

---

# Changement démographique: concevoir l'habitat de demain

Projets-modèles pour un  
développement territorial durable  
2020-2024

Résumé

---

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. Résumé*. Office fédéral du logement, Berne.

### Notes

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

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



## 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.