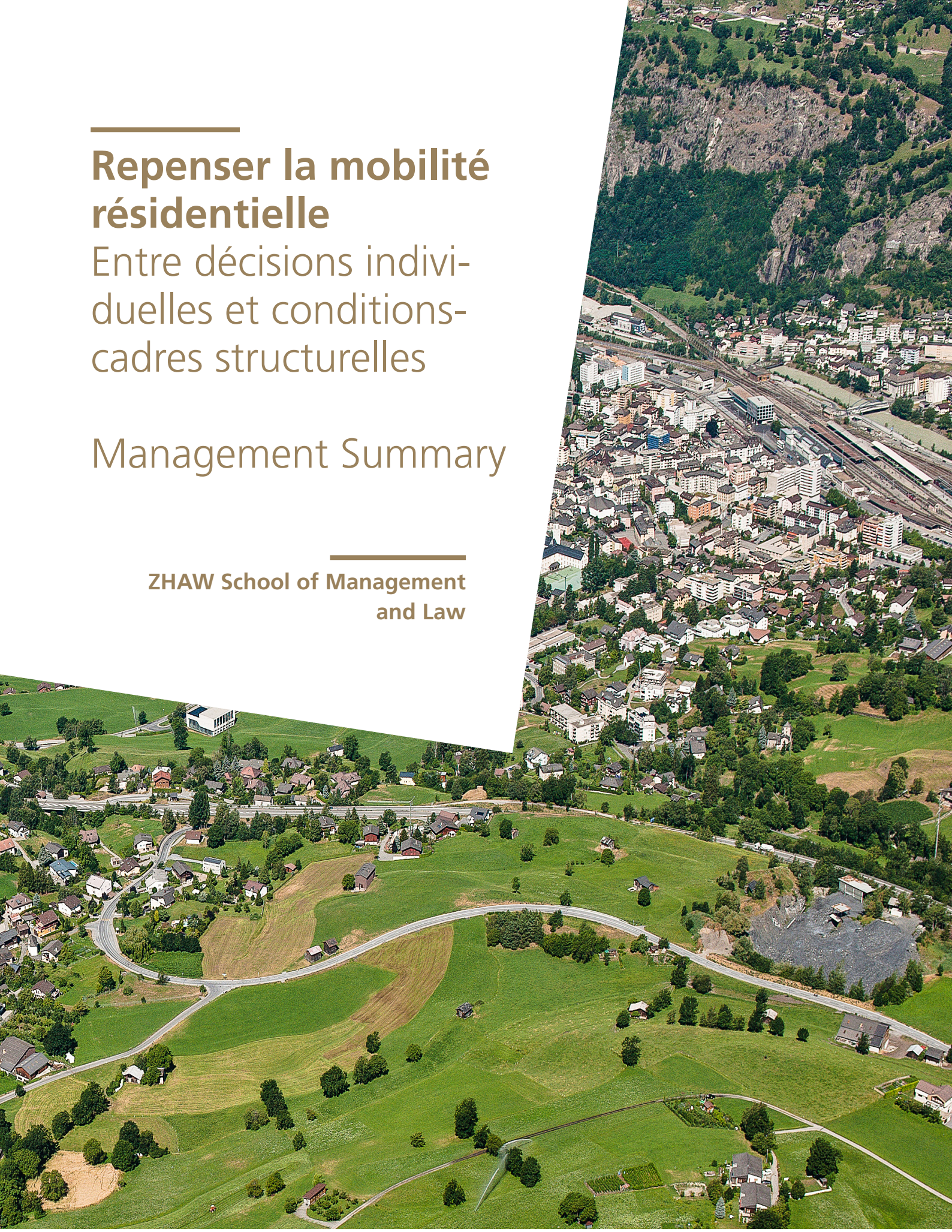
Repenser la mobilité résidentielle

Entre décisions individuelles et conditions-cadres structurelles

Management Summary

ZHAW School of Management and Law



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
https://digitalcollection.zhaw.ch

Accompagnement du projet
Christoph Enzler, Office fédéral du logement (OFL)
Olivier Feller, Fédération Romande Immobilière (FRI)
Adrian Spiess, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)

Auteurs
ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
School of Management and Law
Abteilung Banking, Finance, Insurance
Institut für Wealth & Asset Management
Postfach
8401 Winterthur

Selina Lehner (selina.lehner@zhaw.ch)
Holger Hohgardt (holger.hohgardt@zhaw.ch)

Mode de citation
Lehner, S., Hohgardt, H. (2025). *Repenser la mobilité résidentielle : entre décisions individuelles et conditions-cadres structurelles. Management Summary*. Office fédéral du logement, Berne.

Notes
Ce management summary et le résumé sont disponibles en allemand, en français, en italien et en anglais. Le rapport complet est disponible en allemand.

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

Image de couverture
© DDPS

© OFL, mai 2025

Management Summary

La mobilité résidentielle en Suisse adopte des schémas clairement établis tout au long de la vie – et il en toujours été ainsi. Si les jeunes adultes déménagent fréquemment parce qu'ils entament leur parcours professionnel, qu'ils fondent une famille ou qu'ils souhaitent occuper un logement plus grand, la propension à déménager décroît nettement avec l'âge. En effet, les aînés s'accommodent fréquemment de conditions de logement qui ne répondent plus vraiment à leurs besoins, non que cela résulte toujours d'un choix, mais parce que les structures existantes favorisent davantage la stabilité que le changement. Ainsi, un financement hypothécaire est conçu en vue de la jouissance d'un bien à long terme, et le loyer d'une location en cours est souvent plus avantageux que celui d'un objet comparable mis sur le marché. Seulement, vu l'assèchement actuel du marché du logement, la faible mobilité résidentielle des aînés risque de créer des problèmes sociétaux dont l'ampleur ira croissant.

Il existe un hiatus fondamental entre le désir d'accession à la propriété et la diminution de la taille du logement l'âge venant. L'accession à la propriété représente pour de nombreuses personnes la concrétisation d'un rêve, mais encore faut-il, surtout pour les jeunes ménages, surmonter les obstacles financiers qui se présentent, avec des prix de l'immobilier en hausse, des exigences de financement strictes et une offre rare. Dans le même temps, de nombreux propriétaires âgés s'accrochent à leur logement devenu trop grand malgré les avantages, par exemple en termes de qualité de vie, qu'offrirait l'occupation d'un appartement plus petit. Tandis que les jeunes ménages cherchent activement à améliorer leur situation, les ménages plus âgés sont souvent confrontés à des incertitudes et à d'autres obstacles qui rendent difficile la prise de décision. Souvent, les personnes concernées repoussent l'idée d'un déménagement parce qu'elles ne perçoivent pas clairement les avantages immédiats qui en découleraient ou qu'elles ne trouvent pas d'offres adéquates.

Le groupe cible des best agers, formé des personnes entre 45 et 79 ans, se voit trop souvent proposer uniquement des offres classiques de « logements pour aînés ». Le marché offre pour l'instant trop peu de propositions susceptibles de répondre aux défis évoqués. Il n'y a que trop peu d'offres flexibles et attrayantes destinées spécialement aux best agers, qui leur permettraient de vivre dans un logement plus petit sans devoir perdre en qualité, alors même que de nombreuses personnes de ce groupe d'âge sont à la recherche de formes d'habitat flexibles adaptées à leur mode de vie actif.

Les communes disposent d'un potentiel important d'action dans le domaine du logement. Au niveau local, les communes ont la possibilité d'agir sur le marché pour favoriser le développement de modèles d'habitation flexibles. Or les pouvoirs publics locaux, au plus près de la réalité du marché, n'exploitent aujourd'hui pas suffisamment la liberté d'action dont ils disposent.

Au niveau de l'État, la politique du logement doit trouver le bon équilibre entre sécurité (réglementaire) et liberté (du marché). L'État doit faire une pesée entre intérêts individuels et intérêts collectifs. À titre d'exemple, l'extension de l'encouragement à la propriété du logement pourrait contribuer à rendre cette dernière accessible à davantage de personnes, mais cela pourrait remettre en question la stabilité du marché financier en entraînant un endettement trop important des ménages privés et, potentiellement, une surchauffe du marché.

Finalement, il apparaît que la mobilité résidentielle n'est pas seulement une question de décision individuelle, mais qu'elle est influencée pour une part importante par les dynamiques du marché et les conditions-cadres politiques. Si les modèles d'habitation et de financement étaient repensés pour être rendus plus flexibles (p. ex. propriété à durée limitée, modèles de droit de superficie, formes de propriété communautaires, modèles de location-vente) et que les incitations étatiques étaient plus ciblées, cela pourrait contribuer à développer un marché du logement plus durable et susceptible de mieux s'adapter à la demande. À cet égard, il convient en particulier de considérer dans une vision d'ensemble les dynamiques des marchés de la location, de la propriété et des marchés financiers étant donné qu'ils s'influencent mutuellement.

HEV Schweiz

FRI FÉDÉRATION ROMANDE IMMOBILIÈRE