
Changement démographique: concevoir l'habitat de demain

Projets-modèles pour un
développement territorial durable
2020-2024

IC Infraconsult



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Office fédéral du logement OFL

Office fédéral du développement territorial ARE

Office fédéral de l'environnement OFEV

Office fédéral de la santé publique OFSP

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>

Mandants

Office fédéral du logement OFL
Office fédéral du développement territorial ARE
Office fédéral de l'environnement OFEV
Office fédéral de la santé publique OFSP

Équipe de projet

Jude Schindelholz, Office fédéral du logement OFL, direction du projet
Melanie Gicquel, Office fédéral du développement territorial ARE
Matthias Howald Tschirren, Office fédéral du développement territorial ARE

Auteurs

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
3013 Berne

Daniel Studer, IC Infraconsult, responsabilité du projet
Damian Rohr, IC Infraconsult, réalisation du projet
Daniel Hornung, IC Infraconsult, collaboration au projet, expert
Valérie Hugentobler, Haute école de travail social et de la santé Lausanne HETSL, experte

Mode de citation

Studer, D., Rohr, D., Hornung, D., Hugentobler, V. (2024). *Changement démographique: concevoir l'habitat de demain. Projets-modèles pour un développement territorial durable 2020-2024*. Office fédéral du logement, Berne.

Notes

Ce rapport est disponible en allemand et en français. Le résumé est disponible en allemand, en français et en italien.

Le rapport documente les enseignements tirés dans le cadre du volet thématique « Changement démographique: concevoir l'habitat de demain » du programme Projets-modèles pour un développement territorial durable 2020-2024.

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

Image de couverture

© Pascal Mora/ARE



Table des matières

L'essentiel en bref	4
1. Introduction	6
1.1 Contexte	6
1.2 Mandat et démarche	9
2. Les six projets-modèles	10
2.1 Hasliberg (BE) : l'habitat intergénérationnel et un réseau de soutien rassemblent la commune de montagne	11
2.2 Réseau Westfeld – habitat et espace de vie intégratif dans l'Ouest bâlois	12
2.3 Nouveau départ à un âge avancé : stratégie de logement dans les régions de l'Albula et de Prättigau/Davos (GR)	13
2.4 Investissements adaptés aux personnes âgées : bâtiments et espaces pour le troisième âge (TI)	15
2.5 Un prototype pour quatre générations : habitat évolutif à Genève	16
2.6 Adapter l'habitat d'un quartier lausannois avec et pour les seniors (VD)	17
3. Enseignements tirés des projets-modèles	19
3.1 Santé	19
3.2 Territoire & logement	22
3.3 Collaboration	26
3.4 Environnement	29
4. Conclusions	33
4.1 Les facteurs de réussite	33
4.2 Les embûches	35
4.3 Les opportunités du changement démographique	36
Sources	39



L'essentiel en bref

Le changement démographique exige des solutions interdisciplinaires

Le changement démographique est l'un des plus grands défis auquel est confrontée notre société. La population suisse vieillit et est toujours plus diverse. Selon le scénario de référence de la Confédération, elle atteindra les 10 millions d'habitants d'ici à 2040, avec toutes les conséquences que cela entraîne sur l'habitat et le territoire en termes d'adaptation à des besoins qui évoluent. Les acteurs concernés par le logement des personnes âgées sont appelés à trouver, en collaboration avec les représentants de la société civile et les milieux politiques, des solutions qui permettront de maîtriser les défis posés par l'évolution démographique ainsi qu'à concevoir et développer des logements, des bâtiments, des espaces ouverts et des prestations susceptibles d'y répondre.

La Confédération soutient six projets-modèles

Dans l'optique d'un développement territorial durable, la Confédération soutient six projets innovants dans le cadre du thème « Changement démographique : concevoir l'habitat de demain » afin de recueillir des expériences et de développer des solutions à ce sujet. Les projets retenus sont situés à Bâle, Genève, Lausanne et Hasliberg ainsi que dans les cantons du Tessin et des Grisons. Ils testent des concepts d'habitat adaptés aux personnes âgées et approfondissent des thématiques telles que la préservation de l'autonomie, la qualité de vie, la santé ou la participation sociale. Les projets-modèles fournissent une contribution positive en vue de la réalisation des objectifs de développement durable définis dans ce domaine. Les principaux enseignements qu'ils ont livrés sont regroupés par thème dans les chapitres suivants : santé ; territoire & logement ; collaboration ; environnement.

Santé

La situation en matière de logement des seniors dépend fortement de leur santé physique et psychique. Parmi les aspects les plus importants à prendre en considération, citons un logement sans obstacles, l'accès à des services essentiels et une bonne desserte par les transports publics, mais aussi un concept architectural qui rend possible et encourage les relations sociales et les rencontres. Les relations de voisinage, les réseaux de soutien intergénérationnels et les visites de référents sociaux jouent un rôle central pour la vie sociale des aînés et l'aide dont ils pourraient avoir besoin dans leur vie quotidienne.

Territoire & logement

La majorité des seniors souhaitent vieillir dans leur environnement familial. Toutefois, mettre à disposition des logements adéquats reste un défi. Il ne s'agit pas seulement de transformer l'existant, mais aussi de réaliser de nouveaux logements abordables et adaptés aux besoins. Les projets-modèles ont permis d'étudier un large spectre de formes d'habitat allant de l'habitat intergénérationnel à la conception d'espaces d'habitation flexibles, en passant par des communautés d'habitation pour personnes âgées ou encore des logements protégés proposant divers services. La conception de ces formes d'habitat dépend aussi d'aspects juridiques et des ressources disponibles.

Collaboration

Le logement des aînés est un thème interdisciplinaire qui requiert la collaboration de spécialistes et des acteurs impliqués, à l'instar des propriétaires et des autorités aux niveaux communal, cantonal et fédéral. Le groupe cible, à savoir les personnes âgées, a lui aussi été intégré au processus à travers des questionnaires, des ateliers et d'autres méthodes participatives. Selon le projet, des collaborations ont été mises en place avec des hautes écoles, des coopératives, des réseaux de soins à domicile, Pro Senectute, des travailleurs sociaux ou encore des architectes. Par ailleurs, il est essentiel de sensibiliser les promoteurs immobiliers,



qu'il s'agisse de caisses de pension ou de propriétaires privés. Enfin, le bénévolat a souvent joué un rôle important dans la mise en œuvre des différents projets-modèles.

Environnement

Le logement a un impact sur l'environnement et, inversement, une société vieillissante n'échappe pas aux questions environnementales posées par la consommation de surface, l'approvisionnement en énergie, les pics de chaleur, l'aménagement naturel de l'environnement ou l'utilisation de certains matériaux de construction. À cet égard, il importe d'expérimenter des approches innovantes, qui ne sont pas non plus exemptes de conflits d'objectifs, par exemple entre celui de construire de manière écologique et celui de proposer des logements abordables. Des offres appropriées incitant les seniors à déménager et à quitter un logement devenu surdimensionné pour leurs besoins ont globalement des effets positifs sur la consommation de surface et l'environnement.

Facteurs de réussite et écueils

Les projets-modèles ont montré que la recherche de synergies et la collaboration entre les différents acteurs constituent un important facteur de réussite. Il convient d'impliquer suffisamment en amont les principaux acteurs clés. La visibilité du concept ou du projet contribue à sa promotion et à la sensibilisation du public, ce qui pourra ensuite faciliter son financement. Quant au bénévolat, il est à la fois un facteur de réussite et un défi. Parmi les écueils susceptibles de se présenter, mentionnons, en ce qui concerne les aspects liés à la collaboration, la pensée en silo, les différences d'agendas entre pouvoirs publics et entreprises privées, et, quant aux projets de construction, des objectifs trop ambitieux, des ressources limitées, des processus trop complexes et des exigences trop élevées. Le rapport se conclut par une perspective sur les autres risques et opportunités qui résulteront du changement démographique.



1. Introduction

1.1 Contexte

Le changement démographique : une population plus nombreuse, plus âgée, plus mélangée et plus diversement répartie

Le changement démographique est l'un des plus grands défis auquel est confrontée notre société. La population suisse vieillit et est toujours plus diverse. D'ici à 2040, elle atteindra 10 millions d'habitants. Une personne sur quatre aura plus de 65 ans et près d'une sur dix plus de 80 ans – une proportion qui aura pratiquement doublé par rapport à aujourd'hui¹. Cette évolution représente un énorme défi non seulement pour le marché du travail et les assurances sociales, mais aussi pour les infrastructures, et en particulier l'habitat et le cadre de vie, qui doivent être adaptés à cette augmentation et à l'évolution des besoins qui en découle.

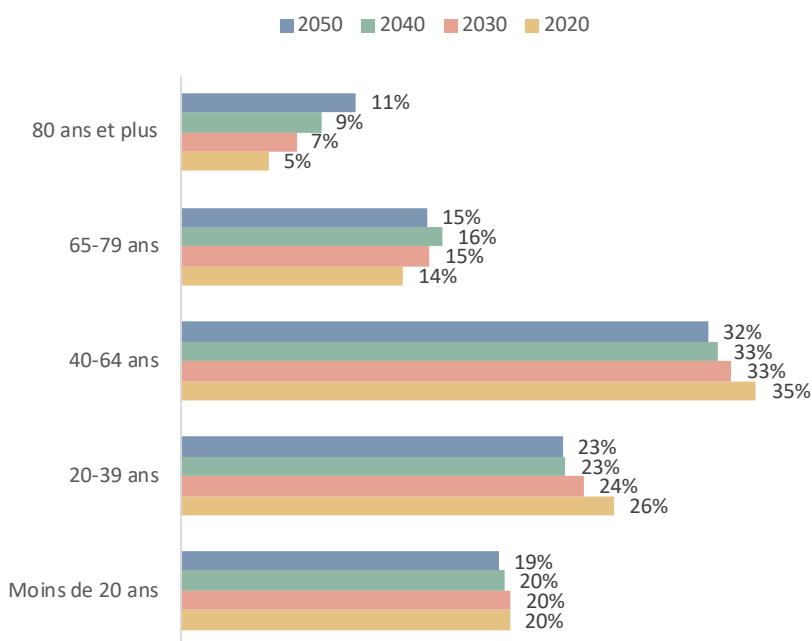


Figure 1 : Évolution de la structure de la population 2020-2050 selon le scénario de référence de l'OFS (parts des différentes catégories d'âge à la population totale) (source : OFS, figure originale)

Le logement des seniors comporte de nombreux aspects

Le logement des personnes âgées requiert une approche pluridisciplinaire. Il convient en effet de considérer les aspects liés à la santé en concevant des bâtiments sans obstacles et en facilitant l'accès à des services médicaux tels que des pharmacies ou des médecins de famille et la satisfaction des besoins de la vie quotidienne comme les courses.

Les aspects sociaux jouent eux aussi un rôle fondamental. La solitude des personnes âgées est un grand sujet de préoccupation. La conception des bâtiments, de leur environnement et du quartier y compris les surfaces librement accessibles par le public ont un grand impact sur le nombre et le type d'interactions sociales. L'aménagement du territoire et l'architecture peuvent jouer un rôle important à cet égard.

Enfin, il ne faudrait pas négliger les aspects économiques, juridiques et environnementaux. De nombreux acteurs privés et publics sont présents sur le marché immobilier, qui évoluent dans un cadre juridique complexe alors que l'espace disponible est limité et doit être utilisé avec parcimonie.

Dans tous ces domaines et avec toutes les parties impliquées, il y a lieu de développer, avec la société civile et les milieux politiques, des solutions appropriées pour faire face au défi du changement démographique et concevoir l'habitat et le cadre de vie de demain.

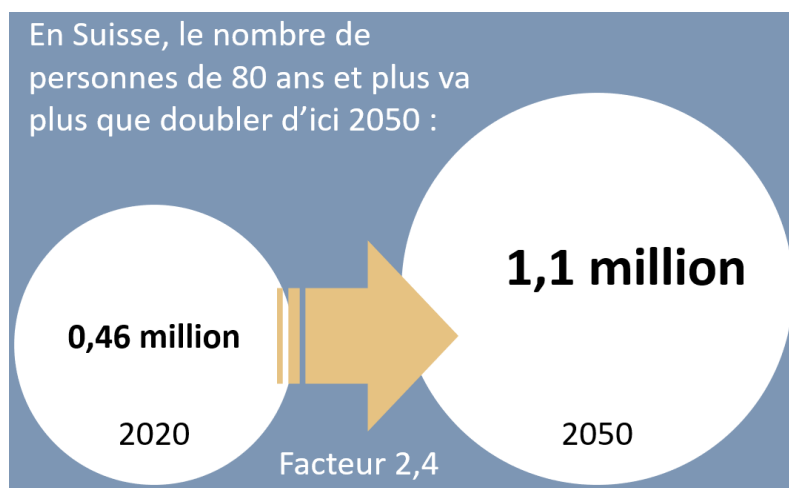


Figure 2 : Nombre absolu des plus de 80 ans conformément au scénario de référence de l'OFS (source : OFS ; figure originale)

Où et dans quelles conditions vivent aujourd'hui les aînés ?

Le relevé structurel de l'OFS² donne un bon aperçu des conditions de logement des seniors (65 ans et plus) dans notre pays. Il apparaît que 4 % d'entre eux vivent en EMS ou dans un établissement médicalisé ; environ un tiers vivent seuls et plus de la moitié en couple. Les femmes vivent plus souvent que les hommes seules ou en institution étant donné d'une part que leur espérance de vie est plus élevée et que, d'autre part, celles qui vivent en couple sont souvent plus jeunes que leur conjoint, ce qui contribue à augmenter le risque de veuvage. Or une personne qui perd son autonomie et ne peut pas bénéficier du soutien d'un partenaire doit très souvent entrer dans un EMS.

Environ 30 % des personnes de plus de 65 ans vivent dans une maison individuelle. Cette proportion diminue avec l'âge : à partir de 85 ans, elle n'est plus que d'environ une personne sur quatre. Bien que neuf seniors sur dix vivent seuls ou en couple, ils occupent, comme des ménages plus jeunes, des logements de plus de 4 pièces en moyenne. Ils n'adaptent donc guère la taille de leur logement à la structure de leur ménage, ce qui est tout à fait compréhensible du point de vue financier ou social. Les aînés ont généralement des coûts de logement moins élevés étant donné qu'ils occupent depuis longtemps leur logement : s'ils sont locataires, leur loyer sera ainsi avantageux, s'ils sont propriétaires, ils auront généralement amorti en grande partie leur hypothèque. Et, la plupart du temps, faute d'offre, il leur est impossible de trouver aux alentours un bien immobilier répondant à leurs besoins. Il est aussi évident que l'on n'abandonne pas de gaité de cœur son environnement familial. De plus, les offres de soins à domicile permettent de rester plus longtemps autonomes dans un grand logement ou dans une maison.

Répartition spatiale

La répartition des personnes âgées sur l'ensemble du territoire n'est pas homogène. Si l'on considère les personnes de plus de 65 ans (population à la retraite) et les personnes âgées de 20 à 64 ans (population active), il apparaît que la part des premières est plus importante dans les zones rurales. La situation est différente au sein du groupe des personnes âgées : le rapport entre les personnes âgées de 80 ans et plus et celles âgées de 65 à 79 ans (figure 3) montre que c'est surtout dans les grandes villes et agglomérations et au Tessin que vivent proportionnellement le plus de personnes de plus de 80 ans.

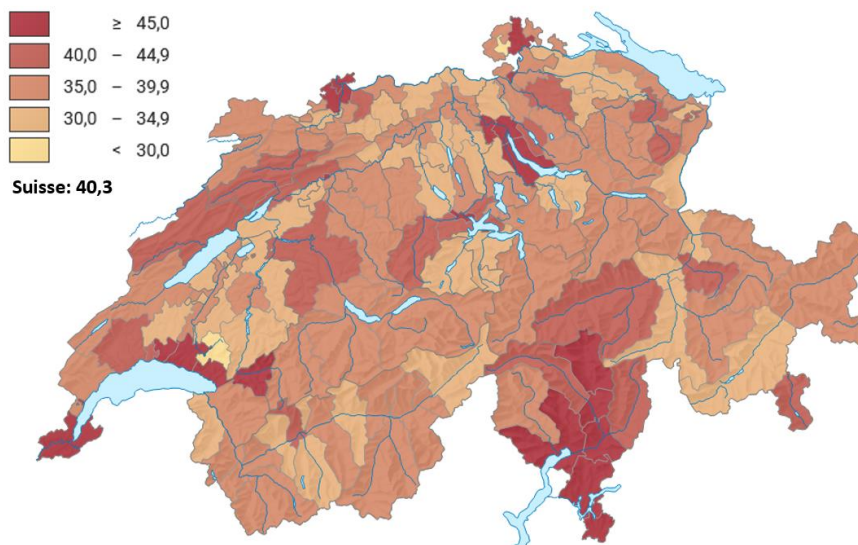


Figure 3 : Indice de vieillissement : nombre de personnes âgées de plus de 79 ans pour cent personnes âgées de 65 à 79 ans, en % (source/ figure : OFS ; Atlas statistique de la Suisse)³

Encourager les solutions transversales grâce aux projets-modèles

La Confédération soutient déjà pour la quatrième fois une série de projets innovants dans le domaine du développement territorial durable. Elle a sélectionné 31 projets sur les 103 présentés par des communes, des régions, des agglomérations, des cantons et des acteurs privés, et leur a accordé de 2020 à 2024 un soutien avoisinant au total les 3,9 millions de francs. Pour cette quatrième génération de projets-modèles, la Confédération a défini cinq axes thématiques. Le présent rapport rend compte de l'axe thématique « Changement démographique : concevoir l'habitat de demain », qui a été placé sous la responsabilité de l'Office fédéral du logement (OFL) et auquel ont contribué les offices fédéraux de l'environnement (OFEV), du développement territorial (ARE) et de la santé publique (OFSP). Les six projets de l'axe thématique visent des espaces de vie destinés aux personnes âgées et facilitant le maintien de leur autonomie, de leur qualité de vie et de leur santé, ainsi que leur participation à la vie sociale.

À travers ces projets-modèles, la Confédération entend promouvoir des solutions transversales et pluridisciplinaires et acquérir des connaissances sur la manière d'améliorer les conditions de logement et de vie d'une société âgée et de soutenir les régions particulièrement touchées par les déséquilibres démographiques.



1.2

Mandat et démarche

Enseignements

Le présent rapport fait la synthèse des six projets-modèles de l'axe thématique « Changement démographique : concevoir l'habitat de demain » et présente les facteurs de réussite, les défis, les possibilités de transfert et formule des recommandations en mettant l'accent sur des thèmes sanitaires, sociaux, spatiaux et environnementaux. Il examine également dans le détail la collaboration entre les différents acteurs ainsi que les conséquences sur les objectifs de développement durable (ODD). Le rapport s'adresse aux lecteurs intéressés par les questions de démographie et de politique du logement, qui sont confrontés à des défis similaires et qui envisagent de mettre en œuvre des projets comparables.

Analyse de la littérature, entretiens et ateliers

Les informations traitées proviennent d'articles publiés, d'informations accessibles sur internet, mais aussi des synthèses des échanges d'expériences qui ont été réalisés ainsi que des rapports intermédiaires des différents projets. Des entretiens en ligne basés sur un questionnaire ont été menés avec les responsables des projets-modèles ainsi qu'avec d'autres personnes impliquées. Les conclusions ont été discutées et consolidées lors d'un atelier d'une demi-journée qui a réuni les responsables des projets et les représentants des différents offices fédéraux concernés.

2. Les six projets-modèles

Prise en compte de la diversité de la Suisse

Les six projets-modèles traitent tous de l'habitat des personnes âgées, mais sous des angles variés et avec des priorités différentes. Ils tiennent compte de la diversité de la Suisse, tant sur le plan géographique que culturel, avec ses trois grandes régions linguistiques. Trois projets sont réalisés dans de grandes villes, à Bâle, Genève et Lausanne ; avec le projet de Hasliberg et celui des Grisons, ce sont les régions rurales de montagne qui sont représentées ; enfin, le projet du Tessin est représentatif des agglomérations ou des petites villes. Différents types d'espaces sont ainsi pris en compte.

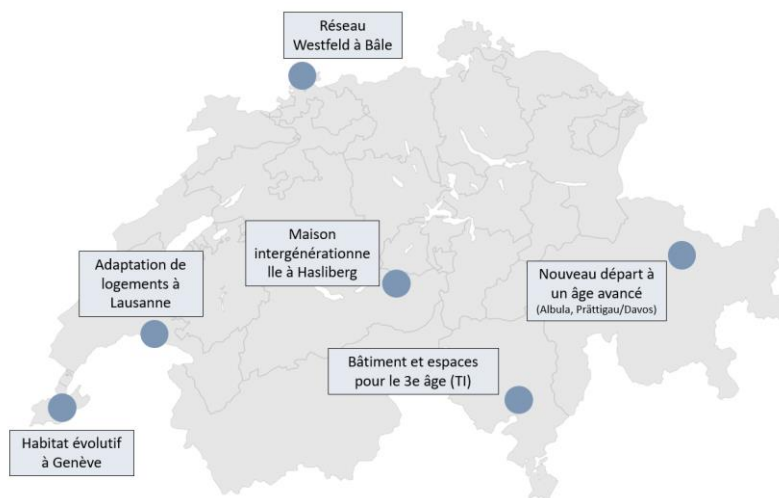


Figure 4 : Emplacements des six projets-modèles

Différents champs d'action

Les champs d'action traités dans les différents projets sont présentés dans la figure 5. Si certains projets couvrent la quasi-totalité des thèmes, d'autres se concentrent sur certains champs d'action. Selon le projet-modèle considéré, l'accent a été mis sur le développement de mesures de construction dans le bâti existant, sur les nouvelles constructions ou sur la réflexion conceptuelle (ex. : guides pour l'organisation de dialogues avec les propriétaires).

Champs d'action	Hasliberg	Bâle Westfeld	Albula, Prättigau/Davos	Tessin	Genève	Lausanne
Promotion de l'habitat autonome à un âge avancé	X	X	X	X	X	X
Centres de localité favorisant l'identification au lieu, valorisation de l'espace public	X	X	X			
Intégration des nouveaux habitants et des propriétaires de résidences secondaires, promotion de l'engagement au niveau communal			X			
Promotion des contacts sociaux et des liens intergénérationnels	X	X	X	X	X	X
Entraide entre voisins/réseau de soutien/service de soins	X	X			X	X
Réflexion sur l'aménagement du bâti (construction, densification, protection des monuments, zonage)	X		X		X	
Promotion du fonctionnement en réseau, sensibilisation et mise en évidence des synergies	X	X	X	X	X	X

Figure 5 : Champs d'action traités dans les six projets-modèles

Chaque projet-modèle est brièvement présenté ci-après, puis certains aspects sont repris et synthétisés aux chapitres 3 et 4.

2.1

Hasliberg (BE) : l'habitat intergénérationnel et un réseau de soutien rassemblent la commune de montagne

Contexte et défi

L'évolution démographique a des répercussions sensibles dans la commune rurale et montagnarde de Hasliberg (BE). Alors que le nombre des moins de 40 ans diminue, celui des 65 ans et plus ne cesse d'augmenter. Actuellement, l'habitat des quatre villages de la commune se compose en grande partie de logements de vacances et de maisons individuelles. Il n'y a en revanche aucun immeuble collectif avec des appartements à louer. L'habitat décentralisé et les pentes abruptes compliquent les déplacements pour les personnes âgées, et les obligent souvent à déménager dans des maisons de retraite hors de la commune.



Figure 6 : Visualisation de la maison intergénérationnelle (source: alp architektur lischer partner ag ©)

Objectifs

Le projet de Hasliberg vise à permettre aux habitants de mener le plus longtemps possible une vie autonome dans leur commune. Il est prévu d'y créer des logements sans obstacles pour les personnes souffrant de limitations physiques, dans un endroit central, sous la forme d'une maison intergénérationnelle. Cet espace d'habitation doit être combiné avec des offres destinées à différentes générations comme un café, une garderie ou une salle commune. Un « réseau de soutien » local doit par ailleurs être mis en place pour mieux relier et développer les services existants tels que les soins à domicile, l'aide de voisinage et le bénévolat. Le promoteur du projet est la coopérative d'habitation Hasliberg.

Activités et résultats

Par un fort engagement bénévole et un travail d'activation de plusieurs sortes, les initiateurs ont pu réunir un large réseau de partenaires pour le projet et son financement. Après une évaluation poussée de différentes localisations, la coopérative a également obtenu de la commune un terrain adéquat en droit de superficie. Une enquête a été menée auprès des 55 ans et plus, et diverses manifestations publiques et participatives ont été organisées par la coopérative d'habitation et la société civile. Les bases du réseau de soutien ont été posées, mais pas encore mises en œuvre du fait de retards dans la planification des travaux. En effet, le reclassement du terrain en zone mixte, exigé par l'Office cantonal de l'aménagement du territoire, a donné lieu à un processus long et semé d'embûches.

L'assemblée communale de Hasliberg ayant approuvé le changement de zone fin novembre 2023, la coopérative d'habitation peut enfin aborder les prochaines

étapes, comme le financement et la demande de permis de construire. Sur wohnbaugenossenschaft-hasliberg.ch, vous trouverez de plus amples informations concernant la maison intergénérationnelle et les projets qui y sont liés.

2.2 Réseau Westfeld – habitat et espace de vie intégratif dans l’Ouest bâlois

Contexte et défi

Le site du Westfeld se trouve dans le quartier très peuplé d’Iselin, à Bâle, où vivent de nombreuses personnes âgées ou socialement défavorisées. Il y manquait à ce jour un lieu de rencontre favorisant l’émergence d’une identité propre au quartier. Cela devrait changer : il est en effet prévu de construire sur le terrain de l’ancien hôpital un espace d’habitation et d’activités coopératif et socialement mixte avec 520 logements pour environ 1200 personnes dans différentes phases et situations de vie.



Figure 7 : Le Westfeld à Bâle (source : Pascal Mora/ARE ©)

Objectifs

Une ville miniature doit voir le jour au Westfeld : ses habitants seront représentatifs de la ville de Bâle en termes d’âge, de revenu et d’origines et auront accès aux principaux services en quelques minutes. Le projet-modèle vise à mettre en place un réseau pour coordonner les offres, créer des synergies et promouvoir les activités intergénérationnelles. L’architecture sociale prend le pas ici sur l’architecture physique et le nouveau centre aura pour vocation de renforcer le sens de l’appartenance, l’intégration et la cohésion dans le quartier.

Une place sans trafic, un jardin, un centre de quartier, une garderie, une place de jeux, des espaces de coworking, des appartements pour visiteurs, des magasins, un bistrot et un centre de fitness constitueront autant d’espaces de rencontre pour toutes les générations. Outre les formes classiques d’habitat, de nouvelles modalités sont prévues comme des « clusters » pour personnes âgées, composés de petits appartements avec des espaces communs.

Avec ce projet, la coopérative de construction wohnen&mehr veut permettre de « vieillir en bonne santé chez soi », et se concentrera sur la gestion du quotidien



et les aspects liés à la santé comme le maintien de l'autonomie, la qualité de vie et la participation sociale. Avant même le début des travaux, le réseau Westfeld a déjà permis de créer un lieu d'échange et de collaboration régulier entre les acteurs et les locataires impliqués.

Activités et résultats

Le réseau Westfeld regroupe aujourd'hui près de 40 locataires commerciaux et se réunit régulièrement. Il s'élargit toujours davantage, grâce aux habitants, qui peuvent coordonner et mettre en œuvre leurs propres projets au sein de groupes de travail. Leurs travaux sont financés par un fonds commun. Par ailleurs, le Bürgerspital a loué un étage entier et propose des « logements en colocation pour seniors », soit des studios avec salle de bain, complétés par une cuisine commune et des espaces communs, avec diverses activités organisées par une personne externe. Une communauté de personnes âgées, le collectif « Wohnen Plus Basel », s'est aussi installée sur le site. Ses membres sont répartis dans des logements individuels, mais disposent également d'un appartement communautaire pour les activités.

Les premiers locataires ont emménagé début 2023, des restaurants et des magasins ont ouvert, et les premières activités et offres ont démarré. L'achèvement complet est prévu pour début 2027 avec la deuxième étape de construction. Sur son site internet westfeld-basel.ch, la coopérative de construction wohnen&mehr propose des informations plus détaillées sur le complexe et les projets qui y sont menés.

2.3

Nouveau départ à un âge avancé : stratégie de logement dans les régions de l'Albula et de Prättigau/Davos (GR)

Contexte et défi

De nombreuses communes de montagne font face à des défis tels que l'exode des jeunes ou les résidences secondaires vides la majeure partie du temps. Il en résulte un désengagement au niveau communal et une sous-utilisation des surfaces de logement disponibles. C'est le cas notamment des régions de l'Albula et de Prättigau/Davos. Trois groupes cibles ont été identifiés, susceptibles d'apporter un nouvel élan à ces régions de montagne :

- Les propriétaires de résidences secondaires ou les visiteurs de plus de 55 ans qui, leurs enfants partis, souhaitent se réorienter sur le plan géographique et entrepreneurial.
- Les seniors de 65 ans et plus prêts au changement, qui ne sont plus liés à leur lieu de résidence par les trajets professionnels.
- Les autochtones de 80 ans et plus, qui bénéficieraient de logements adaptés aux personnes âgées dans des endroits mieux desservis.



Figure 8 : Réunion de lancement dans les communes (photo : J. Zimmerli ©)

Objectifs du projet

Les régions de l'Albula et de Prättigau/Davos, qui sont les porteurs du projet, souhaitent avec leurs 17 communes mieux exploiter le bâti existant, revaloriser les environnements résidentiels et favoriser l'engagement dans les communes. Il est prévu d'élaborer, dans trois « laboratoires », des concepts (« livres de recettes ») qui serviront aux communes de marche à suivre pour la mise en œuvre concrète :

- Dans le premier laboratoire, les communes déterminent pour qui elles veulent développer des logements.
- Dans le second, elles réfléchissent avec qui elles veulent les développer.
- Dans le troisième, elles testent la manière de trouver des dénominateurs communs pour des projets concrets.

Activités et résultats

Les « livres de recettes », accessibles à tout un chacun, ont été élaborés comme prévu et sont à la disposition des régions et des communes. Outre deux grandes enquêtes auprès de la population locale de 70 ans et plus et des propriétaires de résidences secondaires, ces livres de recettes se basent sur différents projets pilotes et manifestations réunissant la population, les propriétaires et les autorités autour de thèmes comme le dialogue avec les propriétaires, le développement des centres de villages, l'habitat intergénérationnel dans des sites construits protégés et le marketing des lieux d'habitation.

Le projet-modèle a permis d'acquérir des connaissances importantes et de tester de nouvelles méthodes de coopération. On a ainsi pu mettre en évidence les effets concrets de la loi sur l'aménagement du territoire et de la loi fédérale sur les résidences secondaires sur les petites communes de montagne. Les enquêtes ont également permis de recueillir de précieuses informations sur l'engagement potentiel et les intentions des propriétaires de résidences secondaires, ainsi que sur les besoins et les souhaits des 70 ans et plus.

La documentation, les livres de recettes et les résultats de l'enquête sont disponibles à l'adresse www.projetsmodeles.ch.

2.4 Investissements adaptés aux personnes âgées : bâtiments et espaces pour le troisième âge (TI)

Contexte et défi

À mesure que l'espérance de vie augmente, les besoins en matière de logement évoluent. Certains facteurs gagnent en importance avec l'âge, tels qu'une situation centrale, la disponibilité de services, un voisinage offrant des possibilités d'interactions sociales, une bonne qualité de vie et un logement sans obstacles. À plusieurs endroits au Tessin, la Fondazione Ticinese per il Secondo Pilastro (FTP, fondation tessinoise pour le deuxième pilier) s'est vu confrontée au vieillissement des locataires et de son parc immobilier et, dans le cadre de sa stratégie de développement immobilier, a donné la priorité à des « formes d'habitation adaptées aux personnes âgées ».

Objectifs du projet

Le projet vise à sélectionner trois à cinq bâtiments du parc immobilier de la FTP dans différents contextes territoriaux, qui nécessitent d'être rénovés. Il s'agit d'identifier les besoins des résidents en matière de services, de logement et de mobilité et de définir des mesures concrètes destinées à favoriser la qualité de vie, la cohabitation entre les générations et un espace de vie adapté aux personnes âgées dans un contexte urbain. À l'issue du projet, des lignes directrices doivent être élaborées pour la rénovation des bâtiments. Aux niveaux cantonal et communal, la planification participative doit renforcer la collaboration dans les domaines de la construction de logements, de l'aménagement des espaces publics et des services sociaux.



Figure 9 : Aménagement de la cour intérieure à Camorino (photomontage : enrico sassi architecte ©)

Activités et résultats

L'analyse des besoins a été effectuée sur la base d'une enquête menée par écrit auprès des habitants, et les projets concernant les rénovations envisageables sur le plan architectural sont également achevés. De surcroît, le projet-modèle a permis de sensibiliser les acteurs impliqués, notamment à l'échelle des communes. Cependant, le propriétaire a vendu les bâtiments sélectionnés pour les rénovations au cours du projet, raison pour laquelle les adaptations prévues n'ont pas pu être réalisées. Le degré d'intérêt pour le projet du nouveau propriétaire n'a pas pu être définitivement clarifié.

2.5 Un prototype pour quatre générations : habitat évolutif à Genève

Contexte et défi

L'offre de logements dans le canton de Genève est extrêmement limitée et bien loin d'être en mesure de satisfaire la demande croissante d'une société dans laquelle deux des quatre générations sont à la retraite. Le parc immobilier tout comme les équipements urbains de proximité sont conçus pour une société de trois générations et ne tiennent pas suffisamment compte de l'évolution des besoins en matière d'habitat d'une société vieillissante. Les investisseurs et propriétaires de biens immobiliers ne semblent pas donner une importance suffisante aux effets de l'évolution démographique en matière de logement lorsqu'ils doivent effectuer des rénovations ou assainir des bâtiments. Par exemple, la répartition rigide des pièces limite les possibilités des habitants d'adapter de manière flexible leur espace de vie aux différentes phases de leur existence et à l'évolution de leurs besoins.

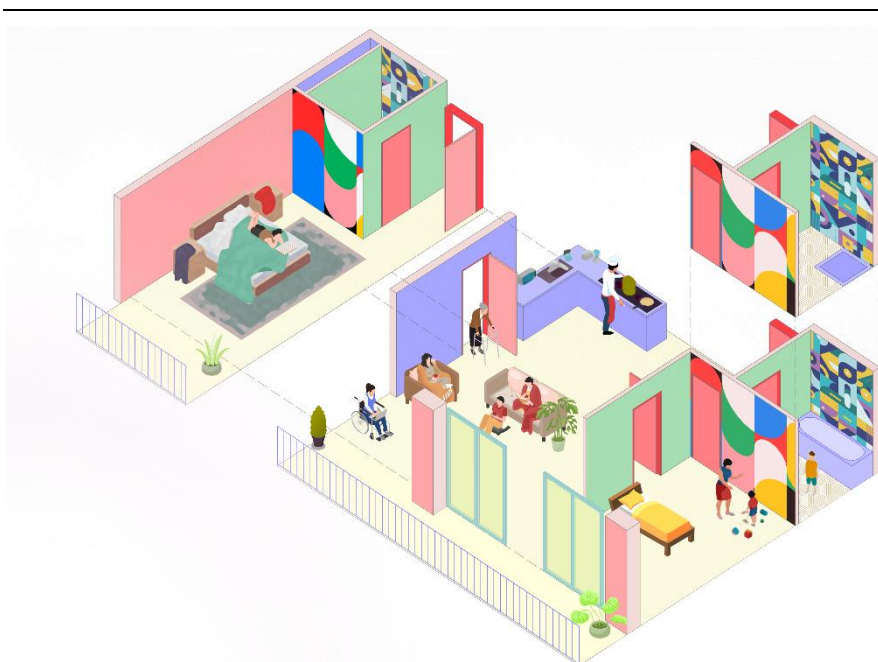


Figure 10 : Aménagement plus flexible des espaces de vie (schéma : Liengme Mechkat architectes ©)

Objectifs du projet

L'Association pour l'habitat à quatre générations souhaite, dans une optique participative, ériger un immeuble conçu avec des éléments modulables et axé sur les besoins des personnes âgées. Le prototype doit servir de référence dans la perspective du changement démographique et être ajustable à tous les groupes d'âge et types de bâtiment. Les éléments modulables facilitent les adaptations aux besoins des personnes âgées, ce qui permet de réduire globalement les coûts de la santé. Pour le développement de ce prototype, il est prévu de mettre sur pied une collaboration avec l'association Forum Grosselin afin d'impliquer la population dans le projet. L'association dispose d'une halle qui est mise à disposition de tous les participants et est ouverte au public. C'est un espace destiné à développer des idées créatives, à susciter des discussions et à faire émerger un consensus au sujet du processus et du projet.

Activités et résultats

Les ateliers prévus au Forum Grosselin ont été organisés avec l'aide des autorités cantonales et communales, d'experts techniques et de la population intéressée, et les résultats ont été réunis sous forme d'infographies et de plans. L'approche interdisciplinaire, participative et inclusive ainsi que l'idée d'une offre de logements flexibles prévus pour quatre générations ont été présentées à plusieurs reprises, par exemple lors d'une séance de la Commission de prospective Genève 2050 ou encore lors de la table ronde du forum « Wohnungsbau 2023 » (Construction de logements 2023) de l'EPFZ. Dans la région genevoise, ce thème suscite un grand intérêt au sein de l'administration, de la population et du secteur immobilier, et le concept d'habitat à quatre générations (H4G) a été bien accueilli dans l'ensemble. S'il reste certes à trouver le terrain approprié sur lequel construire le prototype en question, le projet-modèle a surtout eu un effet sur la conscience des acteurs. Le rapport final est disponible sur www.projetsmodeles.ch.

2.6

Adapter l'habitat d'un quartier lausannois avec et pour les seniors (VD)

Contexte et défi

Aujourd'hui, il arrive fréquemment que les seniors vivent seuls dans des logements trop spacieux qui ne correspondent plus à leurs besoins. Une offre variée et adaptée à l'âge des habitants favoriserait, d'une part, la mobilité résidentielle et permettrait, d'autre part, aux seniors de rester dans leur environnement familial, gage de sécurité et de qualité de vie.



Figure 11 : Une baignoire aménagée de manière plus accessible à Lausanne (photo : Pascal Mora/ARE ©)

Objectifs du projet

Le projet « Vieillir chez soi » prévoit de créer des logements pour seniors dans plusieurs immeubles du quartier Sous-Gare à Lausanne : un bâtiment privé vétuste doit être démolé et reconstruit, et plusieurs logements existants, réaménagés. Il s'agit également de renforcer les relations de voisinage dans le quartier et d'organiser la visite régulière de référents sociaux chez certaines personnes, afin de permettre d'établir dans chaque cas la nécessité ou non d'un soutien et le type d'aide à apporter.



Par ailleurs, les propriétaires et les gérances sont sensibilisés à des solutions pour transformer les logements de façon à répondre aux besoins de leurs locataires âgés. Dans leur démarche, Pro Senectute Vaud et la Ville de Lausanne souhaitent mettre sur pied une plateforme de coordination à l'intention des propriétaires et des gérances. Ce projet de quartier donne une impulsion importante au développement d'une politique axée sur les conditions de logement pour les seniors et à l'évaluation des coûts d'une transposition au niveau cantonal. Le projet est porté par la Ville de Lausanne et Pro Senectute.

Activités et résultats

Les trois dimensions du projet-modèle, à savoir la transformation de huit appartements, l'entraide entre voisins et la mise en place de visites assurées par des référents sociaux (cinq personnes en bénéficient actuellement), ont toutes été mises en œuvre. Une enquête a également été menée pour analyser les besoins des seniors. L'antenne vaudoise de Pro Senectute a organisé des rencontres et des groupes de promenade dans le dessein de construire un réseau de relations intergénérationnelles favorisant l'entraide entre voisins.

De surcroît, une partie du projet-modèle a pu être transposée et adaptée avec succès à la commune de Gland : Pro Senectute Vaud a invité des propriétaires et des locataires à un forum, a effectué des visites de logements et a procédé à des rénovations et à des adaptations. Contrairement à Lausanne, où ont été contactés tous les propriétaires du quartier concerné, seul un nombre limité de grands propriétaires a été abordé dans le cas de la cité glandoise.

Enfin, sur la base des résultats de ce projet-modèle, la Ville de Lausanne développe, en collaboration avec la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL), un projet d'échange de logements à l'intérieur de son parc immobilier. Ce nouveau projet, qui cible les seniors et les familles, a été intégré au volet 2023/2024 du Programme d'encouragement pour le développement durable.



3. Enseignements tirés des projets-modèles

Après la présentation des six projets-modèles, au chapitre 2, nous proposons dans les pages qui suivent d'examiner les enseignements à en tirer dans les domaines de la santé, du territoire et du logement, de la collaboration et de l'environnement, avant d'établir un certain nombre de constats d'ordre général sur la base des six projets-modèles et des entretiens réalisés à leur propos.

3.1 Santé

Logements sans obstacles et accès aux principaux services

L'état de santé détermine une bonne part des exigences en matière de logement⁴. Les marches et escaliers dans le bâtiment et aux alentours de ce dernier deviennent des obstacles importants pour une personne âgée qui perd de la force et dont la démarche devient moins assurée. Une salle de bain avec une baignoire ou un seuil de porte peuvent également se transformer en piège dangereux. Outre un aménagement sans obstacles des espaces intérieurs et des accès, la situation générale de l'appartement ou de l'immeuble est également importante pour une personne à mobilité réduite. Les services de la vie de tous les jours tels que les magasins, le coiffeur ou les soins médicaux devraient se trouver dans les environs immédiats. Par ailleurs, l'accès à des offres de loisirs et à des lieux de rencontre est également essentiel, en particulier pour la santé mentale. Des bâtiments adaptés aux personnes âgées doivent encourager les seniors à bouger, par exemple à monter les escaliers, en prévoyant des possibilités de s'asseoir et un bon éclairage.

Facilité de déplacement dans le voisinage

Adapter l'habitat aux personnes âgées ne se limite pas à l'aménagement du logement. Il est important qu'ils puissent se déplacer facilement aux alentours de ce dernier et dans le quartier. Un environnement accueillant et sans obstacles favorise le mouvement et, indirectement, les rencontres et les discussions et a par conséquent une influence sur la santé physique et psychique.

Prestations médico-sociales et desserte par les transports publics

À *Hasliberg*, une collaboration est par exemple prévue avec une organisation de soins professionnelle telle que les services d'aide et de soins à domicile (Spitex). L'idée a en outre été émise de faire venir régulièrement un médecin d'un cabinet de groupe de Meiringen dans le centre médico-social prévu dans la maison intergénérationnelle. Des transports publics facilement accessibles augmenteront la mobilité et le rayon d'activité sociale, un aspect qui constitue une gageure dans les endroits reculés, où n'être plus à même de conduire complique singulièrement les courses quotidiennes, la visite chez le médecin ou la participation à la moindre activité.



Figure 12 : Les logements adaptés aux personnes âgées doivent respecter la largeur nécessaire pour le passage d'un déambulateur (photo : Pascal Mora/ARE ©)

Santé psychique et contacts sociaux

La santé ne se limite pas à la condition physique, qui se dégrade avec l'âge. L'état psychique est également une composante de la santé, et il est étroitement lié aux conditions de logement et à la mobilité. Les contacts humains jouent un rôle essentiel à cet égard. Une fois leur partenaire décédé, par exemple, les seniors tendent à souffrir de solitude et, selon l'environnement, il peut être difficile de nouer de nouveaux contacts.

Des logements adaptés aux personnes âgées en nombre insuffisant

Il arrive régulièrement, dans les zones rurales, qu'une personne âgée qui voit subitement son état de santé se dégrader et ne peut plus, après un séjour à l'hôpital, continuer de vivre chez elle, soit forcée de quitter son environnement familial par manque de logements adaptés aux personnes âgées dans la commune. Or elle a moins de contacts dans son nouveau lieu de séjour et cet isolement peut avoir des répercussions négatives sur sa santé.

Réseau de soutien intergénérationnel

Des activités collectives organisées par des associations de quartier par exemple ou des réunions entre voisins peuvent jouer un rôle important, en particulier pour l'intégration de nouveaux arrivants. Au *Westfeld* par exemple, plusieurs associations et personnes externes proposent des activités de groupe, et à *Hasliberg*, il est prévu qu'un réseau de soutien réunissant des sociétés existantes telles que le *Frauenverein* (société féminine) ou le *Netzwerk Hasliberg* en fasse de même. Rappelons ici que ces contacts ne doivent pas être une obligation et qu'il s'agit uniquement de proposer cette possibilité. Une enquête menée auprès des 70 ans et plus dans la *région de l'Albula* a par ailleurs révélé qu'ils préféraient davantage les activités intergénérationnelles que les programmes « spécial senior ».

Communauté d'entraide

Dans l'idéal, les réseaux d'entraide entre voisins naissent spontanément. Toutefois, en milieu urbain notamment, il est possible de vivre pendant des années sans jamais croiser ses voisins. Même à la campagne, il est parfois difficile de s'intégrer dans un tissu social existant lorsqu'on s'installe à la retraite dans un village ou une région. À *Lausanne*, Pro Senectute a tenté d'encourager la création d'une communauté intergénérationnelle en organisant des réunions et des groupes de promenade. Plus de 50 personnes ont participé au moins une fois à une rencontre, ce qui a favorisé les invitations réciproques et la mise sur pied d'activités communes.

Entraide entre voisins

Une micro-solidarité de voisinage qui fonctionne (solidarité non contraignante dans l'environnement proche) peut avoir un impact très important pour une personne réticente à demander de l'aide ou du soutien. Connaître son voisinage, par

exemple, et savoir à qui s'adresser en cas de problème ou de souci est très rassurant. Comme à *Lausanne*, des référents sociaux peuvent apporter leur soutien dans les immeubles et les quartiers pour lancer des initiatives visant à développer la solidarité de proximité.



Figure 13 : visite d'une référente sociale (photo : Pascal Mora/ARE ©)

Visites de référents sociaux

Les visites de référents sociaux ou référents sociaux sont une autre possibilité d'améliorer la santé psychique des personnes âgées. Le modèle a été testé à *Lausanne*, où des professionnels se rendent chez des personnes socialement vulnérables pour parler avec elles, les aider à résoudre leurs problèmes quotidiens et les accompagner par exemple à des rendez-vous à l'extérieur. Ces visites permettent également d'établir des liens avec d'autres personnes du voisinage ou d'accéder à diverses offres et activités. Elles peuvent jouer un rôle central pour les personnes isolées, en leur apportant le sentiment d'appartenir à une communauté. L'impact psychologique de la solitude ne doit pas être sous-estimé – les pensées suicidaires tendent à augmenter chez les personnes âgées⁵. Actuellement, les visites font l'objet d'un projet pilote financé par le canton de Vaud. Au Westfeld, une personne de référence se trouve sur place pendant la journée pour aider les personnes qui en auraient besoin. Et les seniors qui y vivent peuvent aussi bénéficier sur demande de prestations supplémentaires (nettoyage, lessive, travaux de couture, petits travaux d'entretien).

Perception des autres et perception de soi à mesure que l'âge avance

Le maintien de l'autonomie est essentiel pour la santé tant mentale que physique, et chacun souhaite rester autonome le plus longtemps possible. Or, de nombreuses personnes peinent à accepter les problèmes de santé qui vont se poser et à les anticiper lorsqu'il s'agit d'elles-mêmes. L'état de santé peut évoluer très rapidement, avec des conséquences importantes pour le logement. Ce n'est pas l'âge effectif qui est déterminant mais l'âge qualitatif, qui est fonction des transitions qualitatives dans le parcours de vie et des événements imprévisibles tels que la maladie, l'accident, le veuvage, etc. De nombreuses personnes ont du mal à parler de leur âge et des conséquences de celui-ci. Les projets-modèles ont donné lieu à la réalisation de nombreuses approches participatives, et permis aux personnes concernées de se pencher sur le thème du vieillissement et de ses conséquences, et peut-être aussi d'y réfléchir pour elles-mêmes.

Maintien dans le cadre de vie familial vs. encouragement de la mobilité résidentielle

Des mesures d'améliorations ponctuelles telles que l'installation d'une baignoire facile d'accès ou d'un monte-escalier sont potentiellement en contradiction avec l'objectif plus général d'encourager la mobilité résidentielle afin d'utiliser au mieux les surfaces habitables disponibles. En effet, ce genre de mesures permet

aux personnes âgées de rester plus longtemps dans des logements qui sont peut-être devenus surdimensionnés. Beaucoup d'entre elles souhaitent rester dans leur environnement familial et celles qui sont prêtes à déménager ne trouvent souvent pas d'alternative abordable dans le voisinage immédiat.

3.2

Territoire & logement

Mettre à disposition des logements adéquats, une entreprise exigeante

La mise à disposition de logements adéquats reste un défi, non seulement dans les zones urbaines où l'accès au foncier constitue une gageure (à l'exemple de *Genève*), mais aussi dans des communes rurales qui ont à effectuer des opérations de dézonage et doivent s'accommoder de procédures d'aménagement du territoire exigeantes (exemples de *Hasliberg* et *Albula, Prättigau/Davos*). Il est difficile d'obtenir des parcelles constructibles en raison de la concurrence entre les différents acteurs, fonctions, et besoins. Qui plus est, l'expertise technique et surtout les ressources sont limitées, ce qui entraîne des difficultés supplémentaires. Malgré cela, les six projets-modèles ont pu développer des thématiques importantes, acquérir de nouvelles connaissances et montrer de manière exemplaire à quoi pourraient ressembler les conditions d'habitat et de vie de demain.

Conception modulable du logement

Le projet-modèle de *Genève* a montré qu'un potentiel important réside dans les questions architecturales et les aménagements de logements évolutifs. Au cours de cinq ateliers, l'« Association pour l'habitat à 4 Générations », créée spécialement pour ce projet, a élaboré des propositions de plans de logements modulables. Cela présente le grand avantage de pouvoir adapter les logements aux besoins changeants au fil des étapes de la vie : l'adaptation peut aller de la légère modification du nombre de pièces au réaménagement d'étages entiers. Et permet par exemple à une famille de cohabiter sur plusieurs générations, en laissant à chacune son espace de liberté. Une autre possibilité consiste en une « chambre joker », utilisable de manière flexible par diverses parties. La planification de logements modulables et accessibles est très exigeante, car chaque détail compte : les passages sont-ils assez larges pour un déambulateur ? Le placement des fenêtres restera-t-il judicieux si la répartition des pièces change ? Les plans proposés n'ont pas encore pu être testés, mais la sensibilisation à cette possibilité a été renforcée par plusieurs activités de communication.



Figure 14 : immeubles sur le site du Westfeld, à Bâle (photo : Pascal Mora/ARE ©)



Des formes d'habitat variées réunies dans une « ville du quart d'heure »

Le quartier bâlois du *Westfeld* est conçu comme une « ville du quart d'heure », de sorte que le plus grand nombre possible de besoins quotidiens puissent être couverts au sein du quartier. Le *Westfeld* est par ailleurs censé, par la composition de ses habitants, refléter la ville de Bâle dans sa diversité. Il propose des formes d'habitat variées telles qu'une communauté d'habitation pour personnes âgées, des logements protégés pour personnes âgées, des logements intergénérationnels ainsi qu'un mélange de grands et de petits appartements.

Favoriser les rencontres et les liens

Au chapitre « Santé », nous avons évoqué l'aspect santé mentale, qui est influencé par les conditions de logement. L'architecture et la planification d'un site ou d'un lotissement peuvent favoriser les contacts sociaux. Des centres de village accueillants invitent à s'attarder et suscitent des conversations fortuites. La même fonction peut être remplie dans un lotissement plus important, comme dans le *Westfeld*, par des parcs, des aires de jeux et des endroits pour s'asseoir. Ces derniers éléments favorisent en outre les échanges entre générations, du nourrisson à la troisième, voire à la quatrième génération. Comme on l'a vu avec le projet-modèle réalisé au *Tessin*, de petites initiatives comme l'installation d'un barbecue dans la cour peuvent avoir un impact important.

Construction à neuf et adaptation de l'existant

Il serait également possible d'éviter les départs de l'environnement habituel pour raisons de santé en offrant davantage de logements adaptés aux personnes âgées, comme c'est le cas à *Hasliberg*, avec une maison intergénérationnelle, ou au *Westfeld*, en prévoyant divers services. On voit souvent dans les régions de montagne des personnes âgées habitant seules dans une maison surdimensionnée, située à flanc de coteau et difficile d'accès, avec des escaliers. Lorsque des adaptations mineures comme un changement de baignoire suffisent à rendre un espace utilisable, la rénovation est une bonne option pour permettre aux personnes de rester plus longtemps chez elles. Le projet-modèle de *Lausanne* a montré que de telles adaptations peuvent avoir un impact important. Pour produire suffisamment de logements adéquats en vue du vieillissement attendu de la population, il faut à la fois adapter le parc existant et construire de nouveaux bâtiments adaptés, à des prix abordables.

Idées issues d'autres projets-modèles pour un développement territorial adapté aux personnes âgées

Vallées de montagne tessinoises (TI) : des idées pour un développement territorial adapté aux personnes âgées

À Monte (TI), on a étudié comment préserver la qualité de vie de la population âgée dans les régions périphériques. Pour favoriser les contacts sociaux, la transformation des petits magasins de village en centres multifonctionnels doit être encouragée. Ils pourraient par exemple servir de lieux de rencontre, de centres de santé et de premiers secours, de poste ou de banque. Des adaptations architecturales dans les espaces extérieurs (balustrades et bancs, p. ex.) doivent aider les personnes âgées à se déplacer plus facilement et en toute sécurité dans le village et ses environs. Des coaches bénévoles ont en outre été formés pour aider les seniors dans le domaine du numérique.

Château-d'Œx (VD) : valoriser les paysages culturels de la région pour les seniors

Château-d'Œx veut valoriser et rendre accessible aux seniors sa zone de loisirs de proximité, en développant des infrastructures adaptées aux personnes âgées. Un processus participatif impliquant la population a permis de développer une stratégie, d'élargir les chemins de promenade, d'installer des rampes d'escalier ou de valoriser des points de vue avec des bancs. La planification et la conservation de ces zones de détente rendent le paysage plus accessible et plus attrayant, ce qui a un effet positif sur la santé et le bien-être de la population âgée et des touristes. Un réseau a en outre été créé pour les personnes âgées, qui se rencontrent pour se promener, tricoter, etc.

Résultats d'enquêtes sur les besoins des seniors en matière de logement

Les besoins en matière de logement ont été évalués sur la base de sondages

Comment les personnes âgées souhaitent-elles vivre ? Dans plusieurs projets-modèles, les besoins et les souhaits du groupe cible ont été évalués dans un premier temps sur la base d'une enquête. Les résultats des enquêtes fournissent des informations précieuses, même s'ils doivent dans certains cas être interprétés avec prudence, vu la taille réduite de quelques échantillons.

La majorité des personnes souhaitent vieillir chez elles

À *Lausanne*, par exemple, plus de 80 % des 483 personnes de plus de 55 ans interrogées ont dit souhaiter vieillir chez elles. Plus d'une sur trois, cependant, estiment que leur logement n'est pas adapté. Autrement dit, soit des rénovations et des adaptations s'imposent, soit les seniors devront déménager tôt ou tard. Environ 55 % sont également prêts à faire rénover leur logement et 40 % seraient prêts à déménager dans un logement approprié dans le voisinage.

Les logements pour personnes âgées avec services sont demandés avec l'âge

Dans la région de l'Albula, les besoins en matière de logement des personnes âgées de plus de 70 ans ont été recensés. Un tiers des 338 personnes interrogées peuvent s'imaginer déménager une fois de plus avant la maison de retraite. Mais pour cela, il faut une offre de logements et un environnement adaptés. Les appartements de 2½ à 3½ pièces sont les plus demandés, et devraient avant tout être exempts d'obstacles. Un autre tiers souhaiterait pouvoir bénéficier d'un logement avec divers services pour personnes âgées. Comme on pouvait s'y attendre, la proportion augmente avec l'âge. Deux tiers des personnes souhaitent rester dans leur commune actuelle, et seules 15 % envisageraient de déménager hors de la région. L'intérêt pour les projets multigénérationnels est grand : plus de la moitié des personnes interrogées s'impliqueraient dans un tel projet, par exemple en participant à sa conception ou en fournissant du terrain à bâtir ou du capital. À *Hasliberg* aussi, 64 % des personnes interrogées (de 55 ans et plus) peuvent s'imaginer emménager dans une maison intergénérationnelle. L'enquête menée dans *les Grisons* met également en lumière le problème de la mobilité évoqué au chapitre santé : un senior sur quatre n'a pas accès à des transports publics à distance de marche (5 min. env.) et dépend donc souvent d'une voiture.



Figure 15 : Un ascenseur suffisamment grand est indispensable à partir d'un certain âge (Photo : Pascal Mora/ARE ©)



Les propriétaires de résidences secondaires peuvent et veulent s'engager

Les communes doivent s'engager au niveau de l'offre de logements et de l'environnement résidentiel. Elles risquent sinon de voir partir les jeunes seniors et de perdre ainsi un important potentiel d'engagement social. Une enquête menée dans les *régions de l'Albula et de Prättigau/Davos* montre qu'il existe, avec les propriétaires de résidences secondaires, un groupe cible possiblement disposé à s'engager pour la commune. Une petite majorité ne souhaitent en effet pas simplement passer leurs vieux jours dans leur commune de résidence secondaire, mais contribuer par des idées, du temps, des connaissances ou de l'argent. Ce sont surtout les propriétaires fraîchement installés qui veulent faire avancer leur commune. Les propriétaires privés peuvent et doivent jouer un rôle central dans le développement de l'habitat, et assumer leurs responsabilités à cet égard.

Une interprétation juridique controversée et qui conduit à l'impasse

Défis de l'aménagement du territoire et aspects juridiques

Les projets-modèles du *Hasliberg* et des régions de *l'Albula et de Prättigau/Davos* ont notamment montré que la législation pouvait tout au moins aussi constituer un frein. Le manque de volonté d'utiliser la marge de manœuvre juridique disponible en faveur du projet à Hasliberg a empêché jusqu'ici la réalisation de la maison intergénérationnelle, ce qui est très frustrant pour les initiateurs comme pour la communauté villageoise vieillissante. L'autre facteur de retard a été le dépassement de plusieurs mois du délai légal pour l'examen préalable du dossier de changement de zone, en raison du très grand nombre de dossiers et d'un manque de ressources humaines au sein du canton.

Les ressources pour les questions stratégiques font défaut dans les petites communes de montagne

Dans le canton des Grisons, le projet-modèle des régions de *l'Albula et de Prättigau/Davos* a montré que les ressources au niveau politique et dans l'administration ne suffisent pas pour assurer un développement stratégique à long terme de l'habitat. Selon certains acteurs, la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) est conçue pour les villes et les agglomérations et ne répond pas à la situation spécifique des communes de montagne. Dans celles-ci, la mise en œuvre de la LAT révisée, avec les impératifs de « densification urbaine avant le développement vers l'extérieur » et de « réduction des zones à bâtir surdimensionnées », en partant du plan directeur cantonal, avec des directives strictes sur le déclassement, engendre un travail important lors de l'élaboration des schémas directeurs et des plans d'affectation régionaux et communaux. Si la question du dézonage domine le débat sur la mise en œuvre de la première révision de la LAT, elle peut empêcher un échange constructif avec les propriétaires fonciers sur le futur développement du milieu bâti. L'information adéquate des groupes cibles importants (propriétaires de résidences secondaires, etc.) concernant les schémas directeurs et les plans d'affectation est une tâche exigeante, qui requiert un soin particulier.

La pression sur le parc immobilier soumis à l'ancien droit s'accroît et les prix augmentent

Les expériences des projets-modèles *Neustarter* et *Hasliberg* ont montré que la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) accroît massivement la pression sur le parc de logements soumis à l'ancien droit (surtout les résidences principales construites avant 2012) en l'absence de mesures de planification communales visant à garantir les parts de résidences principales (conformément à l'art. 12 LRS). Et comme ce parc soumis à l'ancien droit échappe aux restrictions de la LRS, il est utilisé pour créer davantage de résidences secondaires par le biais de ventes et de changements d'affectation. Cela concerne aussi bien les seniors que les jeunes et les familles, qui peinent toujours plus à trouver un logement abordable. Le manque de logements locatifs plus petits, accessibles et abordables dissuade les seniors d'opter pour un logement plus petit, ce qui serait pourtant souhaitable. De nombreux logements de grande taille sont ainsi sous-utilisés et restent inaccessibles aux jeunes familles, ou seulement après des années.



Les instruments et processus d'aménagement du territoire comme opportunité

Les instruments d'aménagement du territoire tels que le plan directeur, les schémas directeurs de l'urbanisation, des transports et des espaces libres ou le règlement des constructions permettraient d'identifier les marges de manœuvre et de trouver des solutions communes, en vue de fixer des objectifs et des directives contraignants pour les autorités et les propriétaires. Les conditions préalables sont une compréhension commune des objectifs, une volonté de dialogue et une attitude axée sur la valeur ajoutée chez tous les participants (autorités, population, organisations, et surtout, propriétaires fonciers). La conscience des opportunités offertes par ces instruments et la confiance envers les acteurs chargés de leur mise en œuvre sont toutefois inégales. Il existe par ailleurs souvent un conflit d'objectifs entre une procédure légère et rapide et une procédure techniquement fondée et bénéficiant d'un large soutien (pour assurer la qualité, p. ex.). L'expérience montre qu'il vaut généralement la peine d'opter pour une démarche minutieuse au début du projet, avec une large participation des acteurs concernés, car cela permet d'avancer plus rapidement par la suite.

3.3

Collaboration

Une diversité d'acteurs sont concernés

Un des points communs à tous les projets-modèles est la diversité des méthodes participatives utilisées. D'une part, la gestion interdisciplinaire de l'évolution démographique exige la collaboration de spécialistes de différents domaines et des acteurs impliqués, tels que les propriétaires et les autorités aux échelons communal, cantonal et fédéral. D'autre part, le groupe cible – les personnes âgées – devrait être impliqué directement et dès le début dans le processus. Il est important, dans un projet, de ne pas présumer de ce que les seniors souhaitent ou de ce que sont leurs besoins. Du fait des changements socio-démographiques et de l'évolution du mode de vie des nouvelles générations, il convient également de tenir compte des besoins des futurs seniors.

Sondages et ateliers avec les personnes concernées

Dans tous les projets-modèles, la population ou les seniors concernés ont eu la possibilité de participer et d'exprimer leur opinion. Cela s'est fait soit par le biais de sondages, de réunions publiques et d'ateliers, soit par une combinaison de différentes méthodes. La participation a été relativement importante et la collaboration avec les seniors s'est bien déroulée, compte tenu des circonstances. On notera toutefois qu'il est difficile d'atteindre les seniors issus de milieux socio-économiques défavorisés ou souffrant de problèmes de santé (fragilité due à l'âge). Les mesures imposées durant la crise du coronavirus ont par ailleurs rendu plus difficiles la collaboration physique et la participation en général. Il a donc fallu, pour plusieurs projets-modèles, annuler les formats de discussion initialement prévus et se rabattre par exemple sur une enquête écrite. Cela a toutefois aussi eu des effets positifs, car l'audience ainsi atteinte et le nombre de réponses ont été plus importants.

Méthodes participatives	Hasliberg	Bâle Westfeld	Albula, Prättigau/Davos	Tessin	Genève	Lausanne
Enquêtes écrites	X	X	X	X		X
Interviews/discussions	X	X	X	X	X	X
Ateliers	X	X	X		X	X
Séances d'information	X	X	X		X	
Discussions et rencontres virtuelles		X				X
Tableau d'idées numérique		X				

Figure 16 : Méthodes participatives issues des projets-modèles (figure originale)

Diversité des instruments de participation utilisés

La figure 16 montre les diverses méthodes participatives utilisées dans les projets-modèles. Des entretiens et des discussions ont été menés partout et des enquêtes réalisées dans presque tous les projets. Des ateliers et des séances d'information ont été organisés pour quatre des six projets-modèles. Divers outils numériques ont par ailleurs été mis en œuvre dans le *Westfeld* : afin de rassembler et de coordonner les idées pour le développement et l'aménagement du site, les institutions impliquées se sont rencontrées pour une manifestation de lancement, puis des réunions virtuelles régulières. Du fait de la crise du coronavirus, un tableau d'idées numérique a par ailleurs été mis en place pour collecter les souhaits des participants. D'une manière générale, les organisateurs se sont efforcés de trouver un équilibre entre les outils généralistes, de large portée, et les outils ciblés.

Ouverture aux méthodes participatives et sensibilisation comme condition préalable

Les projets-modèles ont tous eu pour effet de sensibiliser au thème du logement adapté aux personnes âgées. Les échanges, si importants, entre les acteurs impliqués et les autorités ont démarré, et les communes se sont pour la plupart montrées très ouvertes à l'utilisation de méthodes participatives, un paramètre qui, s'est-il avéré, dépend fortement des personnes siégeant dans les organes exécutifs. Il arrive ainsi qu'un changement de personnel politique relance un sujet qui n'était pas prioritaire auparavant.

Partenariats public-privé : les communes et les cantons en tant qu'acteurs

Les communes et les cantons sont généralement eux-mêmes impliqués dans les projets-modèles et collaborent avec des entreprises privées (partenariat public-privé). Cette collaboration est utile dans le contexte du logement et du changement démographique car elle permet une planification prudente et l'implication précoce des services et des acteurs concernés. Impliquer précocement les investisseurs peut influencer favorablement sur les processus de planification, car ils ont intérêt à ce que les choses aillent rapidement et, au final, que les processus aboutissent. Cela peut toutefois constituer un facteur négatif lorsque, dès le début, ces investisseurs se concentrent excessivement sur les rendements.

Le dialogue avec les propriétaires est essentiel

Sur le marché de l'immobilier, les propriétaires jouent bien sûr un rôle de premier plan. Cela vaut également pour la propriété des terrains. Il convient de souligner ici l'importance de la sensibilisation, nombre de propriétaires n'étant pas suffisamment conscients des enjeux liés au logement des personnes âgées. Par ailleurs, sans demande délibérée, trop peu de choses sont développées dans ce domaine. Le dialogue avec les propriétaires est essentiel, en particulier dans les communes de montagne comme *Hasliberg*, où il y a peu de promoteurs immobiliers professionnels et où le secteur de la construction est d'autant plus axé sur le court terme. Le projet-modèle des *Grisons* a montré que la difficulté consiste aussi à atteindre ceux qui peuvent et veulent faire la différence.



Figure 17 : Séance d'information sur la maison intergénérationnelle à Hasliberg (photo : WBG Hasliberg ©)

Potentiel élevé dans la collaboration avec les caisses de pension

Le projet-modèle *tessinois* a été démarré avec une caisse de pension qui possédait des biens immobiliers. Ces biens ont toutefois été vendus au cours du projet et les nouveaux propriétaires n'ont pas manifesté les mêmes intérêts. En principe, cependant, la collaboration avec les caisses de pension est très prometteuse. Les caisses de pension, qui sont parmi les plus grands propriétaires immobiliers, peuvent influencer fortement sur l'offre de logements pour seniors et adapter leur parc immobilier à une population vivant plus longtemps. Le projet *tessinois* a permis de faire un important premier pas dans cette direction, en sensibilisant à ce thème.

Le transfert de connaissances encouragé par les hautes écoles

Tous les projets-modèles ont prévu dès le départ une collaboration avec d'autres organisations. Le projet de *Hasliberg* a ainsi bénéficié de l'accompagnement technique de la Haute école de Lucerne. Une collaboration a par ailleurs été engagée avec l'Accademia di Architettura di Mendrisio, dont les étudiants ont consacré un travail semestriel au projet d'architecture. Cela a lancé le débat au sein de la population, certains allant jusqu'à visiter l'exposition à Mendrisio. Le projet de *Genève* a donné lieu à une coopération avec l'EPFL, dont quatre étudiantes lui ont consacré leur travail semestriel. Le projet-modèle a par ailleurs été présenté lors d'un cours de l'Université du troisième âge.

Spitex et Pro Senectute, autres acteurs importants

Hormis avec les hautes écoles, plusieurs projets ont également collaboré avec Spitex et Pro Senectute, par exemple celui de Hasliberg. À Lausanne, Pro Senectute Vaud était coresponsable du projet avec la Ville. À Bâle, plusieurs fondations, des coopératives d'habitation et un hôpital se sont impliqués. Pour le financement aussi, les fondations ont joué un rôle décisif. Il a en outre été fait appel dans certains cas à des spécialistes de l'architecture et du développement immobilier ou à des experts en logement social et services médico-sociaux. Ces coopérations ont toujours été bien accueillies.



Engagement bénévole

Les projets-modèles sont parvenus à susciter un certain enthousiasme au niveau local. Par exemple, la communication sur le site web de la maison intergénérationnelle prévue à Hasliberg est gérée par deux bénévoles, ce qui montre toute l'importance que revêt l'engagement de la population locale. Il faut toutefois garder à l'esprit que le bénévolat a ses limites. Si les attentes des bénévoles ne sont pas satisfaites ou que les priorités personnelles changent, l'enthousiasme peut soudainement s'évaporer. C'est notamment le cas lorsque les processus et les fenêtres de temps entre les différentes étapes sont très longs.

3.4

Environnement

Une société vieillissante concernée par les questions environnementales

Les aspects environnementaux n'étaient pas premier plan dans les projets-modèles consacrés au changement démographique. On se contentera de rappeler que la recherche indique que les conditions environnementales qui nous sont familières subiront de profonds changements, avec des répercussions importantes sur la société et l'économie de demain. Or une population vieillissante sera particulièrement touchée par ces changements, notamment du fait d'une plus grande vulnérabilité aux vagues de chaleur.

Le thème a été abordé de différentes manières dans les projets et ce chapitre en traitera dans l'ordre suivant : construction et gestion de zones d'habitation, aménagement des extérieurs, consommation, perception et expérience de l'environnement par les seniors. À cet égard, les personnes âgées sont des témoins essentiels des changements environnementaux et du rapport à la nature.

Prendre en compte la durabilité dans la planification

Dans les nouveaux projets de construction comme le site de *Westfeld* ou la maison intergénérationnelle prévue à *Hasliberg*, les enjeux environnementaux ont joués un rôle important dès la planification. Il est par exemple prévu d'utiliser du bois local pour la maison intergénérationnelle de *Hasliberg*. Les coûts de construction sont certes plus élevés, mais cela favorise l'économie régionale, et le bois provient d'exploitations indigènes, durables. Conçu comme une compensation pour les coûts supplémentaires liés à l'utilisation de bois indigène, le « Plan d'action bois » de la Confédération versera une contribution. Les coûts de construction ayant fortement augmenté ces dernières années, le conflit d'objectifs entre un logement bon marché et les objectifs environnementaux ou la construction durable gagne donc encore en acuité. Dans les régions à vocation touristique comme celle de *Prättigau/Davos*, la création de logements à prix modérés est en outre fortement entravée par des prix du foncier parfois élevés, voire très élevés.

Veiller à la durée de vie des matériaux

Des éléments de logement modulables et multifonctionnels, comme ceux du projet-modèle de *Genève*, peuvent prolonger la durée d'utilisation des bâtiments, car ils permettent d'adapter assez facilement un logement à de nouveaux besoins. Il est en outre judicieux de considérer tôt et de manière différenciée la qualité et la durabilité des éléments de construction, et de réfléchir à la manière de construire les bâtiments, afin que les éléments de construction dotés d'une durée de vie plus courte puissent être démontés, réparés et, si nécessaire, remplacés et recyclés (par exemple, construire « plus simplement » avec des conduits visibles et donc plus accessibles, en tenant compte de la qualité esthétique et du bien-être).

Utiliser le bâti existant

Dans le *Westfeld* bâlois, une grande partie de la structure de l'ancien hôpital a été conservée. C'est très positif en termes de durabilité, chaque bâtiment pouvant générer un impact considérable sur l'environnement tout au long de son cycle de

vie. Outre les matières premières et l'énergie nécessaires, les constructions affectent le sol en le compactant et en modifiant le paysage, ce qui peut également nuire à la biodiversité. La consommation de ressources ne recouvre pas uniquement les matières premières nécessaires à la construction, mais aussi l'énergie consommée sur toute la durée d'utilisation, pour le chauffage notamment, ou la surface construite. Là aussi, des conflits d'objectifs peuvent apparaître, par exemple quand il s'agit de concilier la conservation du patrimoine bâti avec les objectifs d'accessibilité sans obstacles lors d'une rénovation ou d'un changement d'affectation (maison très ancienne, bâtiment agricole, etc.).



Figure 18 : Espaces verts avec banquettes à Bodio (photomontage : enrico sassi architetto ©)

Atténuer les effets de la chaleur et promouvoir la biodiversité

Au *Westfeld*, par exemple, on a veillé à conserver les imposants arbres anciens implantés sur le site. Une pierre naturelle claire a été utilisée en extérieur, ce qui permet d'augmenter la réverbération et de réduire la chaleur. De plus, le site comporte deux fontaines. Dans le cadre du projet-modèle *tessinois*, outre les interventions sur le bâti ciblant les seniors, diverses propositions ont été développées, qui prévoient davantage d'espaces verts plutôt que de surfaces imperméabilisées à l'extérieur. Il en résulte une gestion simplifiée de l'eau, un microclimat plus frais et une plus grande biodiversité. À *Hasliberg*, un lieu de rencontre avec jardin est prévu pour revaloriser l'espace public et le rendre plus convivial. Une plus grande biodiversité a des effets positifs sur la santé : les allergies sont réduites et les espaces verts favorisent la santé mentale et physique.

Rendre perceptibles les approches innovantes

Pour l'entreprise mandatée, IWB, l'approvisionnement en énergie du site de *Westfeld* a valeur de projet-modèle. Une installation photovoltaïque a été montée sur le toit et une pompe à chaleur sur nappe phréatique installée dans le sol. Un showroom interactif a été créé pour présenter le concept de gestion dynamique des pics de charge aux clients potentiels et une modélisation permet de visualiser les flux de données et d'énergie.

La mobilité résidentielle réduit la consommation de ressources

D'autres projets-modèles ont une influence moins directe sur l'environnement, par exemple en encourageant la mobilité résidentielle (cf. *Hasliberg*). La construction de logements adaptés, accessibles et centraux permet de faire en sorte que des personnes âgées quittent leur logement désormais surdimensionné, et que



celui-ci se libère pour une jeune famille. La consommation de ressources est alors moindre que si de nouveaux logements plus grands étaient construits pour les familles.

Les trajets courts réduisent le volume du trafic

Le concept des courtes distances peut contribuer à apaiser le trafic dans les villes et les agglomérations. Le *Westfeld* est conçu comme un quartier du quart d'heure, de sorte que tous les besoins quotidiens peuvent être couverts dans ce rayon. Ces courtes distances réduisent le trafic, car tout peut être fait à pied. Le concept n'est toutefois pas transposable tel quel aux zones rurales. À Hasliberg par exemple, la desserte par les transports publics a été un critère important dans le choix de la parcelle. L'objectif est de réduire le volume du trafic ou de permettre une mobilité accrue sans voiture pour les personnes âgées.

La tradition orale relie les générations

Les surfaces utilisées en commun, comme un jardin dans le *Westfeld* ou comme cela est prévu dans le projet Hasliberg, favorisent les échanges de savoir et d'expériences entre jeunes et vieux (histoire ou tradition orale). Les recettes ou méthodes ancestrales, par exemple sur la manière de conserver les légumes, les plantes médicinales ou la manière de gérer une pénurie alimentaire, sont transmises de génération en génération, ce qui permet d'éviter la perte de savoir et d'expériences précieuses dans les domaines les plus divers de la vie, en particulier celui d'un comportement durable et respectueux des ressources.

Encadré : les objectifs de développement durable

Introduction

Les objectifs de développement durable (ODD) sont énumérés dans l'Agenda 2030. Il s'agit d'un programme formulé par les Nations unies, qui promeut la durabilité sociale, économique et environnementale. Les gouvernements sont encouragés à atteindre les 17 objectifs en collaboration avec les entreprises, les ONG et la société civile, afin de créer un monde plus durable. Ce chapitre contient une évaluation qualitative de la contribution des projets-modèles aux ODD.

Quels sont les objectifs de développement durable pertinents ?

Les six projets-modèles du domaine « Changement démographique : concevoir l'habitat de demain » concernent les quatre ODD suivants et leurs sous-objectifs :

3. Santé et bien-être
3.8. Toutes les personnes vivant en Suisse ont accès à des soins de santé de qualité, abordables et non discriminatoires. Les conditions de vie en Suisse favorisent la santé.
10. Moins d'inégalités
10.2. La démocratie est renforcée par l'aménagement de possibilités pour tous de participer au développement de la société et aux processus de décision.
11. Villes et communes durables
11.a La Confédération agit en faveur d'un développement territorial cohérent, qui contribue à atténuer les disparités régionales négatives et à préserver la diversité régionale ainsi qu'un espace de vie à l'épreuve du futur.
11.1. La proportion de logements à loyer modéré est maintenue et augmentée dans les zones où les besoins sont importants. Les groupes de population défavorisés sur le marché du logement ont accès à des logements abordables et adaptés.
12. Consommation et production responsables
12.2. L'empreinte carbone de la demande alimentaire finale et l'empreinte matérielle par personne diminuent. La surexploitation des ressources naturelles est évitée en Suisse comme à l'étranger. L'impact environnemental de la consommation et de la production est sensiblement réduit.

Figure 19 : ODD sur lesquels les projets-modèles ont un effet positif (figure originale)



Une contribution globalement positive à la réalisation des ODD	Dans l'ensemble, les projets-modèles ont une influence directe positive sur la réalisation des objectifs et sous-objectifs concernés :
	<ul style="list-style-type: none">▪ Santé et bien-être : certains projets-modèles facilitent l'accès des personnes âgées aux soins médicaux via des services centralisés et professionnels tels que les soins à domicile ou un centre de santé. D'autres permettent de déménager dans un logement adapté ou d'adapter le logement actuel.▪ Moins d'inégalités : les processus participatifs étaient ouverts à tous et personne n'a été exclu. Les personnes intéressées ont pu donner leur avis selon des modalités diverses. Le projet-modèle des <i>Grisons</i> s'est explicitement fixé pour objectif de favoriser l'engagement au niveau communal. Dans les coopératives d'habitation du <i>Westfeld</i>, les habitants peuvent réaliser leurs propres projets pour la communauté, au sein de groupes de travail volontaires.▪ Villes et communes durables : les projets-modèles visent tous à créer des espaces de vie pérennes, adaptés à une société vieillissante. Certains projets-modèles visent la production de logements à prix avantageux pour les seniors. De plus, l'espace de vie est adapté en fonction des besoins. La diversité est encouragée en fournissant un espace pour des formes de logement alternatives.▪ Consommation et production responsables : encourager la mobilité ou le déménagement des personnes âgées dans des logements plus petits et faciles d'accès réduit la consommation totale d'espace. Cela a un impact positif sur les ressources naturelles comme sur la consommation d'énergie. Le concept des courtes distances dans le <i>Westfeld</i> pourra se traduire par une réduction du trafic.
Conclusion	C'est la première fois que la contribution des projets-modèles aux ODD fait l'objet d'une analyse qualitative. Nous constatons qu'aucun des projets-modèles ne va à l'encontre des objectifs, bien au contraire ; même si ce n'est pas explicitement mentionné, les projets-modèles favorisent majoritairement la réalisation des objectifs.

4. Conclusions

4.1 Les facteurs de réussite

Apporter de la diversité dans les méthodes participatives

« Changement démographique : concevoir l’habitat de demain » est un thème qui suscite dans l’ensemble un immense intérêt et qui conserve toute son actualité au-delà de la fin du programme. Les personnes concernées sont généralement très reconnaissantes d’être associées aux projets. Cela dit, le thème n’est pas largement répandu, et la volonté de s’y intéresser activement est également variable. L’ambition est de trouver et d’appliquer des formes de participation adaptées à l’âge et d’assurer l’accès aux mesures de communication. Si l’on fait uniquement appel à des canaux numériques, on n’atteindra pas tout le monde. Pour amplifier la résonance du projet, il faut, selon l’objectif, effectuer des sondages, mener des interviews, organiser des ateliers, voire opter pour une combinaison de plusieurs méthodes, et proposer des créneaux horaires ouverts. Par ailleurs, la langue et les termes utilisés doivent être compris de tous, pour que tout un chacun sache de quoi on parle. Il convient en outre de faire cas des habitudes locales et de la culture de la commune ou de la région. Enfin, il importe de définir clairement où la participation est nécessaire et où elle ne l’est pas.

Vivre et cultiver l’esprit de réseau

Réunir des ressources, développer des projets, mettre en réseau et favoriser la collaboration de profanes et de bénévoles avec et entre différents partenaires institutionnels sont des démarches très prometteuses, car cette collaboration insuffle de nouvelles idées, dynamise les échanges de connaissances et améliore la compréhension mutuelle. L’implication précoce des autorités offre généralement de la prévisibilité.



Figure 20 : Maquette de la maison intergénérationnelle prévue à Hasliberg (photo : Pascal Mora/ARE ©)

Donner un caractère concret à la vision

Avoir des objectifs communs et permettre des visualisations attrayantes aident à imaginer quelque chose de tangible dans un projet et à s’y identifier. La vision

prend alors un caractère concret. Plusieurs maquettes ont été réalisées à *Hasliberg* afin de rendre le projet plus réel, ce qui a beaucoup contribué à le faire connaître et à inciter les habitants à s'informer et à participer. Cependant, pour avoir un effet positif, la visualisation doit être de qualité et correspondre d'emblée le plus possible à la réalité. Lors des réunions, il faut également rendre l'événement attrayant (avec un repas et une animation musicale, p. ex.), afin d'attirer aussi les personnes a priori moins intéressées.

Rechercher l'appui des acteurs majeurs

Lorsqu'un projet bénéficie dès le départ du soutien des grandes parties prenantes que sont par exemple la ville, la commune ou d'autres acteurs majeurs, il en attire de nombreux autres. Il est donc essentiel de convaincre très tôt les institutions, les propriétaires et les acteurs de poids et de les rallier au projet, ce qui facilite d'autant plus la question du financement. Aussi importe-t-il de cerner au début du projet l'intérêt des partenaires et de connaître leur calendrier.

Sensibiliser les acteurs et le public

Par principe, plus les personnes, les services, les entreprises et les organisations sont sensibilisés à la question d'un habitat et espace de vie adaptés aux personnes âgées et, de manière générale, au changement démographique, plus la probabilité que les projets trouvent un financement et soient menés à bien est élevée.



Figure 21 : Stand d'informations concernant la maison intergénérationnelle prévue à Hasliberg (photo : WBG Hasliberg ©)

Un rôle de laboratoire

Par leur rôle de laboratoire, les projets-modèles permettent de tester de nouvelles méthodes et d'aborder les défis sous un angle différent. Dans le *canton des Grisons*, les communes ont créé de nouveaux canaux d'échange avec les propriétaires de résidences secondaires en mettant sur pied des groupes de réflexion et en organisant des « causeries au coin du feu ». À Lausanne, le projet a produit un résultat imprévu et réjouissant : la commune de Gland s'est intéressée au projet-modèle et s'est associée à Pro Senectute Vaud pour entamer une démarche similaire. Cela a donné lieu à des ateliers réunissant des propriétaires et des locataires, à des visites de logements et à des réaménagements. Le poids et la visibilité que donne le fait d'être reconnu comme un projet-modèle de la Confédération ont favorisé la collaboration entre les acteurs publics et privés.

Rôle de la médiation

On a constaté que la présence d'un médiateur dans des projets-modèles peut avoir un effet positif et mettre de l'huile dans les rouages. Si une personne responsable sert d'intermédiaire entre les locataires et les propriétaires ou entre les locataires et la commune, son intervention peut s'avérer plus efficace qu'un contact direct entre les deux acteurs.

Bénévolat

Un gros travail bénévole exercé en amont aide à la recherche de sponsors. Mais cet engagement bénévole est à la fois un facteur de réussite et un défi. Si des figures centrales renoncent par la suite à s'investir bénévolement, cela peut mettre en péril le projet, qui pourrait tourner court. On constate en effet que l'engagement bénévole a tendance à s'essouffler au fil du temps.

Intégration dans le quartier

Lors de la construction de nouveaux logements adaptés aux personnes âgées, il est primordial que ces objets soient bien situés et intégrés dans le quartier ou la commune. Il s'agit de faire cohabiter les différentes générations, d'encourager la cohésion sociale et d'empêcher la ségrégation par l'âge, ce qui est aussi gage d'une meilleure acceptation des projets au sein de la population.

4.2

Les embûches

Exigences élevées et retards dans les projets de construction

Bien que les projets-modèles n'apportent pas un soutien d'ordre financier aux projets de construction, les mesures architectoniques jouent un rôle décisif dans plusieurs d'entre eux. Les projets sont souvent difficiles à réaliser dans les délais prévus en raison des exigences élevées imposées par la législation. Longues démarches, interprétations juridiques singulières et oppositions peuvent entraîner des retards importants, source de frustration. En Suisse, les exigences en matière de construction durable sont élevées, ce qui n'est pas sans mettre les acteurs à rude épreuve.



Figure 22 : Machines de chantier dans le Westfeld (photo : Pascal Mora/ARE ©)

Ressources disponibles à l'échelle de la commune et du canton

En raison de leur taille, les petites communes dans le système de milice n'ont souvent ni le temps ni, pour certaines, le savoir-faire leur permettant d'empêcher les questions à traiter. Elles sont déjà bien trop occupées par les affaires courantes. Aussi les décisions, si petites soient-elles, se font parfois beaucoup



attendre. Le canton de Berne a lui aussi manqué de ressources pour réaliser l'examen préalable du projet d'*Hasliberg*.

Collaboration avec les propriétaires privés

Lorsque les immeubles appartiennent principalement à des propriétaires privés aux caractéristiques variées, la sensibilisation et la collaboration sont plus laborieuses que lorsqu'il s'agit de quelques promoteurs immobiliers institutionnels. Il faut repérer ceux qui veulent voir les choses progresser, ce qui exige du temps.

Dépasser la pensée sectorielle et les différences de temporalité

On a parfois constaté que les autorités pensaient résolument en termes de politique sectorielle, ce qui complique la collaboration entre les différents domaines thématiques. Par ailleurs, certaines positions et attitudes sont parfois relativement figées et inflexibles, alors qu'une plus grande ouverture au compromis aurait été souhaitable. Les différences en matière de calendrier, de vitesse et de rythme de travail entre le secteur privé et les autorités constituent également un défi.

Configuration politique locale

Les autorités locales ont joué un rôle crucial dans plusieurs projets-modèles. Les changements fréquents du personnel politique, notamment au sein du conseil communal, sont donc un défi, puisque la composition politique est pour beaucoup dans la réussite ou l'échec d'un projet-modèle.

Des objectifs trop ambitieux

Un projet guidé par des ambitions démesurées est difficile à mettre en œuvre et génère des frustrations. Dans le cadre d'un engagement bénévole, il est particulièrement important de soigner la motivation pour aider à la réalisation des objectifs. La complexité des projets devrait être mieux prise en considération à l'avenir afin de prévoir l'accompagnement qui convient.

Conflit d'objectifs entre durabilité financière et attentes sociales

C'est un réel défi de trouver l'équilibre nécessaire entre une viabilité financière à long terme et l'attente sociale d'un logement à prix modéré et « équitable » pour tous. Les prix de la construction ont renchéri ces dernières années pour des raisons diverses. Or les immeubles doivent procurer un certain rendement, faute de quoi on risque le désintérêt des investisseurs. Il faut donc présenter de bons arguments afin que les propriétaires réalisent par exemple les investissements souhaités dans des aménagements adaptés aux personnes âgées, ou que les promoteurs immobiliers tiennent compte dès le départ des personnes socialement défavorisées en proposant des logements moins chers.

Penser à son propre avenir

Penser en fonction de l'âge signifie que les personnes doivent penser à leur propre avenir, mais quand il s'agit de soi, on ne se livre pas volontiers à l'exercice. Nous sommes nombreux à ne pas vouloir admettre qu'il arrive un temps où l'on a besoin d'aide. C'est un blocage mental très répandu dans notre société.

4.3

Les opportunités du changement démographique

Saisir d'autres chances

Aux différents aspects et défis du changement démographique relevés dans l'introduction du présent rapport répondent des solutions évoquées au fil des chapitres. Plusieurs de ces aspects n'ont toutefois pas été traités de manière systématique. Le changement démographique offre en particulier d'autres chances, qui sont présentées ci-après.

Le changement démographique n'est pas uniquement synonyme de vieillissement de la population.

Le changement démographique se traduit certes par l'augmentation des personnes âgées, mais aussi par l'évolution de la composition des jeunes ménages, avec davantage de familles recomposées ou de ménages monoparentaux. De surcroît, le changement démographique, avivé par des mégatendances comme les phénomènes d'individualisation et de migration, entraîne une plus grande diversité des modes de vie et des formes d'habitat. Même si l'on observe des tendances en faveur de formes de construction et d'habitat ménageant les ressources et que l'on soit généralement de plus en plus conscient de l'espace occupé, l'augmentation du nombre de petits ménages conjuguée à la croissance démographique entraîne une hausse des besoins en matière de logement. C'est à la fois un défi et une opportunité pour réaliser un aménagement et une répartition de l'habitat et de l'espace de vie mieux adaptés aux besoins.



Figure 23 : Parc du Westfeld partagé par plusieurs générations (photo : Pascal Mora/ARE ©)

Fort potentiel d'engagement bénévole

Les seniors ont du temps, de l'expérience et sont parfois prêts à faire montre d'un fort engagement, qui peut être bénévole ou avoir un caractère professionnel. Ce potentiel, dont la société tout entière peut profiter, ne doit pas rester inexploité. Les personnes âgées sont une ressource dont l'importance va grandissant pour la communauté. Celles qui s'intéressent, par exemple, pourraient être davantage impliquées dans les planifications de quartier. Grâce aux moyens de communication modernes, il est également possible de collaborer avec des personnes qui habitent par exemple dans des endroits isolés ou dont la mobilité est réduite. On pourrait y voir là une manière de promouvoir un « vieillissement actif » et d'apporter une réponse efficace aux défis de demain.

Assurer le transfert de connaissances entre les générations

Assurer et resserrer les liens entre les générations plus âgées et plus jeunes afin de permettre le dialogue et l'échange de connaissances et d'expériences recèle un grand potentiel pour la société. Un échange intergénérationnel régulier a également pour effet de développer la solidarité entre les générations et l'aide mutuelle qui peut être apportée au quotidien. Si la société civile s'occupait de nouveau davantage de tâches d'aide et de soutien, il serait possible de faire des économies et de renforcer la cohésion sociale.

Un changement démographique différencié

C'est dans les espaces ruraux que la proportion de personnes âgées est la plus grande. Or les logements adaptés aux personnes âgées, attrayants et pas trop chers ne sont pas légion. Beaucoup d'entre elles restent ainsi bloquées dans le logement qui a vu grandir leur famille. Mettre à leur disposition des appartements



dans leurs communes pourrait être une chance pour les jeunes familles de trouver un logement abordable et permettrait, d'une part, de lutter contre le vieillissement de la population dans certaines communes et, d'autre part, de favoriser une saine culture de mixité des âges.



Sources

¹ Office fédéral de la statistique (2023) : [Évolution de la population de la Suisse et des cantons : scénarios 2020-2050](#)

² Office fédéral de la statistique (2018) : [Conditions d'habitation des seniors en 2016](#)

³ Office fédéral de la statistique (2022) : https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/fr/17518_3021_84_70/27158.html

⁴ Bureau de prévention des accidents (2014) : Habitat pour personnes âgées, Directives : Le standard suisse en matière de conception architecturale, de Felix Bohn

⁵ Observatoire suisse de la santé (2019) : https://www.obsan.admin.ch/sites/default/files/2021-08/obsan_bulletin_2019-07_f.pdf

Liens menant aux projets-modèles présentés sur le site internet de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) :

ARE (2023), [Hasliberg : l'habitat intergénérationnel et le réseau de soins relie la commune de montagne \(BE\)](#)

ARE (2023), [Réseau Westfeld – Habitat et espace de vie intégratifs dans l'Ouest bâlois](#)

ARE (2023), [Nouveau départ à un âge avancé : stratégie de logement dans les régions de l'Albula et de Prättigau/Davos \(GR\)](#)

ARE (2023), [Projet « Investissements adaptés aux personnes âgées : bâtiments et espaces pour le troisième âge \(TI, GR\) »](#)

ARE (2023), [Un prototype pour quatre générations : habitat évolutif à Genève](#)

ARE (2023), [Adapter l'habitat d'un quartier lausannois avec et pour les seniors \(VD\)](#)