre aux besoins de toutes les générations.

L'étude a été menée afin d'analyser la situation réelle des personnes âgées en matière de logement en Suisse et d'apporter des réponses à plusieurs questions urgentes :

- Les personnes âgées vivent-elles dans des logements adaptés ?
- Quels sont les facteurs qui influent sur leur mobilité résidentielle ?
- Le parc de logements existants peut-il être mieux adapté aux besoins d'une société vieillissante ?
- Comment aider les personnes âgées dans leurs conditions de logement actuelles ou lors d'un déménagement ?

Méthodologie appliquée

Les analyses se fondent sur un large corpus de micro-données telles que des statistiques sur les bâtiments, ainsi que des données sur les ménages, les revenus et les contrats de bail. Les séries de données reliées ont été analysées à l'aide de méthodes descriptives quantitatives pour en tirer des conclusions précises sur les conditions de logement, les comportements de déménagement et les défis à relever. L'accent a été mis sur les conditions de logement des personnes âgées de 76 ans et plus, car à cet âge, la mobilité diminue considérablement et les besoins en matière de logement changent. Les données sont arrêtées au 31 décembre 2022. Une recherche bibliographique et les conclusions de projets de recherche qualitative complètent les conclusions quantitatives et servent à leur interprétation et leur plausibilisation.

Logement des aînés : variété des situations et des défis

La majorité des 76 ans et plus vivent dans des conditions qui sont à maints égards bien adaptées à leurs besoins. La plupart vivent dans des appartements centralement situés, dans des immeubles collectifs et proches de toutes les commodités (médecins, commerces et transports publics, etc.). Avec une moyenne d'environ 65 m² par personne, ils disposent généralement d'une surface habitable suffisante. Nombre de locataires de ce groupe d'âge bénéficient en outre de baux anciens, avec un loyer médian brut par mètre carré inférieur de 20 % à celui des 26-45 ans.

De ce fait, la charge locative de la majorité des aînés est supportable, du moins si l'on applique une définition courante, à savoir que le loyer brut n'excède pas le tiers du revenu ou de la rente bruts. Seulement, dès qu'il y a un changement, la charge locative augmente généralement de manière significative. C'est d'une part la conséquence indirecte du vieillissement, car plus les personnes avancent en âge, plus la probabilité augmente qu'elles se retrouvent seule avec, souvent, pour corollaire, une diminution de rente. Les femmes seules sont particulièrement concernées, soit qu'elles perçoivent des rentes moindres du fait de revenus plus faibles durant leur période active, soit qu'avec la perte de leur conjoint, elles ne peuvent plus compter que sur une rente de veuve, plus basse. D'autre part, un déménagement à cet âge a une influence directe sur la charge locative du fait des loyers plus élevés qui sont proposés sur le marché. Même si, dans 80 % des déménagements de ménages composés uniquement de personnes de 76 ans ou plus, la (nouvelle) charge locative reste inférieure au tiers du revenu brut (règle du tiers), dans 10 % des cas, elle passe au-dessus de ce seuil.

Environ 73 % des 76 ans et plus occupant un logement privé vivent dans un immeuble collectif. Quant aux 27 % restants, ils se voient souvent reprocher d'être surreprésentés parmi les occupants de maisons individuelles et donc d'accaparer une part disproportionnée de l'espace habitable. L'étude ne peut toutefois pas confirmer cela, la proportion de ménages composés exclusivement de 76 ans et plus vivant dans des maisons individuelles étant de 24 %, soit très près de la moyenne nationale, indépendante de l'âge, de 22 %. La part des 76 ans et plus vivant exclusivement avec des personnes de ce groupe d'âge dans des maisons individuelles ne dépasse pas 1,5 % de la population suisse, soit une part trop faible pour que cela puisse constituer une piste en vue de résoudre la problématique actuelle du logement.

Si la majeure partie de la population âgée semble ainsi vivre dans des conditions favorables, des défis importants se posent néanmoins :

1. **Normes de construction et mobilité réduite :** environ 63 % des logements des personnes âgées de 76 ans et plus ont été construits avant 1980, soit à une époque où les normes de construction ne tenaient pas compte des critères d'un logement sans obstacles. L'absence d'ascenseur, les seuils de porte ou l'étroitesse des pièces peuvent poser des difficultés rendant plus difficile la vie autonome des seniors.
2. **Évolution des besoins :** les besoins en matière de logement tendent à évoluer avec l'âge. Les logements peuvent devenir trop grands, ou leur micro ou macro-situation ne plus être adaptée à l'actuelle étape de la vie de leurs occupants. Déménager dans un logement plus adapté s'avère toutefois souvent difficile, ce qui se traduit par une faible mobilité résidentielle.
3. **Risques au quotidien et isolement :** sur les presque 700 000 personnes âgées de 76 ans et plus occupant un logement privé, environ 93 % vivent seules ou dans des ménages de deux personnes, ces derniers étant le plus souvent composés exclusivement de personnes du même groupe d'âge. Au total, 77 % des 76 ans et plus vivent seuls ou avec des personnes du même groupe d'âge, 12 autres pour cent avec des personnes âgées de 66 à 75 ans. Ces modalités d'habitation comportent toutefois certains risques, les activités quotidiennes devenant plus difficiles avec l'âge et en l'absence de soutien. De plus, le risque de devoir vivre seul et de souffrir d'isolement augmente, en particulier pour les femmes : 48 % d'entre elles vivent seules à partir de 76 ans et 68 % à partir de 86 ans.

Une mobilité résidentielle faible et géographiquement restreinte

La mobilité des personnes âgées sur le marché du logement est faible : en 2022, seuls 5,1 % des 76 ans et plus ont déménagé, soit environ 39 000 personnes. Dans la moitié des cas, les personnes concernées ont emménagé dans des maisons de retraite ou de soins, dans l'autre moitié dans des logements ordinaires. Le faible nombre de déménagements confirme l'hypothèse développée dans la littérature scientifique selon laquelle les personnes âgées souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur logement actuel même si celui-ci ne répond pas parfaitement à leurs besoins.

Parmi les 76 ans et plus, seules quelques 19 500 personnes, soit 0,2 % de la population suisse totale, ont déménagé d'un logement privé à un autre. Si l'on considère en revanche le groupe des 66 ans et plus, ce nombre avoisine 50 000 personnes, soit 0,6 % de la population. Ces chiffres illustrent le fait que les personnes âgées ne déménagent plus que rarement, mais les données rassemblées pour l'étude ne permettent pas d'en déterminer les raisons. On ne sait donc pas si cela est dû à une absence de désir de déménager, à une absence d'offre adéquate ou encore à l'impossibilité d'accéder à cette dernière.

Une autre caractéristique frappante de la mobilité résidentielle des personnes âgées est sa limitation spatiale. Le périmètre de déménagement est très réduit par rapport aux groupes de population plus jeunes : la moitié des déménagements ont lieu dans un rayon de 2 km à peine, et les changements de commune et de canton sont rares. Cela laisse supposer un fort attachement émotionnel et social des personnes âgées à leur environnement résidentiel existant, dans lequel elles ont souvent développé des relations et des réseaux pendant des décennies.

Motifs de cette faible mobilité résidentielle

La faible mobilité des personnes âgées est le fruit d'une diversité de facteurs. Sur le plan émotionnel, l'enracinement dans l'environnement résidentiel ainsi que la peur du changement jouent un rôle important. La familiarité avec le logement occupé et une relation souvent de longue date avec les bailleurs favorisent un sentiment de sécurité dans le logement actuel. Parallèlement, de nombreux locataires âgés bénéficient de contrats de bail déjà anciens et donc avantageux, souvent bien inférieurs aux loyers actuels du marché. Un déménagement représenterait donc dans de nombreux cas une charge financière supplémentaire, tant par le loyer que par les frais immédiats de déménagement.

Divers obstacles pratiques compliquent encore la mobilité résidentielle. Tout d'abord, un déménagement implique des efforts qu'il est souvent difficile d'assumer à un âge avancé. Ensuite, la faible mobilité est souvent liée à la difficulté d'obtenir un nouveau logement. Les aînés sont souvent désavantagés par rapport à la population jeune, du fait notamment de la numérisation croissante et de la rapidité des processus de location. Alors que les jeunes recherchent activement via des plateformes en ligne et peuvent réagir rapidement, nombre de seniors n'ont pas accès à ces technologies ou sont dépassés par la rapidité de l'attribution. Cette dernière est d'autant plus problématique pour les seniors qu'une décision de déménager nécessite du temps chez eux et qu'il leur est moins facile de faire des compromis sur certaines caractéristiques du logement. D'une manière générale, plus on avance en âge et plus il devient difficile d'obtenir un logement adéquat.

Constance sur le long terme et dépendance limitée aux conditions du marché

La faible mobilité des personnes âgées n'a guère évolué au fil du temps. Elle reste en large partie constante au cours de la période observée et ne semble guère influencée par des facteurs extérieurs tels que les fluctuations du taux de vacance. Bien qu'une pénurie de logements adaptés puisse compliquer la tâche des seniors à la recherche d'un nouveau logement, la littérature scientifique comme les données collectées dans le cadre de cette étude suggèrent que le manque d'offre n'est pas la cause première de leur faible propension à déménager. Bien que l'étude ne permette pas d'établir avec certitude les liens causaux, on peut supposer que les préférences individuelles, les obstacles structurels et les liens sociaux jouent des rôles plus importants encore.

Conclusion

La majorité des seniors en Suisse vivent dans de bonnes conditions : dans un logement bien centré, avec des loyers avantageux et un espace suffisant. Certaines difficultés subsistent néanmoins, notamment lorsque le logement est mal adapté ou mal aménagé pour une personne avec des problèmes de mobilité, mal situé ou qui ne répond pas aux nouveaux besoins en termes d'habitation. Cela entraîne une diminution de la qualité de vie et une augmentation des risques. Un changement de situation en matière de logement est rare et la mobilité des 76 ans et plus sur le marché privé est faible. Au sein de ce groupe d'âge, il y a seulement 2,5 % de déménagements par an. Ce faible taux s'explique par les liens émotionnels tissés au fil du temps, des contrats de bail favorables, ainsi que des obstacles pratiques tels que la numérisation des processus de location. Les personnes âgées doivent

donc être soutenues de manière ciblée, que ce soit au quotidien dans leur logement actuel ou dans la recherche d'un logement adapté à leur âge.

Principaux enseignements à tirer de l'étude

- **Conditions de logement** : la majorité des 76 ans et plus occupent un logement bien centré, bien desservi et suffisamment spacieux. 73 % d'entre eux habitent un immeuble collectif. Les seniors bénéficient souvent de contrats de bail conclus il y a longtemps et donc avantageux. Des difficultés subsistent en lien avec les normes de construction et les obstacles susceptibles d'entraver la mobilité d'une personne âgée, les possibilités d'adaptation du logement à des besoins qui ont évolué, ainsi qu'avec les risques pour la santé physique et psychique au quotidien.
- **Normes de construction et logement sans obstacle** : 63 % des logements de personnes âgées de 76 ans ou plus ont été construits avant 1980 et ne répondent pas aux normes actuelles. Sans l'élimination des obstacles physiques, la poursuite d'une vie autonome est rendue difficile et les risques pour la santé physique et psychique sont réels.
- **Soutien au quotidien et isolement** : 77 % des personnes âgées vivent seules ou avec des personnes du même groupe d'âge, 12 autres pour cent avec des personnes âgées de 66 à 75 ans. Cela peut comporter des risques à défaut de soutien dans les activités quotidiennes. De plus, l'isolement et la solitude peuvent peser sur la santé mentale. Les personnes âgées vivant dans des ménages d'une seule personne sont particulièrement vulnérables. Cela concerne en majeure partie les femmes.
- **Faible mobilité résidentielle** : malgré des besoins en logement qui évoluent souvent avec l'âge, seuls 5,1 % des 76 ans et plus ont déménagé d'un logement privé en 2022. Dans la moitié des cas environ, les personnes ont emménagé dans un établissement de soins. Dans l'autre moitié des cas (2,5 % des déménagements dans cette tranche d'âge), les personnes ont emménagé dans un autre logement privé, le plus souvent dans un périmètre limité, soit dans un rayon médian de 2 km. Les raisons de cette faible mobilité résidentielle sont l'attachement émotionnel, le sentiment d'insécurité en cas de changement, les fortes différences entre le loyer existant et les loyers du marché, les frais de déménagement, les barrières numériques et la nécessité d'une prise de décision rapide dans le processus d'attribution.

Recommandations d'action : Afin de répondre aux besoins et aux souhaits des personnes âgées en matière de logement, il faudrait (1) les intégrer dans les marchés du logement ordinaires, (2) les soutenir le mieux possible dans leurs conditions de logement existantes, afin de leur permettre (3) de vivre le plus longtemps possible de manière autonome. Et enfin, (4), les meilleures offres de logement pour ce groupe d'âge sont celles qui offrent de la sécurité grâce à la proximité géographique ou organisationnelle à un établissement de soins ou une maison de retraite.