

# Mobilité résidentielle des seniors : déménager ? non merci !

Quiconque demeure jusqu'à un âge avancé dans un grand logement peu fonctionnel s'expose à des problèmes de santé. Il est donc important, dans une optique d'aménagement du territoire également, que l'offre de logements adaptés aux besoins des seniors augmente.

Texte : **Gabrielle Wanzenried**

## CONTEXTE

Chaque année, près d'un ménage sur dix déménage en Suisse. La probabilité dépend fortement de l'âge et de l'étape de l'existence où l'on se trouve. Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), les déménagements sont particulièrement fréquents entre 20 et 35 ans, soit au terme de la formation, lors d'un changement d'emploi ou quand un couple se met en ménage. A contrario, les gens se sédentarisent en fondant une famille, après l'achat d'un bien immobilier ou lors d'autres événements jouant un rôle stabilisateur. Même après la retraite, on ne quitte guère son chez-soi. Ce n'est qu'à partir de 75 ans qu'on recommence à déménager, souvent dans un plus petit logement, dans un appartement pour seniors voire plus tard dans un EMS, généralement contre sa volonté.

## Importance d'un environnement familial

La plupart des aînés tiennent à rester le plus longtemps possible dans leur lieu de vie habituel, en raison

de leurs routines journalières. Un déménagement n'est donc guère à l'ordre du jour. Selon le panel suisse des ménages, seuls 13,5% des plus de 65 ans songent à quitter leur appartement ou maison. Les arguments les plus fréquents sont alors des problèmes de santé, un trop grand appartement ou le désir de se rapprocher de ses enfants.

**2,5%**  
Probabilité  
de déménagement  
à 65 ans révolus.

## PROBLÉMATIQUE

Les seniors ont besoin de stabilité et de routines. Or avec les limitations dues à l'âge, un lieu d'habitation inadéquat et présentant notamment des risques de chute ou d'isolement social tend à devenir une menace sérieuse pour la santé. Ses occupants s'exposent, en cas d'accident, à être placés du jour au lendemain dans un EMS. Outre la perte d'indépendance et de qualité

de vie qui s'ensuit, un tel scénario implique généralement aussi des coûts supplémentaires, au niveau tant individuel que macroéconomique.

## Déclin de la mobilité résidentielle – hausse de consommation de surface habitable

La consommation individuelle de surface habitable augmente de façon significative avec l'âge. En effet, les personnes âgées conservent souvent le logement familial qu'elles occupent depuis des décennies, alors même qu'il est devenu trop grand à leurs yeux après le départ de leurs enfants et le décès de leur conjoint. Pour des raisons compréhensibles souvent, comme l'absence d'appartements pour seniors dans le voisinage, le coût prohibitif d'un déménagement ou l'impression qu'il s'agit d'un défi au-dessus de leurs forces. À l'heure où, sous l'effet de l'évolution démographique, la génération des babyboomers s'apprête à quitter la vie active et à jouir d'une longue retraite, il est donc crucial d'encourager la mobilité résiden-

tielle des seniors, y compris dans une optique d'aménagement du territoire.

**52 ans**

Durée moyenne d'habitation des plus de 85 ans dans leur commune de résidence, dont 34 ans dans le logement actuel.

Source : Age Report 20188

## PERSPECTIVES

Afin d'encourager la mobilité résidentielle des seniors, il faudrait prévoir au bon endroit des logements répondant à leurs besoins. Des progrès ont certes été réalisés ces dernières années sur le plan suisse. Mais l'offre laisse encore à désirer, a fortiori si l'on pense à l'évolution démographique. Il serait dès lors judicieux de mettre sur le marché de nouveaux logements protégés avec encadrement, tant pour la qualité de vie des seniors que d'un simple point macroéconomique.

Un déménagement peut être un grand soulagement, s'il existe sur le marché des logements adéquats.

## La balle est dans le camp des décideurs

Fort de ces constats, c'est au monde politique à revoir aussi bien les plans directeurs cantonaux ou régionaux que la législation sur l'aménagement du territoire et la construction, en veillant dans son évaluation des nouveaux projets à ce que l'offre de logements adaptés aux besoins augmente, avec une typologie mieux différenciée. Outre sa planification du territoire, chaque canton doit également agir sur le plan des incitations financières et des offres de soutien étatique prévues en matière d'encouragement de l'offre de logements. Les propriétaires immobiliers ou les investisseurs ainsi que les gérances ont par ailleurs un important rôle à jouer. Ce sont ces acteurs en effet qui décident de l'emplacement et de l'infrastructure des logements mis sur le marché, puis qui les attribuent à leurs occupants.

## Prise en compte des besoins des seniors à la recherche d'un logement

Les seniors en quête d'un logement n'ont pas les mêmes besoins d'information que les groupes d'âge plus jeunes, et hésitent parfois davantage. En cas d'assèchement du marché, les aînés s'exposent ainsi à être discriminés. Il est donc indiqué non seulement de prévoir une offre de logements axée sur ce groupe cible, mais aussi d'adapter sa stratégie commerciale aux besoins de la génération plus âgée. En dernier lieu, les villes et communes ont un rôle important à jouer, en intégrant expressément le thème du « logement des personnes âgées » dans leur stratégie de développement communal ou urbain. En plus de lancer leur propre offre ou de soutenir les tiers proposant des logements adéquats, il leur appartient de créer des synergies entre les autres prestations d'accompagnement pour garantir à chacun une vieillesse digne et la prise en compte des besoins liés au grand âge. ■



Photo : Shutterstock



**Gabrielle Wanzenried**

Prof. Dr, Professeure ordinaire à la Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud, Haute École spécialisée de Suisse Occidentale (HES-SO).

✉ [gabrielle.wanzenried@heig-vd.ch](mailto:gabrielle.wanzenried@heig-vd.ch)