



prospectif

étude thématique
www.stat.vd.ch
décembre 2018

Logement des séniors à l'horizon 2040

Logement des seniors à l'horizon 2040

Sommaire

Préface	5
1. Introduction	6
2. Les seniors et le logement aujourd'hui	11
2.1. Les seniors et leur ménage	13
2.2. Les seniors et leur lieu de vie	15
2.2.1. Les différents types d'habitation des seniors	15
2.2.2. Conditions d'habitation des seniors vivant en logement privé	15
2.2.3. Capacité financière des seniors à l'égard du logement	21
3. Facteurs d'influence et hypothèses d'évolution future	23
3.1. Offre de logements pour seniors	25
3.2. Liens sociaux	27
3.3. Territoire	29
3.4. Aspirations existentielles et résidentielles des seniors	31
3.5. Technologie	35
3.6. Conjoncture économique	37
3.7. Etat de santé des seniors	38
3.8. Possibilités de maintien à domicile	40
4. Quatre scénarios prospectifs	43
4.1. La quiétude après la tempête	45
4.2. La continuité chaotique (scénario tendanciel)	47
4.3. L'Etat s'engage, les promoteurs et les associations suivent	49
4.4. Le senior anticipateur	51
5. Enjeux pour le canton	53
Faire respecter les normes de construction « sans obstacles »	54
L'enjeu majeur : adapter les logements existants	55
Les logements protégés : une solution pour éviter l'institutionnalisation	55
Désenclaver les politiques publiques pour répondre aux besoins des seniors	55
Promouvoir un habitat adapté et la mixité intergénérationnelle	56
Bibliographie	57

Préface

Depuis la fin du XIX^e siècle, l'espérance de vie augmente fortement dans le canton de Vaud et on ne peut que s'en réjouir. Ce phénomène induit logiquement un vieillissement de la population que l'on observe dans tous les pays occidentaux. Vieillissement qui va s'accroître ces prochaines décennies. Il est légitime alors de soulever la question des conditions dans lesquelles vivront les personnes âgées dans notre canton. Et, notamment, on peut et on doit se demander dans quels logements elles résideront dans un futur proche.

La présente étude a pour vocation d'aborder les enjeux qui sont au cœur de cette interrogation. Adapter les logements existants, les rendre accessibles aux aînés et assurer la solidarité entre les générations, voici quelques-uns de ces défis qui concernent l'ensemble des politiques publiques, car le vieillissement de la population est un sujet transversal aux facettes multiples.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, des nouvelles mesures ont été mises en place dans le canton de Vaud afin de promouvoir, entre autres, la construction de logements répondant aux besoins des seniors. La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) offre aux communes des instruments pour élaborer de véritables politiques du logement. Elle prévoit des incitations destinées à promouvoir les logements d'utilité publique (LUP), parmi lesquels on compte les logements protégés pour les personnes âgées.

Mais, parallèlement à l'augmentation et à la diversification de l'offre, il s'agit aussi d'adapter l'habitat existant aux exigences spécifiques des seniors sans tarder. En effet, ces aménagements doivent être réalisés suffisamment tôt afin de leur permettre de résider le plus longtemps possible à domicile, répondant ainsi à une aspiration largement partagée au sein de cette couche de la population.

Autrement dit, il est essentiel de faire preuve d'anticipation avant que la santé et les facultés des personnes âgées ne se détériorent et rendent impossible tout autre issue que le recours à l'EMS ou à l'hospitalisation.

Pascal Broulis

*Chef du Département des finances et
des relations extérieures du canton de Vaud,
en charge de la statistique cantonale*

Béatrice Métraux

*Cheffe du Département des institutions et
de la sécurité du canton de Vaud*

1. Introduction

Le vieillissement de la population est un phénomène qui touche tous les pays occidentaux. Le canton de Vaud est immanquablement concerné par ce phénomène: 125 800 aujourd'hui, pour une population qui s'approche des 800 000 habitants, les seniors seront entre 207 000 et 233 000 à l'horizon 2040, alors que la population vaudoise voisinerait avec le million de personnes. Les pouvoirs publics sont interpellés tant les conséquences économiques, politiques et sociales de cette évolution démographique sont nombreuses.

Afin d'alimenter la réflexion des autorités politiques sur cette thématique particulière, Statistique Vaud s'est proposé d'explorer le vieillissement de la population sous différentes facettes. En 2017, Statistique Vaud a publié une première étude intitulée « Prise en charge médico-sociale et sanitaire des seniors à l'horizon 2040 » qui a permis d'éclairer les besoins futurs en la matière. Pour ce deuxième volet, elle propose d'étudier les enjeux spécifiques au logement des personnes âgées. Un troisième volet portera sur la « silver économie », soit une étude sur l'ensemble des activités économiques liées aux personnes âgées.

Les besoins pour l'ensemble de la population sont détaillés dans une étude complémentaire intitulée « Besoins en logement à l'horizon 2040 ». Au-delà de la quantification des besoins, cette étude livre une série d'enseignements importants sur les mécanismes à l'œuvre. La croissance démographique couplée à l'évolution de la conjoncture économique ont un impact décisif sur les besoins de logements. C'est à travers ces deux critères que s'organise la hausse ou la baisse du nombre de logements sur le marché.

La présente étude vient donc compléter l'analyse plus générale sur les logements en mettant en évidence les besoins spécifiques d'une population âgée toujours plus

nombreuse afin que l'organisation des logements de demain puisse en tenir compte¹. En effet, ce groupe de population a des aspirations et des besoins qui divergent d'un individu à un autre, qu'il habite en ville ou à la campagne, qu'il vive entouré d'une nombreuse famille ou dans la solitude, qu'il soit en bonne ou en mauvaise santé. En même temps, l'emploi des technologies se répand à grande vitesse et touche tous les domaines de l'existence alors que les personnes âgées vivent plus longtemps, et bénéficient d'une santé en constante amélioration.

La méthode prospective retenue est celle dite des « scénarios » car elle permet de penser un avenir sujet à des fluctuations par le biais du récit de futurs possibles. Pour envisager la gamme des possibles que les politiques publiques d'aujourd'hui gagneraient à prendre d'ores et déjà en considération, huit facteurs ayant une influence sur le logement des seniors sont identifiés, sans viser cependant à l'exhaustivité: conjoncture économique, offre de logements pour seniors, liens sociaux, territoire, aspirations résidentielles, technologie, état de santé des seniors, possibilités de maintien à domicile. Des hypothèses d'évolution sont posées pour chacun de ces facteurs d'influence et croisées afin de créer les scénarios. C'est ainsi que l'on peut dresser des tableaux capables de faire ressortir les enjeux qui peuvent inspirer les politiques publiques.

Dans un premier temps, cette étude présente un état de la question, en insistant sur l'évolution du monde des seniors par rapport aux lieux de vie qu'ils occupent. Dans un deuxième temps, elle revient sur les facteurs d'influence qui ont été retenus en les plaçant dans leur épaisseur temporelle et face à leurs évolutions potentielles. Puis sont « racontés » les scénarios contrastés, exemples de futurs possibles. Les enjeux qu'ils sont à même de suggérer font l'objet de la partie finale.

1 Cette étude fait l'objet d'un Prospectif qui la résume: Martin, C. (2018). Logement des seniors à l'horizon 2040. *Prospectif*, n°5/2018, 1-8.

La démarche prospective

La prospective est une démarche de réflexion sur l'avenir qui permet d'envisager ce qui pourrait arriver demain. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision puisqu'il permet une anticipation, préalable nécessaire à toute décision.

Il n'y a néanmoins pas de lien mécanique entre anticipation et décision. La démarche retenue dans cette étude est une démarche exploratoire qui consiste à comprendre et anticiper les grandes transformations et de s'y préparer. En d'autres termes, aucune recommandation n'est faite dans cette étude, ce qui relèverait d'une démarche de prospective stratégique.

*«La prospective permet d'explorer les futurs possibles
pour anticiper les enjeux de demain
et nourrir les décisions d'aujourd'hui.»*

Pierre Chapuy

Méthode retenue : construction de scénarios par l'analyse morphologique

Il existe plusieurs méthodes différentes dans le domaine de la prospective. La méthode retenue dans cette étude est la construction de scénarios par l'analyse morphologique. Les scénarios permettent d'appréhender les incertitudes et de présenter des trajectoires d'évolution (récit de l'avenir en parcourant un cheminement). La technique de la construction des scénarios par l'analyse morphologique a été préférée aux autres techniques (ex. : matricielle ou par bifurcation) pour ses différents avantages parmi lesquels : méthode rigoureuse laissant place aux scénarios innovants et cadre méthodologique complet, facilement appropriable et adaptable.

Les étapes de la construction des scénarios par l'analyse morphologique sont les suivantes :

Etape 1 Définition du sujet.

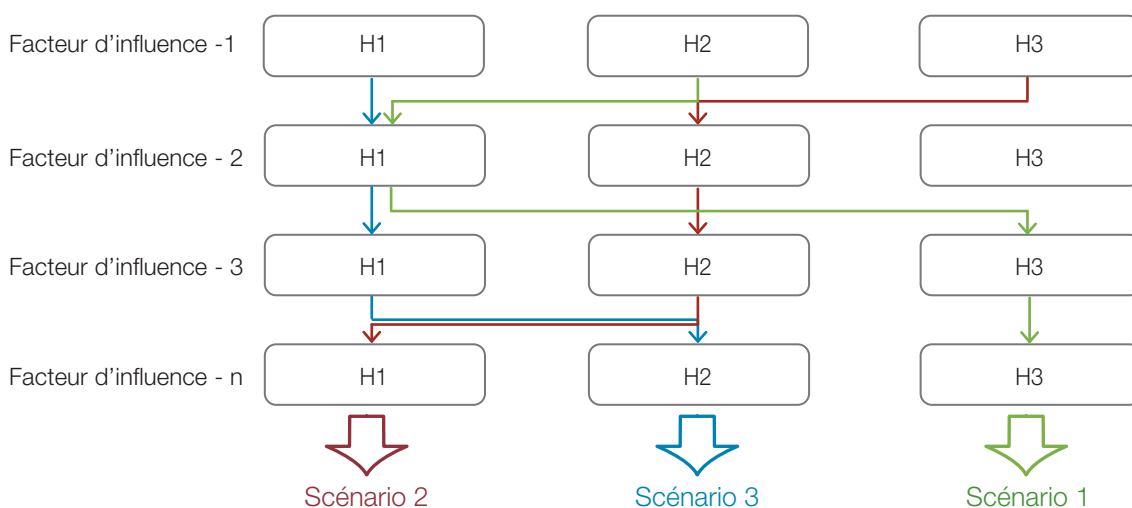
Etape 2 Construction du système prospectif par l'identification des facteurs d'influence.

Etape 3 Analyses rétrospectives et du présent (tendances lourdes, émergences, incertitudes, ruptures, etc.) afin de faire émerger des hypothèses d'évolutions possibles des facteurs d'influence.

Etape 4 Construction des scénarios exploratoires par le croisement des hypothèses d'évolutions possibles pour chaque facteur d'influence retenu (Fig. 1). Dans cette étude, quatre scénarios ont été élaborés : un tendanciel (combinaison des hypothèses tendanciellées) et trois scénarios contrastés. Les scénarios doivent permettre de présenter la diversité des situations auxquelles les décideurs pourraient être confrontés.

Etape 5 Faire ressortir les enjeux qui se dessinent pour le Canton et qui sont mis en évidence par les différentes histoires racontées par les scénarios. La description des enjeux est ce qui rend la démarche opérationnelle et utile pour le décideur car elle fait ressortir les risques et les opportunités. La présentation des enjeux doit favoriser le débat.

Fig. 1 CONSTRUCTION DES SCÉNARIOS PAR CROISEMENT DES HYPOTHÈSES



Bibliographie

Atelier de construction de scénarios prospectifs, support de cours, novembre 2016, Futuribles International.

Définitions

Tendances lourdes: éléments structurants qui ne peuvent pas être inversés. Ces éléments structurants se retrouvent dans tous les scénarios.

Facteurs d'influence: variables clés qui ont un impact sur le phénomène étudié.

Hypothèses: évolutions futures possibles des facteurs d'influence.

Scénarios: les scénarios sont des récits des futurs possibles. Ils comprennent une base (représentation de la situation actuelle), un cheminement (succession des événements hypothétiques futurs) et une image finale (description du système étudié à l'horizon temporel considéré).

Enjeux: les enjeux sont les « problématiques qui portent un potentiel de changement et qu'il sera nécessaire de prendre en compte pour déterminer la stratégie. La formulation des enjeux s'appuie sur les acquis du diagnostic prospectif et, particulièrement, sur l'analyse des tendances internes et externes qui s'exercent et devraient s'exercer à long terme sur le Canton »¹.

1 Pour plus d'information, cf. : http://www.intelliterwal.net/Processus/Phases-et-sequences/1-2-2_Definition-Enjeux.htm

2. Les séniors et le logement aujourd'hui

Cette étude se concentre sur les séniors, soit les personnes de 65 ans et plus, et leur logement. Les séniors ne sont pas une catégorie homogène et cela se reflète notamment sur leur rapport à l'habitat, leurs besoins et leurs attentes. Par ailleurs, ceux-ci évoluent avec l'avancée en âge et le processus de fragilisation des individus. Ce sont les raisons pour lesquelles nous distinguons deux catégories de séniors : les jeunes séniors (de 65 à 79 ans) et les séniors plus âgés (dès 80 ans).

L'arrivée à la retraite marque un changement important pour les individus. En quittant le monde professionnel, les jeunes séniors passent de plus en plus de temps dans leur logement, qu'ils investissent alors différemment que jusqu'alors. En outre, c'est une période où les séniors peuvent se consacrer à des activités qui leur plaisent. La majorité des séniors sont attachés à leur logement et ne souhaitent pas déménager. Néanmoins, une minorité fait le choix de la mobilité résidentielle pour se rapprocher de leurs centres d'intérêts ou par anticipation de leurs besoins à venir. Quels que soient les choix effectués en début de retraite, ceux-ci ont une incidence sur l'adéquation du logement et de l'habitat avec le processus de fragilisation qui survient inéluctablement avec l'avancée en âge. A horizon 2040, on estime que ce processus de fragilisation devrait débuter aux alentours des 80 ans, même si les différences individuelles sont présentes. Les limitations physiques obligent alors les séniors âgés à opérer des changements dans leur mode de vie, y compris au niveau du logement. Une grande partie des difficultés rencontrées par les séniors âgés dont la mobilité est réduite se retrouvent également chez les personnes en situation de handicap physique, qui ont alors des aspirations et des besoins en termes de logements similaires.

Cette catégorisation est nécessairement simplificatrice puisqu'entre « les personnes autonomes et dépendantes, il existe un continuum de situations incarnées par des capacités plus ou moins marquées » (Nowick & Thalineau, 2014). Néanmoins, cette distinction entre jeunes séniors et séniors âgés permet de mieux comprendre l'évolution des besoins vis-à-vis du logement et de l'habitat avec l'avancée en âge.

Définitions

Séniors: dans cette étude, les séniors font référence aux personnes âgées de 65 ans et plus.

Jeunes séniors: correspondent dans cette étude aux personnes de 65 à 79 ans, aussi appelées personnes du troisième âge.

Séniors âgés: correspondent dans cette étude aux personnes âgées de 80 ans et plus, aussi appelées personnes du quatrième âge.

Logement: «Le logement est précisément un lieu d'habitation, généralement un appartement ou une maison mais aussi tout endroit où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter, dormir, manger, se soigner, entretenir des relations privées avec d'autres personnes de leur choix. Bien matériel, identifiable par sa forme architecturale, il revêt aussi une dimension symbolique fondamentale. Il fournit, en effet, à la personne qui l'occupe, une adresse où elle peut être contactée, retrouvée, ce qui constitue une base indispensable pour la plupart des activités citoyennes et sociales. En tant que lieu de vie, de souvenirs et de projets, il prend aussi une forte dimension affective. Le logement participe à la construction d'une identité sociale et individuelle, de repères dans un environnement que l'individu s'approprie et apprend à connaître, et il est synonyme d'autonomie. Vivre dans son propre logement permet d'organiser librement son emploi du temps et son mode de vie (emploi, sorties, repas, gestes quotidiens, réceptions...)» (Roussel & Sanchez, 2008).

Habitat: l'habitat englobe non seulement le logement mais également son environnement qui comprend une dimension spatiale, humaine et temporelle (Baillon, 2012).

2.1. Les séniors et leur ménage

Le canton de Vaud a connu, grâce au progrès de l'espérance de vie, un vieillissement marqué de sa population depuis 1900 qui s'est également traduit par une augmentation du nombre de ménages avec séniors. Ces évolutions démographiques sont accompagnées d'évolutions dans les modes de vie et de cohabitation.

Ainsi, on compte 125 800 séniors en 2015 (16 % de la population du canton), **soit huit fois plus qu'en 1900**. La part des séniors dans la population est par ailleurs passée de 6 % à 16 % sur la même période (Martin & Martin, 2017).

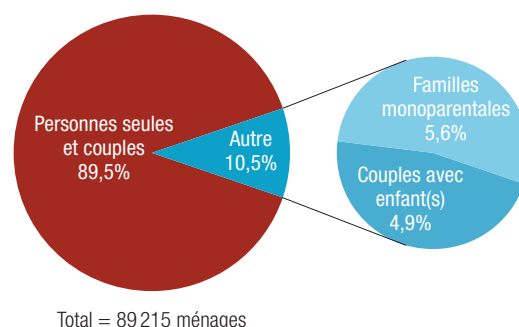
Cette augmentation du nombre et de la proportion de séniors dans la population amène une **augmentation du nombre de ménages avec séniors**¹. Le nombre de ménages, et donc de logements, avec séniors s'établit à 89 215 en 2015. Ainsi, plus du quart des ménages privés (27 %) hébergent au moins une personne de 65 ans et plus. Cette proportion a augmenté de 2,5 points par rapport à 1990 (24 %).

Les **séniors vivent principalement seuls ou en couple**² (90 % des ménages avec séniors, soit 79 887) (**Fig. 1**). En effet, avec l'allongement de la vie, le nombre de couples aux âges avancés augmente faisant reculer la proportion de personnes vivant seules parmi les ménages avec séniors. On constate néanmoins des différences entre hommes et femmes. En effet, les femmes se retrouvent nettement plus souvent seules (45 %) que les hommes (20 %), car elles sont plus nombreuses à survivre à leur conjoint de par leur plus longue espérance de vie et parce qu'elles sont généralement plus jeunes que leur conjoint. En effet, les femmes sont plus souvent veuves (33 % parmi les 65 ans et plus) ou divorcées (15 %) que les hommes (9 % et 11 %).

Parmi les ménages avec séniors, on rencontre **peu de ménages intergénérationnels** (10,5 %, soit 9328 ménages), soit des ménages avec un écart d'âge de plus

de 20 ans entre le ou les séniors et au moins un autre membre du ménage³. Pour la plupart, les ménages intergénérationnels sont probablement composés de couples avec enfants (4,9 %) et de familles monoparentales (5,6 %).

Fig. 1 COMPOSITION DES MÉNAGES PRIVÉS AVEC PERSONNE(S) ÂGÉE(S), VAUD, 2015



Source: StatVD, RCPers.

1 Voir Annexe B « Evolution du nombre, de la taille et de la structure des ménages depuis 1970 et facteurs explicatifs » de l'étude Martin, M.-J. & Bologna, C. & Schumacher, R. (2018). *Besoins en logement à l'horizon 2040*. Lausanne: Statistique Vaud.

2 La définition du couple retenue ici est le ménage de deux personnes avec un écart d'âge de moins de 20 ans.

3 Avec un écart d'âge de plus de 20 ans.

Définitions

Logement ordinaire : logement occupé par le senior avant son arrivée à la retraite.

Logement adapté : au sens strict, un logement adapté est un logement dans lequel une personne en situation de handicap physique ne rencontre pas de barrières architecturales (Ankers & Serdaly, 2014). Au sens large, ce type de logement devrait être finançable, s'intégrer dans un projet individuel, permettre d'accéder aux prestations sociales ou de santé. Sur le plan architectural, cette notion est appelée à être dépassée car les normes de construction pour les bâtiments d'habitation de plus de 6 logements imposent une absence de barrière architecturale pour obtenir l'autorisation de construire (RLATC, art. 36).

Logement protégé : appartement indépendant conçu pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées (donc logements adaptés) et dans lequel des prestations médico-sociales sont dispensées. Tout en offrant un cadre plus sécurisant, ils doivent néanmoins préserver la sphère privée des locataires. Ils sont conçus en logements autonomes de petite taille comprenant une cuisine et une salle de bains permettant une vie indépendante. La mise à disposition d'espaces communautaires, salon, cafétéria... notamment, offre des possibilités de contacts et d'échanges (SASH, SELT, SSP & Association Avril, 2011).

Logement communautaire, colocation, logement intergénérationnel, «clusters» : appartement ou maison habitée collectivement par un groupe de personnes, à leur initiative. Ces logements contiennent des espaces privatifs (chambre, salle de bains) et des pièces à vivre partagées (cuisine, salon, salle à manger, chambre d'amis).

Appartement avec encadrement médico-social : logement communautaire géré par un-e professionnel-le de l'accompagnement médico-social. Il s'agit d'une institution (commune, association, fondation, etc.) qui met le logement à disposition des résidents. Ex. : colocations de personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer (fondation Saphir à Yverdon-les-Bains).

2.2. Les séniors et leur lieu de vie

La très grande majorité des personnes âgées déclarent vouloir vieillir à domicile et y parviennent. Parmi les 125 800 séniors, 95 % vivent dans leur domicile privé au 31 décembre 2015 (soit 119 583 séniors). Les 5 % restants vivent en institution, que ce soit en établissement médico-social (4,8 %) ou en institution pour personnes handicapées (0,2 %). Ces institutions prennent en charge des personnes qui nécessitent un lieu de vie médicalisé. Elles proposent des prestations sociales, hôtelières, de soins et d'animation. L'âge moyen d'entrée y est de 85,7 ans, la population accueillie est très âgée (79 % des pensionnaires ont 80 ans et plus) et nécessite beaucoup de soins (37 % des résidents nécessitent plus de 3h20 de soins par jour). Les EMS sont surtout des lieux d'accueil pour personnes en fin de vie.

Il n'est toutefois plus possible de faire une simple opposition entre d'un côté les personnes indépendantes qui seraient à domicile et les personnes dépendantes qui seraient prises en charge en institution. En effet, l'offre de solutions permettant le maintien à domicile de personne fragilisée, voire dépendantes, a considérablement augmenté, ce qui permet à des personnes atteintes dans leur santé de continuer à vivre à domicile pour autant que le contexte y soit favorable.

Cette étude se restreint au logement privé, hors institution. Deux raisons principales expliquent ce choix : tout d'abord l'institution n'est pas considérée comme un logement (voir définition p. 14), notamment vis-à-vis de l'autonomie de l'individu et ne soulève pas les mêmes enjeux ; par ailleurs, la prise en charge en institution pour personne âgée a été abordée dans l'étude prospective (Martin & Martin, 2017). Ci-après sont présentés les types d'habitation où vivent les séniors ainsi que les caractéristiques des domiciles privés habités par les séniors.

2.2.1. Les différents types d'habitation des séniors

Les séniors qui ne vivent pas en institution vivent en domicile privé (95 % des séniors). Ce type de domi-

cile couvre des réalités très différentes. Si la majorité vit dans un **logement ordinaire** (qu'il soit adapté ou non, en coopérative, en location ou en propriété, etc.), d'autres vivent dans des **modes de logements alternatifs** tels que les logements protégés, les logements communautaires, les colocations entre séniors, les logements intergénérationnels ou les « clusters » (voir définition p. 14) (**Encadré 1**).

En raison du manque de données à disposition, il est difficile de chiffrer le nombre de séniors qui vivent dans chacun de ces différents types de logement. Pour l'heure, les modes de logements alternatifs représentent probablement une part marginale. Pour prendre deux exemples, on estime que 2,5 % des séniors sont locataires d'un hébergement protégé (conventionné ou non) ou adapté en 2016 (Martin & Martin, 2017). Par ailleurs, les logements coopératifs représentent 4,4 % du parc locatif vaudois (Pattaroni & Marmy, 2016).

2.2.2. Conditions d'habitation des séniors vivant en logement privé

Quel que soit le type d'habitation (logement ordinaire ou alternatif), des constats peuvent être tirés sur les séniors vivant en domicile privé et leur logement. Nous allons les passer en revue ci-après.

Les séniors dans de grands logements

En 2015, **deux tiers des ménages composés uniquement de séniors vivent dans des logements dits sous-occupés**, alors que cette part est de 41 % pour l'ensemble des ménages (Tüscher, 2017). Les logements comportant au moins deux pièces de plus que d'occupants sont qualifiés de sous-occupés, quand bien même ces pièces supplémentaires peuvent avoir une utilité pour accueillir leurs enfants ou petits-enfants. La taille du logement des ménages composés uniquement de séniors est sans doute l'héritage de leur histoire familiale et de la situation du marché du logement. En effet, d'une part les parents n'adaptent pas nécessairement la taille du logement au moment où les enfants quittent le

Encadré 1 L'habitat intergénérationnel

L'habitat intergénérationnel¹ se définit comme un espace de vie qui mélange les générations tout en veillant à ce qu'aucune ne soit préériorisée. Ce type d'habitat, encore très minoritaire en Suisse, est une des solutions pour recréer du lien en favorisant les échanges et la solidarité tout en répondant aux besoins de chacun. Cet encadré parcourt les différents types du plus micro au plus macro, sans pour autant prétendre à l'exhaustivité.

A l'échelle du logement individuel

Dans un contexte de pénurie, les personnes en recherche de logements à bas coût sont fortement pénurées. C'est le cas des étudiants. Quant aux personnes occupant un logement fixe depuis des années, devenu trop grand suite au départ des enfants ou au décès d'un conjoint, elles hésitent souvent à déménager pour un chez soi plus petit mais dont le loyer sera plus élevé. Le partage d'un appartement entre un étudiant et une personne âgée concilie alors la quête du loyer abordable pour l'un et de la sous-occupation pour l'autre.

Le principe de la colocation intergénérationnelle repose sur la mise à disposition d'une chambre pour un étudiant, soit contre services rendus, soit à bas coût, soit les deux. Plusieurs avantages pour la personne âgée : avoir une présence au quotidien ; obtenir des menus services comme la cuisine, les courses, le ménage, les lessives, les travaux d'entretien, etc. ; lutter contre la solitude. Les avantages pour le jeune : bénéficier d'un loyer abordable ; tirer profit de l'expérience de la personne âgée, etc.

Cette pratique locative vient des Etats-Unis et s'est progressivement exportée en Europe. En Suisse romande, « Ensemble avec toit » est un concept développé par un acteur privé afin de loger des jeunes en formation ou en début de carrière contre service rendu auprès de familles ou de retraités. Cette société met en contact l'accueillant et le jeune en tenant compte de leurs profils respectifs et accompagne les deux parties tout au long du processus afin d'assurer une cohabitation harmonieuse. Pour le canton de Genève, le Bureau des logements de l'Université de Genève propose un programme « Un-e étudiant-e sous mon toit » dont la règle d'or est « 1h par m² ». Le principe est similaire : en échange de quelques heures de présence active et d'un dédommagement pour les frais courants, une chambre est mise à disposition d'un étudiant. A la rentrée académiques 2017, pas moins de 50 tandems hôtes-étudiants ont été constitués.

A l'échelle de l'immeuble

Dans le canton de Vaud, les logements adaptés ou protégés pour seniors se sont développés avec l'essor des aides et soins à domicile. La plupart sont implantés dans un territoire garantissant l'accessibilité aux commerces, aux moyens de transport et aux établissements publics. Des animations et des lieux de rencontres dans l'immeuble permettent de créer, activer et maintenir les liens sociaux. Ici, une buanderie commune est aménagée de façon à être propice aux rencontres. Là, une cafétéria est gérée par des bénévoles.

Ces immeubles intègrent parfois une dimension intergénérationnelle en proposant également des appartements à des familles ou des jeunes². C'est le cas à la Maison Mivelaz du quartier du Mont-d'Or à Lausanne. Elle regroupe 39 logements subventionnés destinés aux personnes âgées, tout en accueillant quelques jeunes locataires qui s'engagent à aider les seniors en cas de besoin.

Parallèlement, des projets où les personnes sont partie prenante dès le début de la démarche émergent, comme dans les coopératives d'habitants qui prennent de l'essor en Suisse. Ces coopératives disposent d'espaces communautaires tout en préservant l'intimité. La gestion est confiée aux résidents qui adaptent

1 Adaptation de l'article suivant : Martin, C & Kaeser, L. (2018). *L'habitat intergénérationnel : une solution ?* Revue d'information sociale, mis en ligne le 11 janvier 2018, <https://www.reiso.org/document/2559>.

2 Humbert, G. (2013). *L'intergénérationnalité : Habitat évolutif et ancrage des liens sociaux*. Lausanne : EPFL, ENAC.

suite ...

... suite de l'encadré 1

personnellement l'architecture et l'aménagement. Avec des personnes impliquées dès le début et qui dès lors se connaissent, les échanges, la communication et l'aide informelle sont ensuite favorisés entre voisins. Pour citer une expérience vaudoise, la Société coopérative d'habitation de l'ouest a développé un projet appelé mixAGE. Les premiers locataires-coopérateurs ont emménagé en 2014 dans ce bâtiment situé à Crissier et comprenant 65 logements pour seniors et étudiants ainsi que quelques familles. L'idée consiste à favoriser l'adaptation de l'environnement à la personne, et non l'inverse. Chacun peut aménager son appartement à sa convenance tout en bénéficiant d'espaces de vie et de rencontre favorisant les échanges relationnels et l'esprit de solidarité. Un étudiant est désigné référent d'étage et assure l'encadrement des seniors. Le cahier des charges est défini dans une convention. De plus, un-e responsable avec formation HES assure la coordination des activités communes et de loisirs, gère les problèmes quotidiens ainsi que l'administration et la comptabilité.

A l'échelle du quartier ou du village

Si les seniors sont présents dans tous les quartiers et villages et vivent aux côtés des autres générations, cette proximité spatiale n'est pas gage d'intégration dans la communauté. Proposer et animer des lieux de rencontres permet de créer, activer et maintenir les liens sociaux.

Créée en 2002 par Pro Senectute Vaud et la Fondation Leenaards, la méthode « Quartiers Solidaires » favorise l'intégration en encourageant les habitants, en particulier les personnes âgées, à élaborer leurs propres projets³. Avec la collaboration de partenaires locaux, ces démarches communautaires visent l'émergence de nouvelles solidarités de proximité et redonnent du pouvoir d'agir aux aînés pour améliorer leur quotidien. Actuellement, 25 quartiers et villages de 20 communes vaudoises sont parties prenantes de cette opération.

Pour prendre un exemple spécifique, le quartier solidaire des Tattes d'Oie à Nyon a démarré en juin 2013. S'y organisent des ateliers pâtisserie ou du bricolage pendant les vacances scolaires, des apéritifs canadiens le vendredi, une banque du temps (échange de services), un éveil au livre, des marches en compagnie, etc.

A l'échelle de la ville

Pour bien vieillir en ville, des aménagements doivent répondre aux besoins fonctionnels des habitants, en particulier en cas de mobilité réduite ou de handicap physique ou sensoriel comme la malvoyance ou le mal entendement. Encore faut-il que les aménagements répondent au plus près à la demande des résidents âgés. Dans ce cadre, le projet « Villes amies des aînés » lancé par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) vise à faciliter la participation des seniors à la vie de quartier et à faire de la ville un espace accueillant et sécurisé. Là aussi, la méthode doit aller du bas vers le haut en donnant la parole aux aînés avant de commencer les mises en place. Sur l'arc lémanique, la Ville de Genève a intégré le réseau dès 2007, comme Londres, Rio de Janeiro ou Shanghai. Les seniors et les associations d'usagers ont été entendus sur leurs besoins en termes de mobilité, d'aménagements urbains, de sécurité et de services de proximité. Trente propositions ont émergé afin d'améliorer l'accessibilité à l'espace public et la qualité de vie des seniors. Ainsi, la plupart des trottoirs ont été abaissés, les quais de certains arrêts de tram ont été rehaussés et, dans les zones à 30 km/h, les trottoirs ont été élargis et des places avec bancs ont été aménagées.

3 Lire notamment : Zwygart, M. (2014). Les seniors, moteurs des quartiers solidaires, *Revue d'information sociale*, mis en ligne le 18 août 2014 <https://www.reiso.org/articles/themes/vieillesse/289-les-seniors-moteurs-des-quartiers-solidaires>.

foyer parental. D'autre part, les loyers élevés rendent le déménagement peu intéressant financièrement pour les personnes qui vivent depuis longtemps dans le même logement.

Près du tiers des jeunes seniors vivent dans une maison individuelle

La grande majorité des ménages vaudois vivent actuellement dans des appartements puisqu'un peu plus d'un quart vivent dans des maisons individuelles⁴. Cette part augmente avec l'âge pour atteindre son apogée entre 55 et 74 ans où 32 % des ménages vivent dans des maisons individuelles (Fig. 2). Les parcours biographiques expliquent ce phénomène. Les ménages qui acquièrent une maison individuelle le font généralement entre 35 et 50 ans et sont principalement des familles avec enfants (Wimmer & Baechler, 2018). Une fois les enfants hors du foyer parental, un déménagement n'est souvent envisagé que lorsque les personnes n'arrivent plus à entretenir leur logement, qu'elles commencent à être fragilisées voire dépendantes ou suite à la perte du conjoint. Ces seniors envisagent alors un

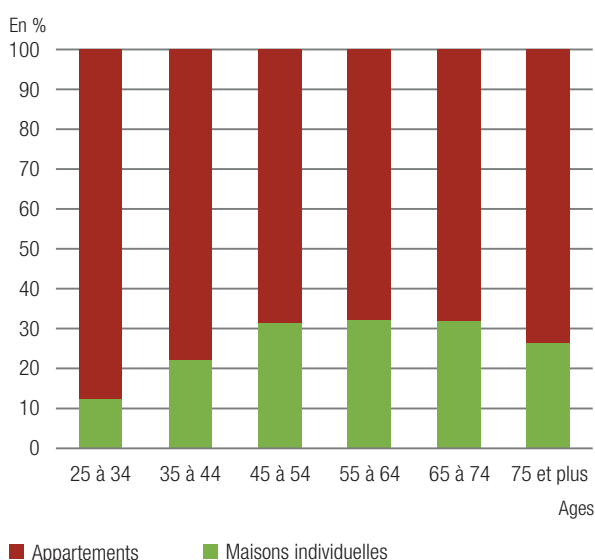
déménagement dans un logement plus petit, dans un logement protégé ou dans un établissement médico-social. Ainsi, la part de ménages vivant dans des maisons individuelles diminue à nouveau dès 75 ans pour atteindre 26 %.

Une part élevée de propriétaires parmi les seniors

Le **taux de propriétaire est plus élevé parmi les seniors que dans le reste de la population (Fig. 3)**. Bien que ce taux soit plus élevé pour les couples mariés que pour les personnes seules, il augmente avec l'âge pour ces deux types de ménages. En 2014 dans le canton de Vaud, 55 % des couples mariés de 65 ans et plus sont propriétaires, alors que ce taux est de 47 % pour les couples de 40 à 64 ans et de 19 % chez les plus jeunes.

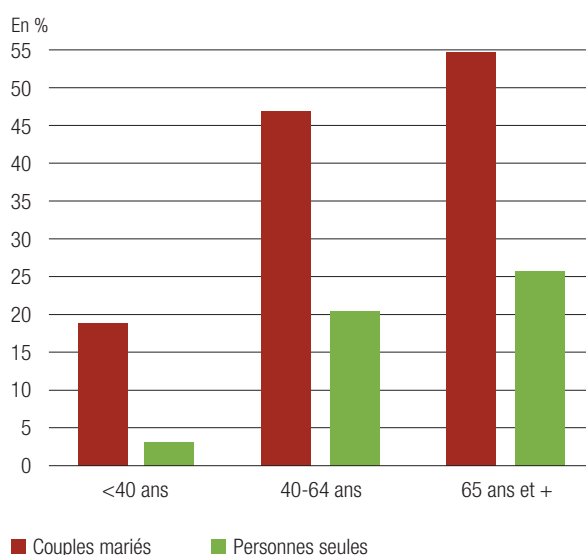
Cette information est confirmée au niveau suisse dans l'enquête sur le budget des ménages qui identifie un pic du nombre de propriétaires entre 55 et 64 ans (68,1 %). Ce taux recule à nouveau légèrement au moment du

Fig. 2 RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE TYPE D'HABITATION, VAUD, 2016



Source: StatVD, RCB et RCPers.

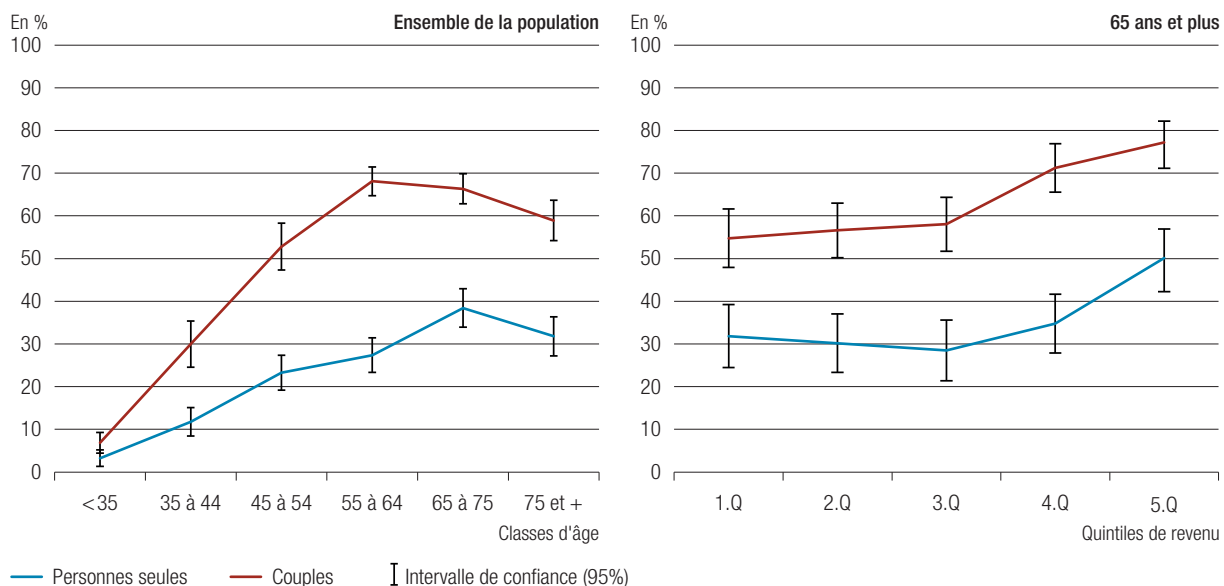
Fig. 3 PART DES PROPRIÉTAIRES SELON LE TYPE DE MÉNAGE FISCAL, VAUD, 2014



Source: StatVD, Données fiscales.

4 Une maison individuelle correspond à un bâtiment d'habitation avec un seul logement. Ainsi, des maisons mitoyennes sont chacune considérées comme une maison individuelle car elles ont chacune leur propre entrée et sont séparées par un mur porteur.

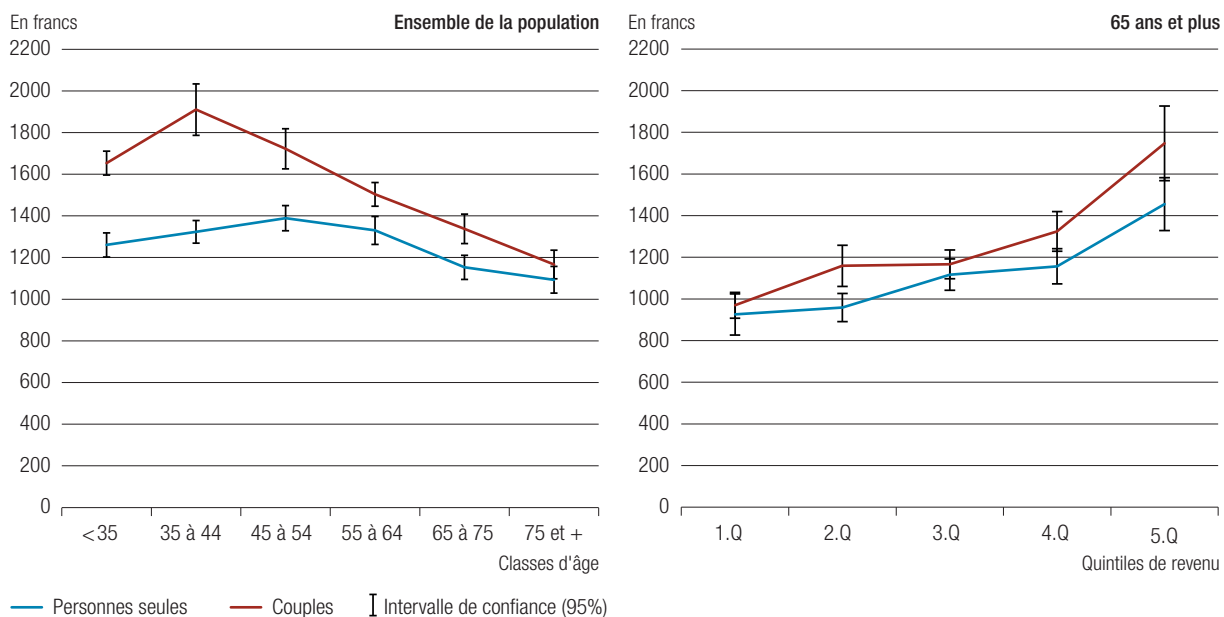
Fig. 4 PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT EN %, SUISSE, 2009-2011



Remarque: les données de trois années de relevé ont été regroupées pour accroître l'échantillon. Les quintiles sont répartis en fonction du revenu brut des personnes de 65 ans et plus vivant dans le ménage pour chacun des deux types de ménage considérés. L'âge considéré est celui de la personne de référence du ménage.

Source: OFS, EBM.

Fig. 5 DÉPENSES MOYENNES DE LOGEMENT EN FRANCS PAR MOIS, SUISSE, 2009-2011



Remarque: les données de trois années de relevé ont été regroupées pour accroître l'échantillon. Les quintiles sont répartis en fonction du revenu brut des personnes de 65 ans et plus vivant dans le ménage pour chacun des deux types de ménage considérés. L'âge considéré est celui de la personne de référence du ménage.

Source: OFS, EBM.

passage à la retraite, mais atteint encore 58,9 % chez les 75 ans et plus (Fig. 4). Le niveau des revenus exerce une forte influence sur le taux de propriétaires retraités. Dans cette figure, les revenus bruts des ménages de seniors sont répartis en quintiles, soit disposés par ordre croissant et subdivisés en cinq classes égales. On constate que « plus des trois quarts des couples du cinquième quintile (avec les plus hauts revenus) sont propriétaires de leur logement. Dans le premier quintile (revenus les plus bas), un peu plus de la moitié est dans ce cas (54,8 %). La situation se présente de manière similaire dans les ménages d'une personne, mais avec des taux nettement plus bas » (Guggisberg & Häni, 2014).

Avec l'avancée en âge, l'adaptation et la sécurisation du logement (ex. : installation de barres d'appui à côté des toilettes, douche sans seuil, main courante dans le couloir, amélioration de l'éclairage) peuvent être nécessaires afin de pouvoir continuer à envisager un maintien à domicile. Au-delà des aspects financiers, un senior qui est propriétaire a la possibilité de réaliser les adaptations qui lui conviennent, alors que le locataire devra recevoir l'accord du bailleur.

Dépenses de logements moins élevées pour les seniors

En Suisse, les **dépenses de logement sont moins élevées chez les personnes à l'âge de la retraite que pour celles en âge de travailler, que ce soit pour les personnes seules ou en couple (Fig. 5)**. Plusieurs éléments peuvent expliquer ces différences : les seniors vivent

dans leur logement depuis longtemps et bénéficient de loyers sensiblement inférieurs à ceux du marché, une partie pourrait avoir adapté la taille de leur logement (réduction de la taille du ménage) ou, pour les propriétaires, avoir remboursé une partie de leur hypothèque.

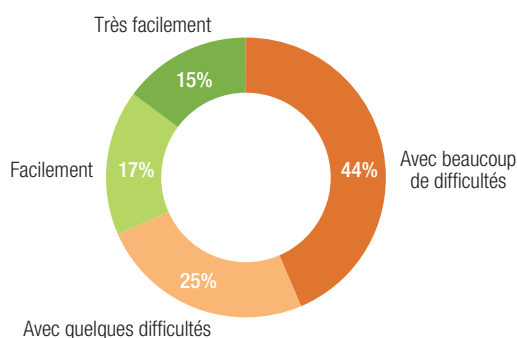
En revanche, l'effort qui doit être consenti par les personnes âgées vis-à-vis de leur logement est important au vu des revenus qui diminuent considérablement à l'arrivée à la retraite ou lors du décès du conjoint, ce indépendamment de la charge résidentielle (Yenni, Thomas & Schmidt, 2014).

Au sein même des personnes âgées, les revenus ne sont pas uniformes. Dans la figure 5, les revenus bruts des ménages de seniors sont répartis en quintiles, soit disposés par ordre croissant et subdivisés en cinq classes égales. On constate donc que, pour les ménages de seniors, « les dépenses de logement augmentent rapidement à mesure que le revenu s'accroît : alors qu'elles atteignent 926 francs en moyenne dans le premier quintile de revenu, les 20 % des ménages avec les plus hauts revenus dépensent en moyenne 1455 francs par mois pour le logement et l'énergie » (Guggisberg & Häni, 2014).

Accessibilité des logements pour les seniors plus âgés

Tout comme pour les personnes en situation de handicap physique, la question de l'**accessibilité du logement** revêt une importance croissante avec l'avancée en âge de personnes désormais impliquées dans un processus de fragilisation. Or, seul un logement sur trois est jugé facile d'accès pour les personnes à mobilité réduite en Suisse en 2012 (Fig. 6). La part des ménages jugeant que leur logement est facile d'accès est plus nombreuse parmi les ménages vivant dans un immeuble de dix logements ou plus (47 %) que ceux vivant dans des immeubles plus petits, dans des maisons individuelles ou un autre type de logement (Gazareth & Billod, 2015). La meilleure accessibilité des grands immeubles s'explique notamment par la présence fréquente d'ascenseurs dans ces bâtiments. Par ailleurs, l'accessibilité dans les immeubles devrait encore évoluer de manière favorable dans le futur puisque des normes imposent aux nouveaux immeubles d'habitation d'être accessibles aux personnes âgées (RLATC, art. 36, let. 1). Ces règles sont également valables pour les transformations ou l'agrandissement de bâtiments existants.

Fig. 6 ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT, SUISSE, 2012



Source: OFS, SILC.

2.2.3. Capacité financière des séniors à l'égard du logement

Par capacité financière des séniors, on entend les moyens financiers que les séniors sont en mesure de consacrer à leur logement et à leur adaptation, qui contribuent très nettement à leur qualité de vie. En effet, une personne dont la capacité financière est suffisante pourra adapter son logement ou envisager un déménagement alors que d'autres devront y renoncer ou recourir aux aides de l'Etat.

Deux éléments principaux déterminent la capacité financière des séniors vis-à-vis du logement : d'une part leur revenu et leur fortune et d'autre part les dépenses en dehors du logement.

Les revenus et la fortune des séniors⁵

En 2015, en moyenne, **près des deux tiers des ressources financières⁶ des séniors sont issues de rentes provenant du système de prévoyance**. Ce système se décompose en deux parties. L'une est obligatoire (1^{er} et 2^e pilier) et la seconde est volontaire (3^e pilier). L'AVS (1^{er} pilier) est conçue pour couvrir les besoins vitaux. La prévoyance professionnelle (2^e pilier) vient s'y ajouter afin de permettre de conserver, une fois passé le cap de la retraite, un niveau de vie relativement comparable à celui durant la vie active. La prévoyance individuelle (3^e pilier) permet de constituer un capital supplémentaire pour la retraite. En effet, cet avoir est le plus souvent retiré sous forme de capital et ne donne donc que rarement lieu à une rente. Son rôle est donc très minoritaire dans la composition des rentes des retraités vaudois. La prévoyance professionnelle est obligatoire depuis 1985, le système n'a donc probablement pas encore déployé tous ses effets étant donné que quarante années de cotisations sont nécessaires pour une rente pleine.

En plus du système de prévoyance, les séniors peuvent avoir constitué un patrimoine au cours de leur vie active. En 2015, plus de deux tiers des séniors possèdent une fortune nette supérieure à 50 000 francs. Ce patrimoine offre des possibilités de consommation ou d'investissement, notamment pour l'acquisition d'un logement ou son adaptation aux besoins des séniors. **En moyenne, la fortune représente 30 % des ressources financières chez les 65 ans et plus**, d'où l'importance d'en tenir compte pour l'analyse de la situation financière des séniors.

Si la structure des ressources se modifie significativement lors du passage à la retraite (les revenus d'activité sont remplacés par des rentes et une fortune plus importante), le **niveau de vie médian⁷ est similaire pour les personnes en âge de travailler et les séniors** (respectivement 4350 et 4400 francs par mois).

Cette situation évolue avec l'âge et les jeunes séniors disposent de ressources comparativement plus importantes que leurs homologues plus âgés (**Fig. 7**). Cela s'explique par plusieurs facteurs. Premièrement, une fois à la retraite, le revenu est bloqué au niveau de rente atteint au moment du passage à la retraite. Dans une économie en croissance, les salaires des actifs continuent quant à eux à progresser durant cette période et plus le temps passe, plus l'écart avec la rente du retraité s'accroît. Deuxièmement, l'inflation n'est que peu ou pas compensée dans les rentes de retraite (en particulier le second pilier). Troisièmement, la consommation de capital tout au long de la retraite entraîne une diminution des ressources financières. Quatrièmement, les veuvages entraînent une diminution des ressources financières (diminution de la rente et partage du patrimoine entre les héritiers et héritières) et les veuves et veufs sont plus nombreux dans les classes les plus âgées.

L'addition de ces phénomènes implique qu'un **déménagement ou une adaptation du logement après plu-**

5 Les informations présentées dans cette partie proviennent de la publication suivante : Kaeser, L. & Gay, B. (2018). Grâce à leur fortune, les séniors conservent le même niveau de vie que les actifs. *Numerus*, n°10/2018, 1-4.

6 Les ressources financières sont l'addition de l'ensemble des revenus quelle que soit leur source et d'une fraction de la fortune (1/15 de la fortune nette).

7 Le niveau de vie est mesuré par le potentiel de consommation équivalent. Cet indicateur rend compte des moyens financiers dont disposent les ménages pour subvenir à leurs besoins en considérant l'ensemble de leurs revenus, une fraction de leur fortune et en ôtant une partie de leurs dépenses obligatoires (cotisations sociales, impôts et primes d'assurance-maladie). Ajusté à la taille des ménages en utilisant une échelle d'équivalence, cet indicateur représente le montant dont disposerait un ménage s'il était composé d'une personne. La médiane du niveau de vie signifie que la moitié des ménages ont un niveau de vie inférieur au montant indiqué, et l'autre moitié un niveau de vie supérieur.

siieurs années de retraite est moins favorable financièrement que l'anticipation de ces démarches à proximité du passage à la retraite, soit la période de la vie pendant laquelle les ressources financières sont au plus haut. D'autant plus que les prix de l'immobilier et les loyers peuvent connaître des évolutions marquées sur la période entre l'arrêt de l'activité et celui du déménagement, rendant le coût du relogement d'autant plus élevé. Cela vient renforcer l'effet de la baisse du pouvoir d'achat.

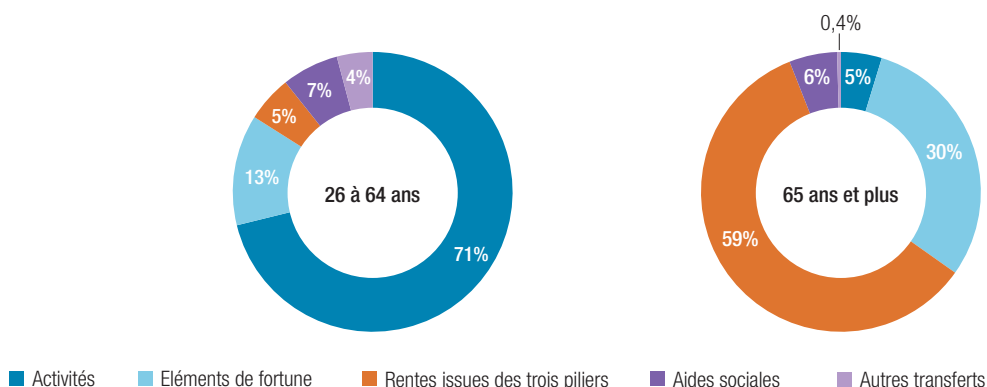
Les dépenses des séniors

Dans les années 2012 à 2014 en Suisse, les principaux postes de dépenses des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus sont la consommation (64 % du revenu brut⁸) et les dépenses de transfert obligatoires (26 %), tels que les impôts (17 %) et les primes d'assurance maladie de base (9 %).

La **principale dépense de consommation des séniors est consacrée au logement** et à l'énergie puisqu'ils y consacrent près d'un cinquième de leur revenu⁹ (soit 18 %, contre 15 % pour l'ensemble des ménages). En dehors de cette dépense de consommation, les séniors en assument d'autres qui peuvent évoluer et avoir une incidence sur la part de leur revenu que les personnes âgées peuvent consacrer à leur logement et à son adaptation.

Les ménages dont le référent a 65 ans et plus comptent, parmi leurs principaux postes de dépenses de consommation : les produits alimentaires (9 % du revenu brut), les transports (8 %), les loisirs et la culture (7 %) puis la restauration et les services d'hébergement (5 %). Quant aux dépenses de santé, elles représentent 5 % de leur revenu brut (sans compter les primes d'assurance maladie de base qui se trouvent dans les dépenses de transfert obligatoires).

Fig. 7 COMPOSITION DES RESSOURCES FINANCIÈRES SELON L'ÂGE, VAUD, 2015



Source: StatVD, BDSEV.

⁸ Le revenu brut d'un ménage comprend l'ensemble des revenus de tous les membres du ménage et quelle que soit leur source (salaires, rentes, pensions alimentaires reçues, etc.).

⁹ Source: OFS, Enquête sur le budget des ménages, 2012-2014.

3. Facteurs d'influence et hypothèses d'évolution future

Peu après 2040, le nombre de séniors va dépasser le nombre de jeunes pour la première fois dans l'histoire. Il existe peu d'incertitude concernant ce vieillissement qui a débuté avec l'arrivée à l'âge de la retraite des générations nombreuses du baby-boom et qui sera durable puisque cette augmentation se poursuivra jusqu'à l'horizon 2065 (Martin & Martin, 2017). Ainsi, le nombre de Vaudois âgés de 65 ans et plus va atteindre entre 207 000 et 233 000, ce qui représente une hausse de 64 à 85 % par rapport aux 125 800 séniors d'aujourd'hui. Le vieillissement de la population peut donc être considéré comme une tendance lourde.

Au-delà du vieillissement qui est une tendance lourde, le logement des seniors à l'horizon 2040 dépend de l'évolution d'un faisceau de facteurs. Les facteurs retenus (**Fig.1**) dans cette étude sont ceux qui paraissent le plus déterminant et qui permettent de faire ressortir les enjeux liés au logement des seniors, soit :

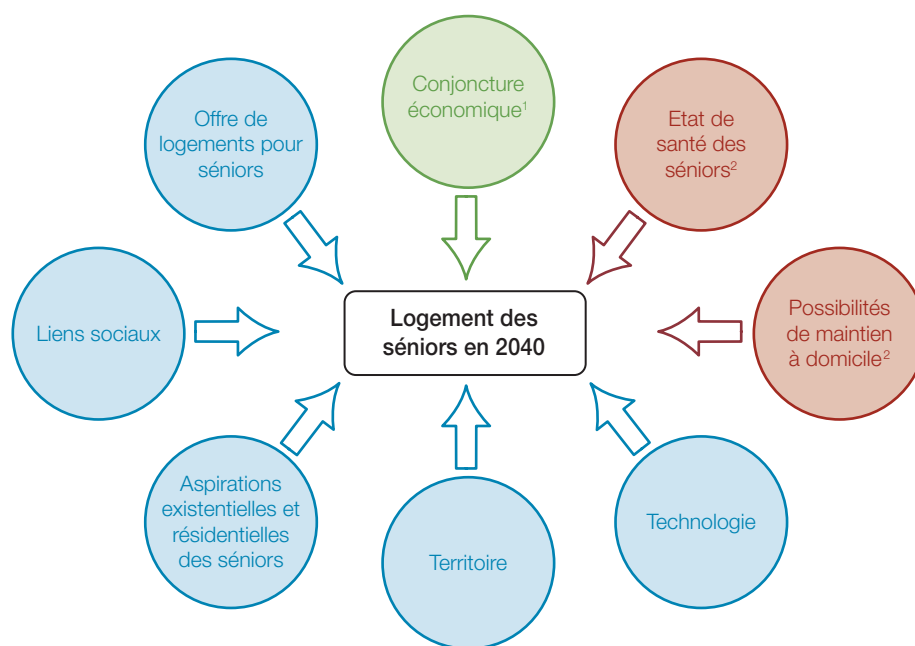
- **L'offre de logements pour seniors**
- **Les liens sociaux**
- **Le territoire**
- **Les aspirations résidentielles et existentielles des seniors**
- **La technologie**
- **La conjoncture économique**
- **L'état de santé des seniors**
- **Les possibilités de maintien à domicile.**

Dans la suite de cette partie, chaque facteur d'influence est présenté en évoquant en quoi il influence le logement des seniors. L'évolution des différents facteurs d'influence étant incertaine, des hypothèses d'évolution possibles à l'horizon 2040 sont formulées pour chacun d'entre eux.

D'autres facteurs d'influence pourraient avoir un impact sur le logement des seniors à l'horizon 2040. Le choix s'est porté sur ceux qui paraissent le plus déterminant et qui permettent de faire ressortir les enjeux liés au logement des seniors. Pour les autres facteurs, ils ont été écartés soit :

- parce qu'ils relèvent plutôt de la gestion de crise (ex. : accident chimique, épidémies) et leur impact serait important mais peu probable ;
- parce qu'à cet horizon temporel, des changements importants ne sont pas envisagés par rapport à la situation d'aujourd'hui (ex. : évolution de la capacité financière des seniors vis-à-vis du logement, changement climatique).

Fig. 1 FACTEURS D'INFLUENCE DU LOGEMENT DES SENIORS À L'HORIZON 2040



1 Facteur d'influence repris de l'étude « Besoins en logement à l'horizon 2040 » (en vert).

2 Facteurs d'influence repris de l'étude « Prise en charge médico-sociale et sanitaire des seniors à l'horizon 2040 » (en rouge).

3.1. Offre de logements pour séniors

3.1.1. Description du facteur d'influence

Parmi l'ensemble de l'offre de logements, les logements spécifiquement conçus pour répondre aux besoins des séniors représentent une minorité.

Ce type de logement s'est répandu avec le renforcement progressif de la politique vaudoise de maintien à domicile depuis la fin des années 60. Ainsi, les premiers **logements adaptés et protégés** sont apparus sur sol vaudois à cette période. Ils permettent aux personnes âgées de conserver un «chez-soi» tout en bénéficiant d'un cadre sécurisant et favorisant les liens sociaux. Avec le vieillissement de la population qui a débuté et qui est appelé à se renforcer ces prochaines années, différents acteurs (communes, sociétés coopératives, fondations, sociétés à responsabilité limitée, sociétés anonymes) ont contribué à développer cette offre, chacun avec leur logique propre. La plupart du temps, il s'agit donc d'un partenariat public-privé. Les différents acteurs précités font appel à des investisseurs privés pour financer les constructions et doivent assurer la couverture des charges par les loyers. L'Etat peut apporter une aide financière à l'investissement (Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement) en octroyant, à certaines conditions (implantation adéquate, architecture adaptée, respect des coûts de construction admis), des prêts sans intérêts remboursables en 20 ans (prolongation possible de 5 ans au maximum).

Progressivement, le concept de **logement adapté**, qui se caractérise par l'absence de barrière architecturale, perd de son exclusivité puisque deux législations (l'une fédérale et l'autre cantonale) imposent ces normes pour tout logement se trouvant dans un bâtiment collectif d'une certaine taille, charge à la commune d'en vérifier l'application.

- Ainsi, depuis 2004, la Loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (LHand, art. 3, let. c) impose au niveau Suisse l'absence de barrières architecturales (normes SIA 500) pour tout nouveau projet ou rénovation de bâtiment de plus de 8 logements. Selon les résultats de la sta-

tistique des bâtiments et logements, 25 570 logements neufs mis sur le marché sur sol vaudois depuis 2006 devraient répondre à cette obligation légale dans le canton.

- En 2008, le canton de Vaud a repris ces dispositions dans le Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC, art. 36, al. 2) de manière plus restrictive encore. Ainsi, le seuil d'application est abaissé aux bâtiments d'habitation de plus de 6 logements. Selon les résultats de la statistique des bâtiments et logements, on estime que depuis 2008, 23 500 logements neufs mis sur le marché devraient répondre à cette obligation légale.

Si ces deux normes sont respectées, on estime que **28 300 logements neufs adaptés ont été mis sur le marché depuis 2006**, soit 7 % de l'ensemble du parc de logements à fin 2016.

Quant aux **logements protégés**, il s'agit clairement d'une offre spécifiquement destinée à permettre le maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées, en préservant leur sphère privée. Il s'agit de logements sans barrière architecturale qui intègrent des prestations médico-sociales et la mise à disposition d'espaces communautaires favorisant le lien social (salon, cafétéria...). En 2016, la moyenne d'âge des locataires est de 76 ans et la durée moyenne de location de 3,73 années. Les sorties des logements protégés s'expliquent à 41 % par le décès du locataire, 38 % par le départ en EMS ou une hospitalisation et 21 % par un déménagement. Généralement, les locataires nécessitent encore peu de soins (Martin & Martin, 2017).

En décembre 2016, **quelque 1100 logements protégés appartiennent à un site conventionné avec le canton de Vaud**, ce qui les contraint à respecter certaines exigences. Par ailleurs, il existe des **logements protégés ou adaptés non conventionnés**. Au mois de décembre 2016, le SASH recense **985 logements** de ce type, bien que cette liste ne soit pas exhaustive. Les logements protégés conventionnés représentent donc environ 50 % de l'offre de logements protégés. L'ensemble des logements protégés représentent 0,5 % de l'ensemble du parc de logements à fin 2016.

Par ailleurs, depuis 2018 et l'entrée en vigueur de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), les communes disposent de nouveaux outils afin de développer une politique du logement qui permette de répondre aux besoins de la population, notamment âgée. Elles peuvent :

- fixer des quotas de logements d'utilité publique (LUP), dont font partie les logements protégés ;
- attribuer des bonus aux propriétaires qui construisent des LUP ;
- activer leur droit de préemption en cas de pénurie afin d'acquérir un terrain dans le but de construire des LUP (dès 2020).

Parallèlement à ce type de logement, on trouve de **nombreux types d'habitation ou modes de cohabitations qui peuvent s'avérer favorables aux personnes âgées** sans qu'ils aient été pensés spécifiquement pour eux. Dans ce cas, l'ouverture des séniors vis-à-vis de cette offre alternative de logements est prépondérante, tout comme leur proactivité à cet égard. Les raisons qui les pousseraient à s'intéresser à ce type d'habitation peuvent être variées : financières, volonté de développer les relations intergénérationnelles et la solidarité, etc. Parmi ces modes alternatifs d'habitation ou de cohabitation, on trouve notamment les coopératives d'habitation, les logements communautaires, les colocations entre séniors, les logements intergénérationnels, les « clusters », etc. (voir définitions p. 14).

L'évolution de l'offre en matière de logements répondant aux besoins des séniors va dépendre, dans le futur :

- de la volonté des promoteurs de développer cette offre particulière et donc de l'existence d'un marché lucratif pour eux ;
- de la volonté des fondations de diversifier leur offre (on pense notamment à celles qui gèrent également des EMS) ;
- des incitations communales et cantonales favorisant ce type d'offre (ex. : aide à l'investissement, aide au logement) ;
- de l'image de ce type d'offre auprès des séniors (stigmatisant ou non, intérêt pour les logements alternatifs).

3.1.2. Hypothèses d'évolution à l'horizon 2040

Offre_H1 : la principale offre de logements pour les séniors reste le logement « ordinaire », qu'il soit adapté

ou non. La part de logements adaptés est de plus en plus importante notamment pour des raisons légales (obligation que le logement soit accessible à partir de six logements dans les immeubles). Par ailleurs, les promoteurs offrent toujours plus de solutions spécialisées pour les séniors, parmi lesquelles on trouve principalement des logements protégés. Les séniors développent des modes alternatifs de cohabitation (ex. : cohabitation entre générations d'une même famille, colocation, coopérative).

Offre_H2 : quasi tous les nouveaux logements (1/4 du parc à horizon 2040) sont construits avec une préoccupation très forte pour l'adéquation avec les besoins spécifiques des séniors (respect des normes pour l'accessibilité des logements dans les immeubles). L'offre de logements répondant à leurs besoins augmente donc fortement mais se dissocie de l'image du logement pour personne dépendante, ce qui la rend également plus attractive pour les jeunes séniors. Les modes alternatifs de cohabitation augmentent modérément et représentent toujours une minorité.

Offre_H3 : les normes ne sont pas respectées, peu de nouveaux logements sont adaptables et accessibles. Les séniors doivent composer avec le parc existant ou en développant eux-mêmes une offre qui leur convient par exemple par le biais de coopératives d'habitation ou de colocation.

3.2. Liens sociaux

3.2.1. Description du facteur d'influence

Les liens sociaux (famille, amis, vie sociale en général) peuvent avoir un impact sur la localisation comme sur le type de logement des seniors.

En effet, les liens sociaux peuvent pousser à une mobilité résidentielle lors de moments « critiques », telle que l'arrivée à la retraite. Cette mobilité peut permettre d'assouvir une envie de renouer avec ses origines, de trouver un cadre de vie épanouissant dans une résidence secondaire où la personne a développé une vie sociale ou encore de se rapprocher des enfants (Nowick & Thalineau, 2014).

Par ailleurs, la proximité de proches peut avoir une incidence sur le type de logement adéquat pour une personne en perte d'autonomie. En effet, là où l'aménagement d'un logement « ordinaire » pourrait suffire pour une personne bien entourée, il pourrait se révéler insuffisant pour une personne isolée qui devrait peut-être alors envisager l'hébergement en EMS. D'ailleurs, la solitude non voulue peut être accompagnée d'un sentiment d'abandon pouvant avoir des répercussions sur la santé des personnes âgées (moindre espérance de vie, prévalence plus importante de démence) et, dès lors, sur leur autonomie. Cette perte d'autonomie peut entraîner

un besoin d'adaptation du type de logement pour garantir une prise en charge adéquate ou amener une augmentation de la prise en charge institutionnelle (notamment des aides et soins à domicile ou en EMS).

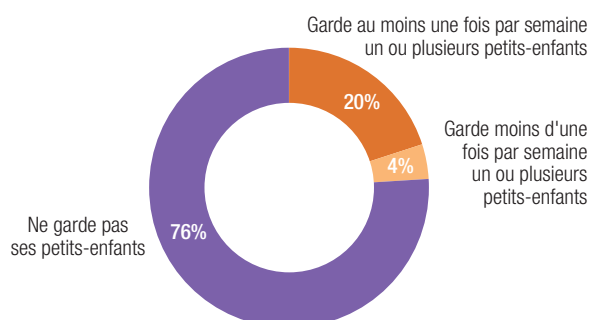
Les relations intergénérationnelles au sein de la famille

Une fois arrivés à la retraite, les personnes âgées sont fréquemment sollicitées pour la **garde de leurs petits-enfants** (Fig. 2). En Suisse, un quart des grands-parents ayant des petits-enfants âgés de 0 à 12 ans s'en occupent régulièrement (OFS, EFG 2013). La grande majorité d'entre eux (83 %) s'occupent de leurs petits-enfants au moins une fois par semaine.

Avec l'avancée en âge, les personnes âgées peuvent voir leur rôle s'inverser et nécessiter le **soutien de leur proche**. Ainsi, parmi les seniors qui vivent à domicile dans le canton de Vaud en 2012, un cinquième est aidé par un proche. Les principaux acteurs de l'aide informelle sont la famille au sens restreint (c'est-à-dire le partenaire et les enfants, principalement des filles). Compte tenu de ce qui précède, la démographie familiale joue un rôle dans la possibilité de bénéficier de cette aide. Concernant la descendance, les seniors de 2040 ne seront pas moins nombreux à avoir une descendance qu'aujourd'hui. De plus, le nombre d'enfants par femme diminue, mais faiblement. Cependant, il ne suffit pas pour une personne âgée d'avoir des enfants, encore faut-il que ces derniers vivent à proximité du domicile de leurs parents pour pouvoir offrir une aide régulière. Or, la mobilité étant de plus en plus fréquente, bon nombre de personnes âgées ne pourront pas compter sur l'aide de leurs enfants, à moins d'un déménagement. Par ailleurs, avec l'augmentation de la participation des femmes au marché du travail, il se pourrait que leur disponibilité pour l'aide aux proches soit amoindrie.

Finalement, avec l'accroissement de l'espérance de vie, la période de coexistence entre les générations augmente et peut ainsi influencer sur la solidarité entre les différentes générations. Il ne faut pas négliger la pression qui est exercée sur la génération « sandwich » qui doit à la fois prendre en charge des enfants en bas âge et des per-

Fig. 2 GRANDS-PARENTS AVEC PETITS ENFANTS DE 0 À 12 ANS, SUISSE, 2013



Source: OFS, EFG.

sonnes âgées, tout en étant, comme on l'a vu, très souvent active professionnellement.

Diminution du réseau social avec l'avancée en âge et solitude

Différents événements critiques de la vie peuvent conduire à la solitude. Dans un rapport portant sur la « Santé et la qualité de vie des personnes âgées », Promotion Santé Suisse en identifie plusieurs, qui surviennent fréquemment avec l'avancée en âge, tels que la maladie, les limitations fonctionnelles, le décès du conjoint, l'arrivée à l'âge de la retraite, notamment (Weber et al., 2016). L'Enquête suisse sur la santé permet d'ailleurs de montrer que le réseau social et l'intégration sociale diminuent de manière significative avec l'avancée en âge, en particulier à partir de 75 ans. En 2012, 17 % des personnes de 65 à 74 ans ne peuvent compter que sur un faible soutien social (contre 12 % pour l'ensemble de la population)¹. Cette part atteint 25 % pour les personnes de 75 ans et plus. Néanmoins, la plupart des personnes âgées ne souffrent pas d'un sentiment de solitude. En effet, 72 % des 65 à 74 ans ne se sentent jamais seuls. Leurs aînés sont proportionnellement moins nombreux à ne jamais se sentir seuls (65 %) avec un taux proche de celui de l'ensemble de la population (soit 64 %).

3.2.2. Hypothèses d'évolution à l'horizon 2040

LienSoc_H1 : on assiste à une forte **amplification des solidarités familiales**. Les jeunes seniors s'investissent pour soutenir leurs enfants adultes, notamment pour la garde des enfants. Inversement, les enfants adultes sont présents pour leurs parents adultes en tant que proche aidant une fois que leur niveau de santé se dégrade. Dans certains cas, ce phénomène de renforcement des solidarités familiales peut se manifester géographiquement par le déménagement des uns ou des autres. Ainsi, la personne âgée peut se rapprocher du domicile de son enfant adulte et de sa famille en prenant un logement à proximité. À l'inverse, la famille de l'enfant adulte peut se rap-

procher du logement de son parent notamment dans le cas d'une densification de parcelle en région périphérique (projet-pilote MétamorphHouse²). Ces dynamiques amènent une mixité sociale qui se fait, sans intervention extérieure.

LienSoc_H2 : les seniors s'investissent dans la vie locale que ce soit à l'échelle du quartier ou du village et mettent en œuvre leur pouvoir d'action. Cela se manifeste notamment par le développement de projets tels que ceux initiés dans le cadre des « Quartiers Solidaires »³. Cette méthodologie consiste à créer, renouer, développer et entretenir les liens sociaux pour améliorer la qualité de vie et l'intégration des aînés dans une localité ou un quartier. Ces initiatives peuvent prendre différentes formes mais notamment l'échange entre générations et **le partage d'expérience. Les seniors développent principalement leurs relations amicales et de voisinage et sont plus indépendants de leur famille.**

LienSoc_H3 : on constate peu d'évolution dans les relations sociales chez des seniors par rapport à aujourd'hui. Dans certaines régions périphériques, les jeunes seniors n'ont pas la possibilité de s'investir dans une vie locale car elle est quasi inexistante et se consacrent à leur famille et leurs amis. Néanmoins, ces proches n'habitent pas forcément à proximité et les déplacements ne sont possibles que lorsqu'ils sont en bonne santé. Avec l'avancée en âge, la mobilité est restreinte et une part de seniors âgés qui souffrent alors d'isolement. Ainsi, la mixité sociale n'est pas réussie sur l'ensemble du territoire vaudois.

1 Source : OFS, Enquête suisse sur la santé, 2012. Indice construit à partir de trois variables : nombre de personnes sur qui compter, intérêt de l'entourage pour ses activités, aide de voisins en cas de besoin. Plus le score est faible, plus le soutien social est faible.

2 Le projet-pilote MétamorphHouse a pour objectif d'encourager la mobilisation des réserves à bâtir dans les zones de faible densité (densification douce et choisie). Cette stratégie est actuellement testée dans les communes vaudoises de Crassier, Cugy, Echallens et Pompaples : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/projet-pilote-metamorphouse/>

3 Pour plus d'information, cf. : https://www.quartiers-solidaires.ch/data/documents/Methodologie/QuartiersSolidaires_dpliantmethode.pdf

3.3. Territoire

3.3.1. Description du facteur d'influence

Les territoires dans lesquels vivent aujourd'hui les seniors sont plus ou moins «favorables» au vieillissement. Ainsi, les territoires qui permettent aux personnes âgées de conserver leur indépendance sont considérés comme «favorables» au vieillissement alors que ceux qui accroissent leur dépendance sont considérés comme «défavorables». Alors que les caractéristiques du territoire n'ont que peu d'importance pour les jeunes seniors qui se déplacent, pour la plupart, de manière autonome, celles-ci gagnent en importance avec l'avancée en âge. En effet, le processus de fragilisation finit inéluctablement par arriver. Il se manifeste notamment par une perte de la mobilité (ex.: renoncer à conduire, difficulté dans les mouvements et les transports), suite notamment à une diminution des différentes acuités sensorielles (ex.: ouïe, vue). Le territoire de vie se restreint alors aux endroits accessibles à pied. Un territoire «défavorable» au vieillissement peut mener à l'isolement des personnes âgées. Ainsi, «préserver et améliorer les conditions de déplacement à pied des personnes âgées dans leur territoire de vie est un enjeu essentiel» (Von der Mühl, Hugentobler, Bize & Cornaz, 2016).

Une étude de l'EPFL intitulée «Territoire et personnes âgées» a établi une typologie des territoires vaudois (**Fig. 3**) ceux qui peuvent être considérés comme tendanciellement «favorables» à ceux tendanciellement «défavorables» au vieillissement. Cette typologie subdivise les communes vaudoises en cinq types territoriaux en fonction de:

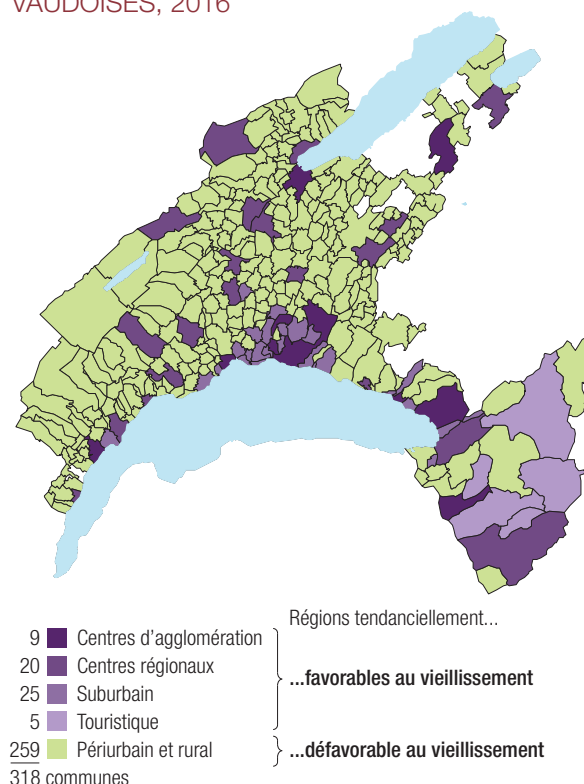
- leur forme urbaine (densité, type d'habitat)
- leur accessibilité:
 - des services (commerces, santé, administration, etc.)
 - des espaces (de rencontre, verts, de détente)
 - des activités (sociales, citoyennes, économiques et de loisir)
 - à pied et en transports publics.

Les cinq types de territoire sont les suivants: centres d'agglomération, centres régionaux, communes suburbaines, communes périurbaines et rurales et communes touristiques. Les **communes périurbaines et rurales y sont identifiées comme tendanciellement**

«défavorables» au vieillissement car elles ne disposent souvent pas d'équipement et de services dans la commune et l'offre en transports publics y est généralement peu attractive. La dépendance à la voiture dans ce type de territoire est particulièrement forte. Les autres communes sont tendanciellement «favorables» au vieillissement.

En appliquant ce découpage aux données de 2015, 71 % des seniors résident dans des régions tendanciellement «favorables» au vieillissement: 36 % dans des centres d'agglomération, 11 % dans des centres régionaux, 21 % dans des communes suburbaines et 3 % dans des communes touristiques. La part des seniors vivant dans des

Fig. 3 TYPOLOGIE DES COMMUNES VAUDOISES, 2016



Source: EPFL, CEAT (adaptée par StatVD).

régions tendanciellement « défavorables » au vieillissement (communes périurbaines et rurales) s'élève à 29 %. En 2015, les 80 ans et plus sont davantage présents dans les centres d'agglomération (41 %), donc des régions tendanciellement « favorables », et un peu moins dans les communes périphériques et rurales (25 %), soit des régions tendanciellement « défavorables » (Fig. 4). Pour les hypothèses d'évolution future, nous nous concentrons sur la localisation des personnes de 80 ans et plus puisque c'est à ce moment-là que les caractéristiques du territoire prennent toute leur importance.

3.3.2. Hypothèses d'évolution à l'horizon 2040

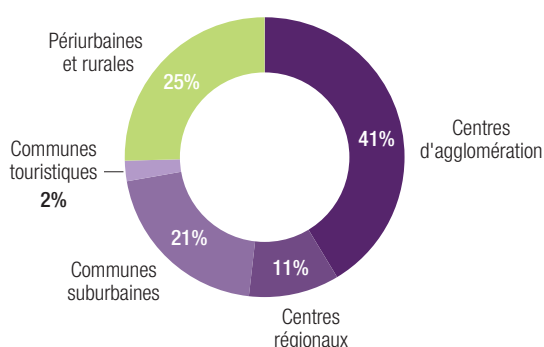
Terr_H1 : on considère que la part de seniors âgés vivant dans des territoires qui sont tendanciellement « défavorables » au vieillissement va rester stable par rapport à 2015 (soit 25 %). Ainsi, un quart des seniors âgés vivraient dans les régions périurbaines et rurales en 2040. Or, à cet horizon, d'autres paramètres pourraient évoluer et pourraient rendre un territoire considéré en 2015 comme « défavorable » au vieillissement, plutôt « favorable ». En effet, les évolutions technologiques pourraient par exemple rendre des services plus accessibles qu'aujourd'hui dans des régions périphériques ou relativiser la distance des proches. Ainsi, les critères permettant d'évaluer si un territoire est « favorable » au vieillissement ou non pourraient évoluer.

Terr_H2 : la mobilité résidentielle des seniors diminue avec l'âge. Pour la plupart, les seniors sont attachés à leur domicile, à leur logement, leur quartier et leurs repères. Une projection du futur lieu de vie des personnes âgées de 80 ans et plus à l'horizon 2030, basée sur leur lieu de vie actuel, offre une indication pertinente. Cette projection, réalisée par le CEAT de l'EPFL, est « établie sur la base de l'espérance de vie des différentes cohortes à partir de 65 ans. Partant donc de l'hypothèse que les plus de 65 ans ne déménagent pas, la projection montre une très forte progression des 80 ans et plus dans les territoires périurbains et ruraux » (Niederöst, Bonriposi & Chenal, 2016). Les communes périurbaines, qui se sont fortement développées dans les années 1970 à 2000, connaîtraient alors des taux de vieillissement plus élevés que les autres régions dans le futur. **La part des seniors de 80 ans et plus vivant dans des régions tendanciellement « défavorables » au vieillissement atteindrait donc environ 30 % en 2040 (Fig. 5).**

Selon les projections démographiques de Statistique Vaud à horizon 2040, on obtient des résultats similaires. Ainsi, si l'on poursuivait la tendance actuelle, les territoires « défavorables » au vieillissement (en violet sur le graphique) devraient connaître un vieillissement important à horizon 2040. En effet, 33 % des 80 ans et plus vivraient dans des régions « défavorables » à cet horizon, contre 25 % en 2015 (Fig. 6).

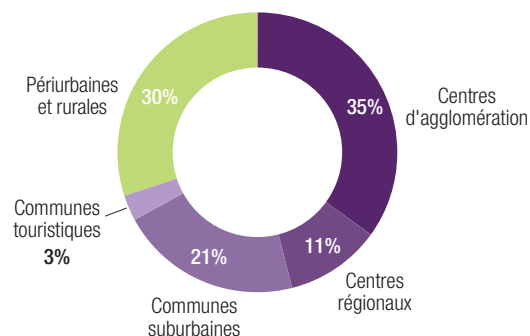
Terr_H3 : à horizon 2040, la part de seniors âgés vivant dans les régions « défavorables » diminue par rapport

Fig. 4 RÉPARTITION DES PERSONNES DE 80 ANS ET PLUS SELON LE TYPE DE TERRITOIRE, VAUD, 2015



Source: StatVD, Perspectives démographiques.

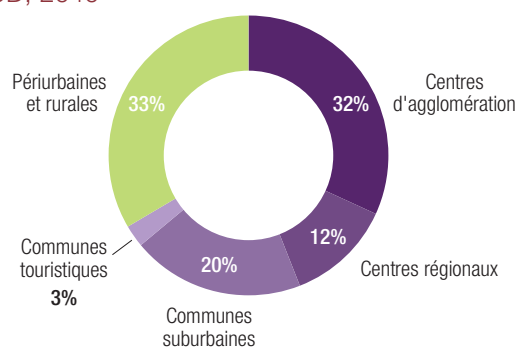
Fig. 5 RÉPARTITION DES PERSONNES DE 80 ANS ET PLUS SELON LE TYPE DE TERRITOIRE, VAUD, 2030



Source: EPFL, CEAT.

à 2015. Cette hypothèse suppose donc que les séniors aient déménagé dans des régions qui permettent aux personnes âgées de conserver leur indépendance.

Fig. 6 RÉPARTITION DES PERSONNES DE 80 ANS ET PLUS SELON LE TYPE DE TERRITOIRE, VAUD, 2040



Source: StatVD, Perspectives démographiques.

3.4. Aspirations existentielles et résidentielles des séniors

3.4.1. Description du facteur d'influence

Les aspirations existentielles et résidentielles des séniors correspondent à ce que veulent les personnes âgées pour leur vie et en termes de logement. Tout comme les personnes âgées elles-mêmes, ces aspirations ne sont pas homogènes. Néanmoins, il est possible de dégager des similarités.

Vivre de manière autonome et dans son propre logement

De nombreuses études soulèvent trois éléments fondamentaux que l'on retrouve généralement chez les séniors (Von der Mühl, Hugentobler, Bize & Cornaz, 2016), mais également dans les autres catégories de population. Les personnes âgées souhaitent :

- conserver leur **autonomie** le plus longtemps possible;
- rester **indépendantes**;
- décider eux-mêmes de leur vie quotidienne (**auto-détermination**).

Le logement, l'habitat et la mobilité revêtent une grande importance pour les personnes âgées dans cette volonté de rester autonome. Cela se manifeste déjà aujourd'hui par la raréfaction de la cohabitation entre générations. Les séniors souhaitent être indépendants de leurs enfants adultes et cela est devenu possible par l'augmentation des moyens financiers des aînés, notamment grâce aux assurances sociales (Réat, Piguet, Besson & Söderström, 2008).

Au-delà de l'individualisation de notre société, la raréfaction de la cohabitation entre génération ne semble pas majoritairement provenir d'une réticence des enfants adultes à accueillir un parent qui en aurait besoin, mais bien par une **volonté des séniors de rester autonome et surtout de pouvoir vivre dans leur propre logement**. En effet, cela semble se confirmer au travers des résultats de l'Enquête famille et génération sur les solidarités intergénérationnelles (Fig. 7), pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un effet de génération. En 2013, «le taux de personnes qui soutiennent l'idée que les enfants adultes devraient accueillir chez eux leurs parents si ceux-ci ne

sont plus en mesure de vivre seuls diminue avec l'âge. Parmi les personnes âgées de 65 à 80 ans, moins d'un cinquième (16 %) sont plutôt ou tout à fait d'accord avec cette affirmation. Contrairement à ce qui prévaut pour l'aide matérielle, l'approbation est la plus faible parmi les personnes qui en raison de leur âge auront le plus l'occasion de recourir à ce type de soutien » (Mosimann & Camenisch, 2015).

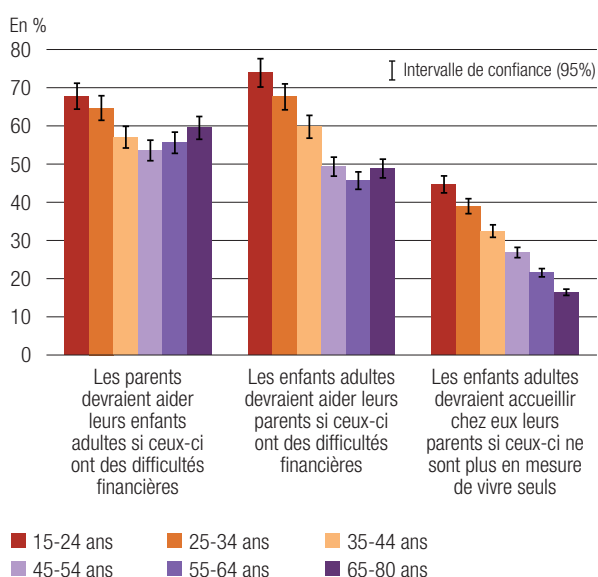
Aspect identitaire du logement et faible propension à déménager

Comme cela a été rappelé lors des Assises des logements protégés et adaptés qui se sont tenues dans le canton de Vaud en 2016, le logement revêt un **aspect identitaire très fort**, notamment pour les seniors. « L'appartement ou la maison sont fortement investis par des souvenirs personnels, des habitudes sécurisantes et une intimité vécue au quotidien. Si cette fonction identitaire du logement existe pendant toute la vie d'une personne, le domicile privé est investi davantage après la cessation de l'activité professionnelle. En effet, le domicile privé devient le lieu de vie principal. Il n'est donc guère sur-

prenant que les seniors souhaitent vivre le plus longtemps possible dans leur logement »⁴. Par son côté sécurisant et familial, le logement contribue à la santé et au bien-être de la personne âgée. Les changements de logements peuvent constituer un facteur de risque par le fait qu'elles amènent une rupture.

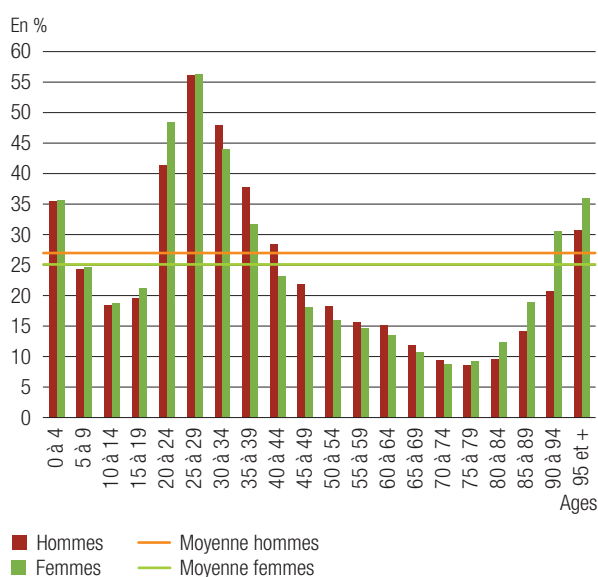
Cet attachement au logement et à l'habitat se traduisent notamment par une réticence au déménagement. En effet, la **propension à déménager est faible à 65 ans** et atteint un minimum chez les septuagénaires (moins de 10 % des personnes en résidence permanente dans le canton au début de 2013 ont changé de résidence au bout de trois ans) (Moreau & Schumacher, 2016). **Puis elle augmente à nouveau**, quand les personnes âgées recherchent un logement plus adapté à leurs besoins (Fig. 8). Les **femmes s'avèrent plus mobiles que les hommes au-delà de 80 ans**. En effet, en raison d'une longévité supérieure, elles peuvent moins compter sur l'aide d'un partenaire en cas de perte d'indépendance. Elles cherchent donc plus souvent à se rapprocher de leurs enfants et ont aussi plus souvent recours aux établissements pour personnes âgées.

Fig. 7 ATTITUDE ENVERS LA SOLIDARITÉ ENTRE GÉNÉRATIONS, SUISSE, 2013



Source: OFS, EFG 2013.

Fig. 8 PART DE PERSONNES AYANT DÉMÉNAGÉ SUR LA PÉRIODE, VAUD, 2013-2015



Source: StatVD, RCPers, RCB.

4 Synthèse des Assises des logements protégés et adaptés (p.2): https://academy.socialdesign.ch/wp-content/uploads/2016/09/160802_synthese_assises_logement_socialdesign.pdf

La **propension à déménager est fortement liée à l'état civil, à la durée de séjour dans la commune et au type de logement**. Ainsi, les personnes mariées, celles qui vivent depuis longtemps dans la commune ou qui résident dans des maisons individuelles sont plus sédentaires que les autres (cette affirmation est valable également pour les séniors).

Les séniors sont non seulement attachés à leur logement, mais également à leur quartier et leur territoire de vie (Noschis, 2015). Avec l'avancée en âge, les besoins des séniors vis-à-vis de leur habitat évoluent puisqu'ils sont étroitement liés au niveau de dépendance des personnes. On constate que les séniors sont conscients de l'importance de vivre dans un habitat propice au vieillissement au moment du passage à la retraite. Les critères généralement relevés par les personnes âgées pour considérer qu'un habitat est propice au vieillissement sont les suivants :

- disposer d'une offre suffisante de services de proximité;
- offrir des possibilités de rencontre;
- jouir d'espaces verts et de détente;
- détenir une desserte en transports publics suffisante;
- assurer confort et sécurité pour les déplacements à pied.

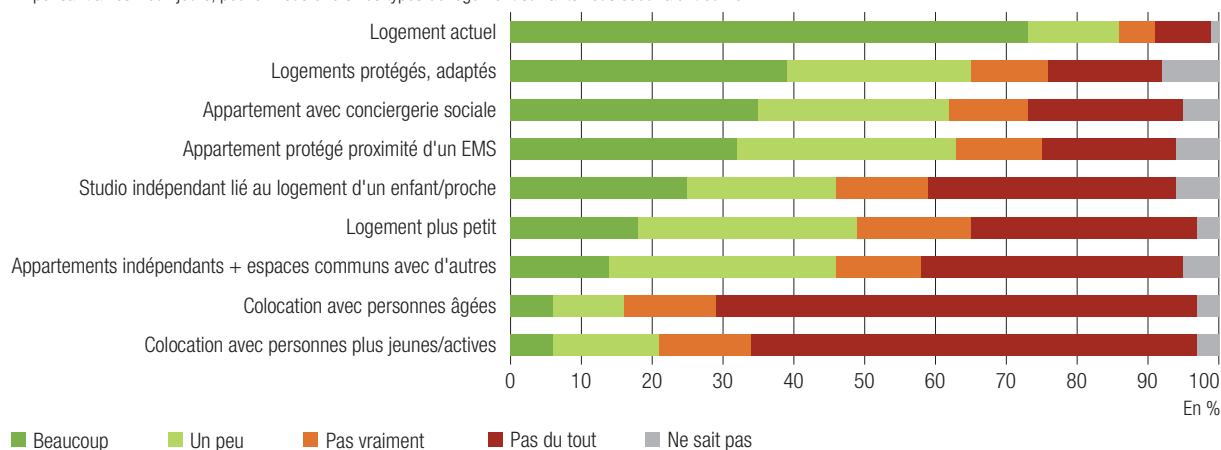
Malgré le fait qu'elles soient conscientes de l'importance de l'habitat dans la possibilité de rester à domicile, elles envisagent avec réticence un changement de domicile. Elles ont **tendance à repousser l'heure du changement le plus tard possible**, soit au moment où leur état de santé ou de dépendance l'exige (Noschis, 2015). En effet, si les séniors souhaitent prolonger leurs conditions d'habitat actuelles c'est principalement car ils ont le sentiment de vivre pleinement tant qu'ils sont autonomes tant matériellement que physiquement. Notons que la mobilité résidentielle des séniors dépend non seulement de leurs aspirations mais également de logiques économiques, conjugales ou familiales, géographiques ou de santé (Caradec, 2010).

Ouverture à d'autres formes de logement

Lorsque les séniors vaudois d'aujourd'hui sont interrogés sur le logement qui leur plairait pour leurs vieux jours (Fig. 9), ils plébiscitent leur logement actuel (73 % « souhaiteraient beaucoup » encore y vivre)⁵. Les séniors sont plus de 30 % à être favorables aux logements protégés, adaptés ou avec conciergerie sociale. En revanche, seuls 18 % « aimeraient beaucoup » avoir un logement plus petit et la colocation (avec jeunes ou séniors) n'est pas

Fig. 9 RÉACTIONS À DIVERS TYPES DE LOGEMENT POUR LES VIEUX JOURS, VAUD, 2015

En pensant à vos vieux jours, pouvez-vous dire si les types de logement suivants vous séduiraient ou non?¹



¹ Population d'étude: 391 Vaudois âgés de 55 ans et plus.

Source: SCL, Sondage «Ma vie, mon logement pour demain».

⁵ Sondage «Ma vie, mon logement pour demain» réalisé en 2015 par le SCL auprès de 400 Vaudois âgés de 55 ans et plus:

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dire/Sondage_logement_VD_M%C3%A9dias_MIS_TREND.pdf

très populaire puisqu'environ deux tiers n'envisagent pas du tout la colocation comme une solution.

Pour Kaj Noschis (Noschis, 2015), les formes alternatives d'habitation pourraient attirer les séniors dans un contexte où leur « idéologie existentielle » serait moins axée sur l'autonomie et la réussite individuelle : « une tâche qui ne s'accomplit pas d'un coup de baguette magique, mais qui certainement gagnerait à être étudiée davantage, pour l'avenir d'une société qui pourrait ainsi profiter collectivement, et notamment près de leur habitat, des compétences encore bien réelles de bon nombre de ces séniors au lieu de les laisser seuls à développer leurs activités. Rendre l'espace d'habitation ou à proximité de l'habitation ainsi que l'espace public du quartier ou du village plus ouvert et riche en possibilités de partage et de tâches « utiles aux autres » pourrait être une réponse ».

Pour l'établissement des hypothèses d'évolution, nous sommes partis du principe qu'à horizon 2040, les séniors aspireront toujours à de l'autonomie, notamment en termes de logements. En revanche, l'incertitude porte davantage sur leur ouverture aux modes alternatifs de logement. Cet élément, confronté au marché du logement, amènera les séniors à être plus ou moins mobiles.

3.4.2. Hypothèses d'évolution à l'horizon 2040

Aspi_H1 : en 2040, les séniors sont attachés au fait de vivre dans leur propre logement, mais sont ouverts à plus de mobilité qu'en 2015 si un déménagement peut leur permettre de rester autonome plus longtemps. En revanche, les **jeunes séniors expriment une réelle aversion pour les logements spécifiquement conçus pour les personnes dépendantes, qu'ils jugent trop stigmatisant.**

Aspi_H2 : comme en 2015, les séniors souhaitent vivre à domicile le plus longtemps possible et sont peu ouverts au déménagement, auquel ils préfèrent l'**adaptation de leur logement**. Si un déménagement doit être envisagé, il ne se réalisera que lorsque les conditions l'imposent (pour des raisons de santé notamment), souvent lorsqu'ils sont déjà bien âgés. En effet, les aspirations existentielles semblent primer malgré les risques encourus (chutes, douleurs, aggravement de la cécité, etc.)

(Piguet, Droz-Mendelzweig & Grazia Bedin, 2015). Les séniors sont peu attirés par les modes alternatifs de logements, qui sont le lot d'une minorité.

Aspi_H3 : les séniors souhaitent rester autonomes et veulent pouvoir décider pour eux-mêmes de leur propre avenir. Ils sont **proactifs et prêts à développer des solutions qui leurs conviennent**. Ils ont été habitués aux déménagements tout au long de leur vie et sont donc disposés à anticiper leurs besoins liés au vieillissement dès leur arrivée à la retraite. Les séniors sont ouverts à des modes alternatifs de logements.

3.5. Technologie

3.5.1. Description du facteur d'influence

Les évolutions technologiques

Les évolutions technologiques ont indéniablement une incidence sur la vie de tout un chacun. Certaines de ces innovations sont déjà sur le marché (ex. : Internet) alors que d'autres y apparaîtront ces prochaines années (ex. : voiture autonome). Certaines de ces innovations concernent spécifiquement les seniors et le logement car elles :

- **favorisent le maintien à domicile** et ont dès lors une incidence sur le type d'habitat adéquat.

Par exemple :

- systèmes de détection de chutes (ex. : capteurs au sol) ;
- pilulier connecté afin d'éviter d'oublier la prise de médicament ;
- robot qui rappelle à la personne âgée les choses à faire et qui peut alerter un proche en cas de problème (système de reconnaissance faciale des émotions) ;
- suivi des paramètres de santé à distance et télé-médecine.

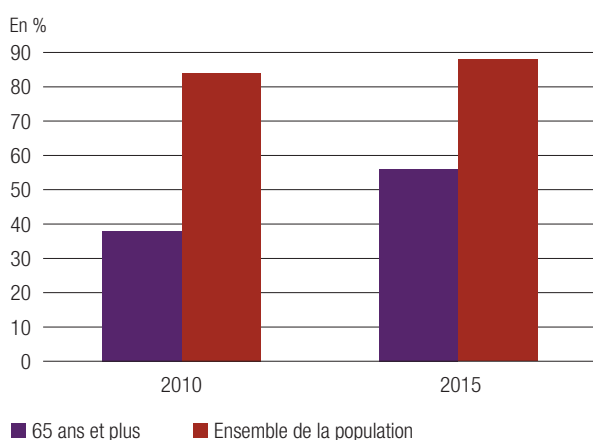
- **relativisent l'éloignement physique avec des personnes ou des prestations** et qui peuvent repousser la nécessité de la mobilité résidentielle.

Par exemple :

- Internet et applications spécifiques ;
- tablettes intuitives et faciles à utiliser pour leur permettre de communiquer avec la famille et les amis ;
- interfaces didactiques pour utilisation des outils numériques ;
- développement des e-services (livraison par drones notamment) qui permettent de commander des biens (ex. : alimentation) et services (ex. : aide au ménage) sans sortir de chez soi ;
- voiture autonome et Uber pour faciliter les déplacements là où les transports publics ne sont pas bien développés.

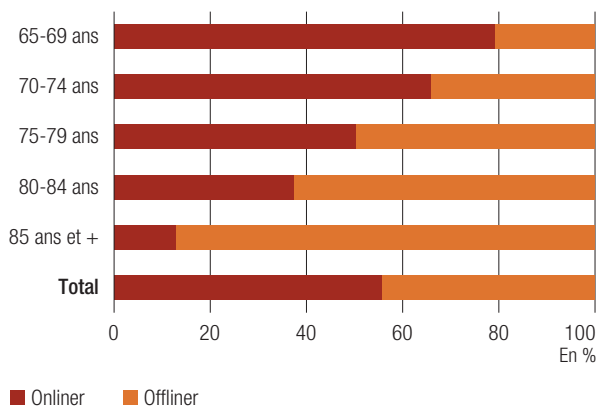
Mais la technologie peut également avoir pour corollaire une diminution des liens sociaux par la robotisation et l'automatisation de plusieurs activités. Par exemple, le remplacement des caissières des supermarchés par les caisses self-service diminue les possibilités d'interaction sociale pour les personnes âgées alors qu'elles sont très appréciées par les personnes âgées. En effet, ces

Fig. 10 UTILISATION D'INTERNET, SUISSE, 2010-2015



Source: Pro Senectute Suisse, Etude Digital Seniors.

Fig. 11 TAUX D'UTILISATEURS D'INTERNET PAR GROUPES D'ÂGE¹, SUISSE, 2015



¹ Données pondérées, N=1037.

Source: Pro Senectute Suisse, Etude Digital Seniors.

liens ténus⁶ jouent notamment un rôle de repère pour les seniors (Deml, 2018).

L'acceptation et l'adaptation des seniors aux innovations

L'acceptation des innovations par les seniors ainsi que leur adaptation au changement sont des enjeux prépondérants si l'on souhaite que les innovations technologiques déploient pleinement les effets positifs susmentionnés. A titre d'illustration, on peut s'intéresser à l'utilisation d'Internet par les seniors ainsi que son évolution par le biais des résultats d'une enquête menée par Pro Senectute Suisse (Seifert & Schell, 2015).

Cette étude a permis de mettre en évidence que l'utilisation d'Internet est en forte croissance pour les seniors, même si elle reste en retrait par rapport aux autres catégories de la population⁷. Alors qu'en 2010, 38 % des seniors déclaraient utiliser Internet, elles sont aujourd'hui 56 % (Fig. 10). A partir de 65 ans, la part des utilisateurs d'Internet diminue d'un peu plus de 10 points de pourcentage à chaque tranche de 5 ans d'âges (Fig. 11). Ainsi, ces résultats montrent un effet de génération puisque tout dépend de l'âge qu'avaient les individus au moment de la démocratisation d'Internet.

Les seniors qui n'utilisent pas Internet évoquent les raisons suivantes : complexité d'utilisation (70 %), préoccupations d'ordre sécuritaire (64 %) et apprentissage nécessitant un investissement très important (63 %). L'étude relève que si certaines caractéristiques démographiques (telles que l'âge, la formation) ont une influence sur l'utilisation d'Internet par les seniors, celles qui sont prépondérantes sont celles directement liées à la personne telles que : « attentes liées à l'utilisation », « facilité d'utilisation » et « opinion par rapport à Internet ».

Pour les seniors utilisateurs d'Internet, ils le considèrent comme un outil pour rester plus longtemps indépendants. En effet, Internet leur donne plus d'influence sur leur vie et plus de liberté et de sécurité dans l'organisation de leur quotidien. Par ailleurs, l'étude démontre également que les seniors se sentiraient isolés de la société sans Internet.

Les conclusions tirées par l'étude mettent en évidence le fait qu'on peut s'attendre à un nivellement de l'utilisation d'Internet entre les différentes générations à l'avenir. Néanmoins, il existera toujours des non-utilisateurs volontaires d'Internet ainsi que des différences entre jeunes et moins jeunes. Il conviendrait dès lors d'éviter que des personnes ne soient mises à l'écart des services accessibles par Internet (ex. : information, achats, paiement des factures) en conservant d'autres moyens d'accéder à ces services.

Concernant les évolutions technologiques, nous considérons qu'elles auront nécessairement lieu dans les prochaines années à venir. Les aspects sur lesquels il y a plus d'incertitude concernent d'une part l'acceptation et l'adaptation des seniors aux innovations technologiques et d'autre part l'accessibilité financière des nouvelles technologies. C'est sur ces aspects spécifiques que des hypothèses d'évolutions sont construites.

3.5.2. Hypothèses d'évolution à l'horizon 2040

Tech_H1 : les seniors peuvent profiter des technologies qui relativisent l'éloignement des personnes ou des prestations ou qui favorisent le maintien à domicile. Les seniors font des choix conscients ce qui a pour effet d'orienter l'offre en la matière tout en leur permettant de profiter d'une amélioration de leur qualité de vie.

Tech_H2 : les innovations technologiques ne profitent que peu aux seniors. Les effets positifs des évolutions technologiques sont parfois contrebalancés par des effets négatifs. Par exemple, l'augmentation de la possibilité de communiquer à distance par le biais d'applications disponibles grâce à Internet peut être contrebalancée par le fait que l'automatisation réduit les contacts directs avec des personnes, même pour des liens ténus qui sont importants pour les seniors (ex. : disparition des guichets de poste, remplacement des caissières par des caisses self-service).

Tech_H3 : pour des questions financières, tous les seniors ne peuvent pas investir dans les innovations pro-

⁶ Les liens ténus sont les liens entretenus avec des personnes que l'on reconnaît sans les connaître et qui participent à la création d'un sentiment de familiarité.

⁷ Source : Faits et chiffres de l'étude « Digital Seniors » : https://www.infosenior.ch/logicio/client/infosenior/archive/document/aktuell/Faitsechiffres_DigitalSeniors_03.05.2015_F.pdf

posées par le marché même si celles-ci permettraient de favoriser le maintien à domicile. Par ailleurs, **une partie des seniors n'arrive pas à suivre la vitesse des évolutions technologiques**, auxquelles il faudrait constamment s'adapter.

Tech_H4: les seniors profitent des évolutions technologiques à hauteur de leurs moyens respectifs. Les

seniors participent au développement des nouvelles technologies en veillant à bien spécifier leurs besoins. **Ainsi, les nouveaux outils sont pensés de manière à être facilement appréhendés par les utilisateurs**, notamment âgés.

3.6. Conjoncture économique

3.6.1. Description du facteur d'influence

Le développement et l'attractivité économique⁸ du canton sont les principaux moteurs de la hausse des besoins en logement. En effet, ils expliquent à la fois leur hausse tendancielle ainsi que leur évolution cyclique. D'une part, la capacité à créer des emplois de l'économie vaudoise et de la région lémanique ont attiré de nombreux résidents dans le canton depuis plus de 100 ans. D'autre part, ces besoins ont fluctué au gré des cycles économiques. Par exemple, en situation de bonne conjoncture économique, les besoins en main-d'œuvre augmentent et les emplois sont plus attractifs ce qui implique un afflux migratoire. Entre 1970 et 2015, cet afflux migratoire explique 70 % de la croissance démographique et participe de fait à l'augmentation des besoins en logement.

Ces mécanismes sont présentés de manière détaillée dans l'étude sur le « Besoins en logement à l'horizon 2040 » (Martin, Bologna & Schumacher, 2018).

3.6.2. Hypothèses d'évolution à l'horizon 2040

Les hypothèses d'évolution à l'horizon 2040 sont également reprises de manière synthétique dans l'étude susmentionnée.

ConjEco_H1 : une crise économique frappe le canton dans les années 2023 à 2033 puis la **reprise est soutenue tout comme la création d'emplois**. Entre 2015 et 2040, le solde migratoire s'élève entre +3700 et +5400 en moyenne annuelle. En 2040, le canton compte entre 920 000 et 978 000 habitants.

ConjEco_H2: un **ralentissement** de l'économie se fait sentir en 2020 suivie d'une **reprise soutenue avec un fort besoin de main-d'œuvre**. Entre 2015 et 2040, le solde migratoire s'élève entre +7300 et +8500 en moyenne annuelle. En 2040, le canton compte entre 1 040 000 et 1 091 000 habitants.

ConjEco_H3: une crise économique frappe le canton dans les années 2023 à 2033. Entre 2034 et 2040, l'activité économique redémarre, mais le solde migratoire ne remonte guère au-delà de +2200 personnes par an. Ce qui a changé, c'est que depuis l'an 2035 la diffusion de **l'intelligence artificielle a partiellement découplé la dynamique économique de la création d'emplois**. Ainsi, le renforcement de l'automatisation des tâches a fortement réduit les besoins en main-d'œuvre et donc l'afflux migratoire. Entre 2015 et 2040, le solde migratoire s'élève à +2400 en moyenne annuelle. En 2040, le canton compte 869 000 habitants.

⁸ Les informations présentées pour ce facteur d'influence sont reprises de l'étude suivante : Martin, M.-J. & Bologna, C. & Schumacher, R. (2018). *Besoins en logement à l'horizon 2040*. Lausanne : Statistique Vaud.

3.7. Etat de santé des séniors

3.7.1. Description du facteur d'influence

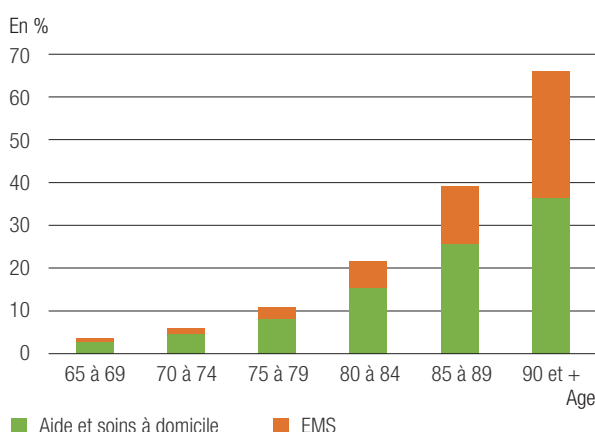
L'état de santé des séniors⁹ a une influence directe sur le logement et l'habitat des séniors. En effet, alors qu'une personne en bonne santé peut vivre dans un logement ordinaire, les personnes fragilisées et dont la mobilité est réduite, ou celles qui sont dépendantes, peuvent nécessiter un logement qui n'a pas de barrière architecturale, qui propose un accompagnement médico-social, qui permet de recourir aux aides et soins à domicile et/ou qui se situe à proximité des services. Afin de distinguer les personnes qui sont en bonne santé de celles qui sont dépendantes, nous nous sommes basés sur un indicateur synthétique qui est le recours ou non à des aides et des soins formels (prestations d'aide et de soins à domicile¹⁰ et hébergement en EMS).

En fin d'année 2015, sur les 125 800 séniors présents dans le canton, 18 500 ont bénéficié d'une aide et de soins formels, dont 6 000 pour les EMS. Le taux de recours à ces aides (nombre de personnes en bénéficiant rapporté à la population du même âge) s'élève donc à 15 % en 2015. Partant d'un niveau assez bas (4 % entre 65 et 69 ans), ce taux augmente progressivement, puis très rapidement à partir de 75 ans (**Fig. 12**). Il est plus élevé chez les femmes qui, à âge égal, vivent plus souvent seules que les hommes.

Tendance : moins de recours à l'EMS, davantage d'aide à domicile

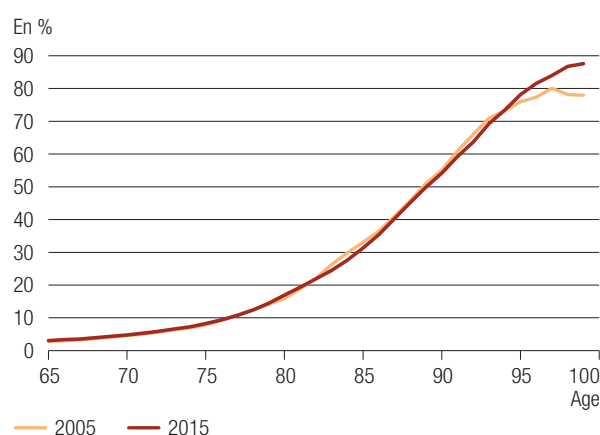
L'évolution dans le temps des taux de recours à une prise en charge formelle permet de formuler des hypothèses quant à leur évolution future.

Fig. 12 TAUX DE RECOURS DES SÉNIORS À UNE PRISE EN CHARGE FORMELLE PAR TYPE, VAUD, 2015



Source: StatVD.

Fig. 13 TAUX DE RECOURS DES SÉNIORS À UNE PRISE EN CHARGE FORMELLE PAR ÂGE, VAUD



Source: StatVD.

⁹ Les informations présentées pour ce facteur d'influence sont reprises de l'étude suivante: Martin, M.-J. & Martin C. (2017). *Prise en charge médico-sociale et sanitaire des séniors à l'horizon 2040*. Lausanne: Statistique Vaud, pp. 81-83.

¹⁰ Les prestations des organisations privées d'aide et de soins à domicile ainsi que les infirmiers à domicile sont exclus de cette analyse puisque les données à disposition sont moins détaillées et que les prestations de l'AVASAD (Association vaudoise d'aide et de soins à domicile) représentent 92 % du total.

La comparaison avec les données de l'année 2005 nous permet de constater les tendances récentes suivantes :

- Les taux de recours à l'aide et aux soins formels par âge et sexe n'ont quasiment pas évolué pendant les dix dernières années (**Fig. 13**). Cette stagnation s'est faite malgré un gain d'espérance de vie à la naissance de 2,1 ans pour les hommes et de 1,3 an pour les femmes. Or, on aurait pu s'attendre à ce que des gains d'espérance de vie soient le résultat d'une amélioration de la santé des personnes âgées et impliquent donc une diminution des taux de recours.
- Un transfert progressif de la prise en charge en EMS vers la prise en charge à domicile fait évoluer les taux de recours à ces deux prestations dans des sens opposés, aboutissant à une stagnation du taux global. Amorcée à la fin des années 60, la politique vaudoise s'est clairement orientée vers le maintien à domicile. Ainsi, une primauté est accordée à l'ambulatoire sur le stationnaire. Cela s'est traduit par un développement important des aides et soins à domicile dont la palette des prestations a été élargie et par des périodes de frein porté au développement des EMS (ex. : moratoire de 1993 à 2001). Le taux de recours des séniors à l'aide et aux soins à domicile et le taux de recours à l'hébergement en EMS suivent dès lors des évolutions opposées. Alors que le recours à l'aide et aux soins à domicile augmente, passant de 9,4 % à 9,9 % entre 2005 et 2015, le taux de recours aux EMS recule, passant de 5,2 % à 4,8 %. Le canton présente ainsi le taux de recours à l'hébergement en EMS le plus bas de Suisse et un taux d'aide et de soins à domicile plus élevé que la moyenne.
- Le recours à l'aide informelle, c'est-à-dire l'aide fournie par des proches, n'a pas évolué au cours des quinze dernières années¹¹. En 2015, environ 15 000 personnes de 65 ans et plus reçoivent uniquement de l'aide informelle. Ainsi, la stagnation des taux de recours à l'aide formelle ne s'explique pas par un transfert vers de l'aide informelle, malgré le vieillissement de la population.

3.7.2. Hypothèses d'évolution à l'horizon 2040

Santé_H1 : notre hypothèse la plus optimiste suppose une **forte amélioration** de l'état de santé des séniors. Ainsi, le risque pour les séniors de dépendre d'une prise en charge formelle diminue proportionnellement à l'allongement de la vie (taux : 100 % ou dépendance parfaite) comme le suppose Menthonnex (2012). Autrement dit, à un âge donné, plus la vie s'allonge, plus le risque d'une prise en charge diminue. Cette hypothèse présuppose des mesures menées en amont afin de parvenir à une telle amélioration de la santé des séniors (ex. : mesures permettant la prévention du déclin fonctionnel des séniors). Elle suppose également que le niveau de formation élevé de la population continue à se traduire par une amélioration de son niveau de santé. Selon cette hypothèse, les besoins en logements spécifiques pour les séniors (sans barrière architecturale et/ou avec aides et soins) sont légèrement moindres qu'aujourd'hui en termes relatifs. Néanmoins, avec l'augmentation de la population âgée, ce type de logement devra augmenter.

Santé_H2¹² : cette hypothèse suppose une **amélioration moyenne** de l'état de santé des séniors, le risque de dépendre d'une prise en charge formelle diminue moitié moins vite que l'allongement de la vie (taux : 50 %). Selon cette hypothèse, les besoins en logements spécifiques pour les séniors (sans barrière architecturale et/ou avec aides et soins) sont proches des besoins actuels en termes relatifs.

Santé_H3¹³ : cette hypothèse suppose une **très faible amélioration** de l'état de santé des séniors, le risque de dépendre d'une prise en charge formelle diminue trois-quarts moins vite que l'allongement de la vie (taux : 25 %).

11 Selon les données de l'Enquête suisse sur la santé de l'OFS.

12 Correspond à l'hypothèse SantéH3 de l'étude suivante : Martin, M.-J. & Martin, C. (2017). *Prise en charge médico-sociale et sanitaire des séniors à l'horizon 2040*. Lausanne : Statistique Vaud, p. 82.

13 Correspond à l'hypothèse SantéH5 de l'étude précitée, p. 83.

3.8. Possibilités de maintien à domicile

3.8.1. Description du facteur d'influence

Les possibilités de maintien à domicile¹⁴ dépendent des évolutions des politiques publiques en la matière, mais également de la disponibilité des proches aidants ou encore des évolutions technologiques. Dans les faits, ce nombre peut schématiquement se synthétiser par une évolution de la part des personnes âgées qui doivent être prise en charge en institution, parmi les personnes dépendantes. C'est la raison pour laquelle cet indicateur est utilisé afin d'évaluer la part de personnes qui vont pouvoir continuer à vivre à domicile, à l'horizon 2040.

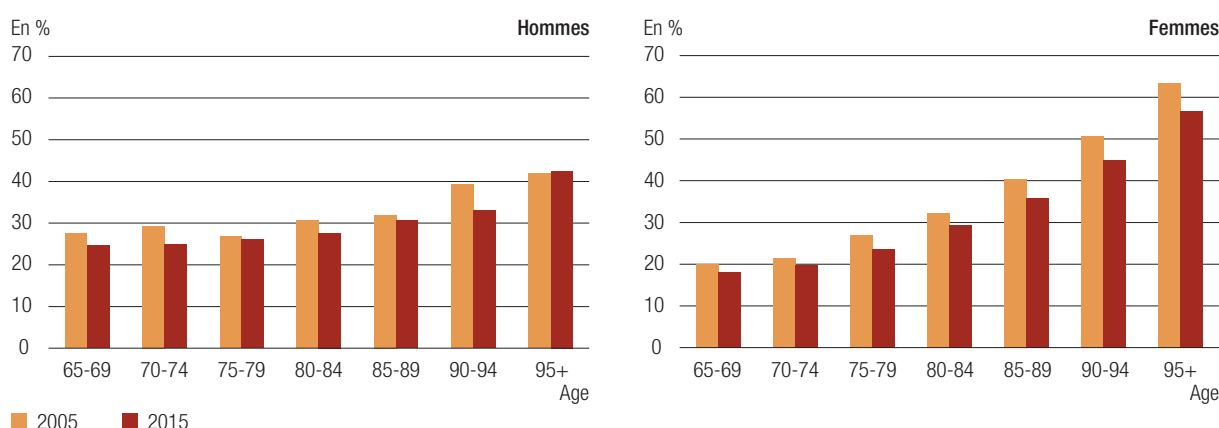
En 2015, la proportion de seniors résidant en EMS parmi ceux bénéficiant d'une aide et de soins formels est de 32 %. Cette proportion augmente avec l'avancée en âge et est plus importante pour les femmes que les hommes.

Tendance : la part de résidents en EMS diminue

En dix ans, la proportion de seniors résidant en EMS parmi celles bénéficiant d'une aide et de soins formels a diminué, passant de 36 % à 32 % (**Fig. 14**). Ce changement, déjà illustré par l'évolution des taux de recours à l'aide et aux soins à domicile ainsi qu'à l'hébergement en EMS, est la manifestation de la politique vaudoise de maintien à domicile volontariste mise en place dans le canton.

Si l'effort de maintien à domicile est poursuivi, notamment par la mise en place de mesures permettant de retarder l'entrée en EMS, le taux de recours en EMS pourra encore diminuer, ce qui impliquera également une réduction de la proportion des seniors résidant en EMS parmi ceux bénéficiant d'une aide et de soins formels. Selon l'OBSAN, le taux de recours en EMS dans le canton s'approche d'un seuil incompressible. On ne peut imaginer une diminution qu'avec l'appui des nouvelles

Fig. 14 PART DE SÉNIORS RÉSIDANT EN EMS PARMİ CEUX BÉNÉFICIAİT D'UNE PRISE EN CHARGE FORMELLE, VAUD



Source: StatVD.

14 Les informations présentées pour ce facteur d'influence sont reprises de l'étude suivante: Martin, M.-J. & Martin, C. (2017). *Prise en charge médico-sociale et sanitaire des seniors à l'horizon 2040*. Lausanne: Statistique Vaud, pp. 84-86.

technologies et/ou en introduisant de nouvelles mesures, en renforçant fortement les mesures actuelles (ex. : renforcement de l'intégration des soins et diminution du nombre d'hospitalisations, renforcement de l'aide et des soins à domicile, des structures d'accompagnement médico-sociales, du soutien aux proches aidants) ou en adaptant le système pour améliorer la coordination des prestations.

3.8.2. Hypothèses d'évolution à l'horizon 2040

EMS_H1 : la politique de maintien à domicile est **fortement renforcée**. Ainsi, la proportion de personnes résidant en EMS continue à diminuer au même rythme que celui observé entre 2005 et 2015, et ce, jusqu'en 2040 (rythme de diminution : 100 %). Une telle évolution pourrait aussi s'expliquer par un environnement rendu plus propice au maintien à domicile (à niveau de santé donné), grâce par exemple au développement de nouvelles technologies.

EMS_H2¹⁵ : la politique de maintien à domicile est **moyennement renforcée**. Ainsi, le rythme de diminution de la proportion de résidents en EMS observé ces dix dernières années est reconduit à 33 %.

EMS_H3¹⁶ : la politique de maintien à domicile est un **peu renforcée**. Ainsi le rythme de diminution de la proportion de résidents en EMS observé ces dix dernières années est maintenu à 15 %.

15 Correspond à l'hypothèse EMSH3 de l'étude suivante : Martin, M.-J. & Martin C. (2017). *Prise en charge médico-sociale et sanitaire des seniors à l'horizon 2040*. Lausanne : Statistique Vaud, p.85.

16 Correspond à l'hypothèse EMSH4 de l'étude précitée, p.85.

4. Quatre scénarios prospectifs

Les scénarios présentés dans cette partie ont pour objectif de faire ressortir les enjeux pour le canton sur le thème du logement des seniors. Ils sont rédigés sous forme narrative dès lors qu'ils n'ont pas pour vocation d'énoncer ce qui va se produire et que le futur empruntera vraisemblablement des éléments dans les différents scénarios. Les quatre scénarios, qui dessinent chacun un avenir possible, sont délibérément contrastés afin de faire ressortir les menaces et opportunités pour le canton. Ils ont pour vocation d'aider à porter une réflexion sur l'avenir, à anticiper les évolutions futures et à orienter les décisions et les actions dans le présent. La page suivante présente un tableau des différents scénarios en explicitant de manière synthétique quelle hypothèse a été retenue pour chaque facteur d'influence (Fig. 2).

Comme démontré dans l'étude « Besoins en logement à l'horizon 2040 », c'est la conjoncture économique qui a un impact prépondérant sur le solde migratoire et, partant, sur la croissance démographique. Cette croissance démographique influe sur les besoins en logements. Dans cette étude générale sur le logement, quatre scénarios sont décrits avec des évolutions économiques et démographiques différentes. Ces éléments chiffrés de cadrage¹ sont repris ici comme bases des scénarios prospectifs et sont présentés en italique et en introduction de chaque scénario (Fig. 1).

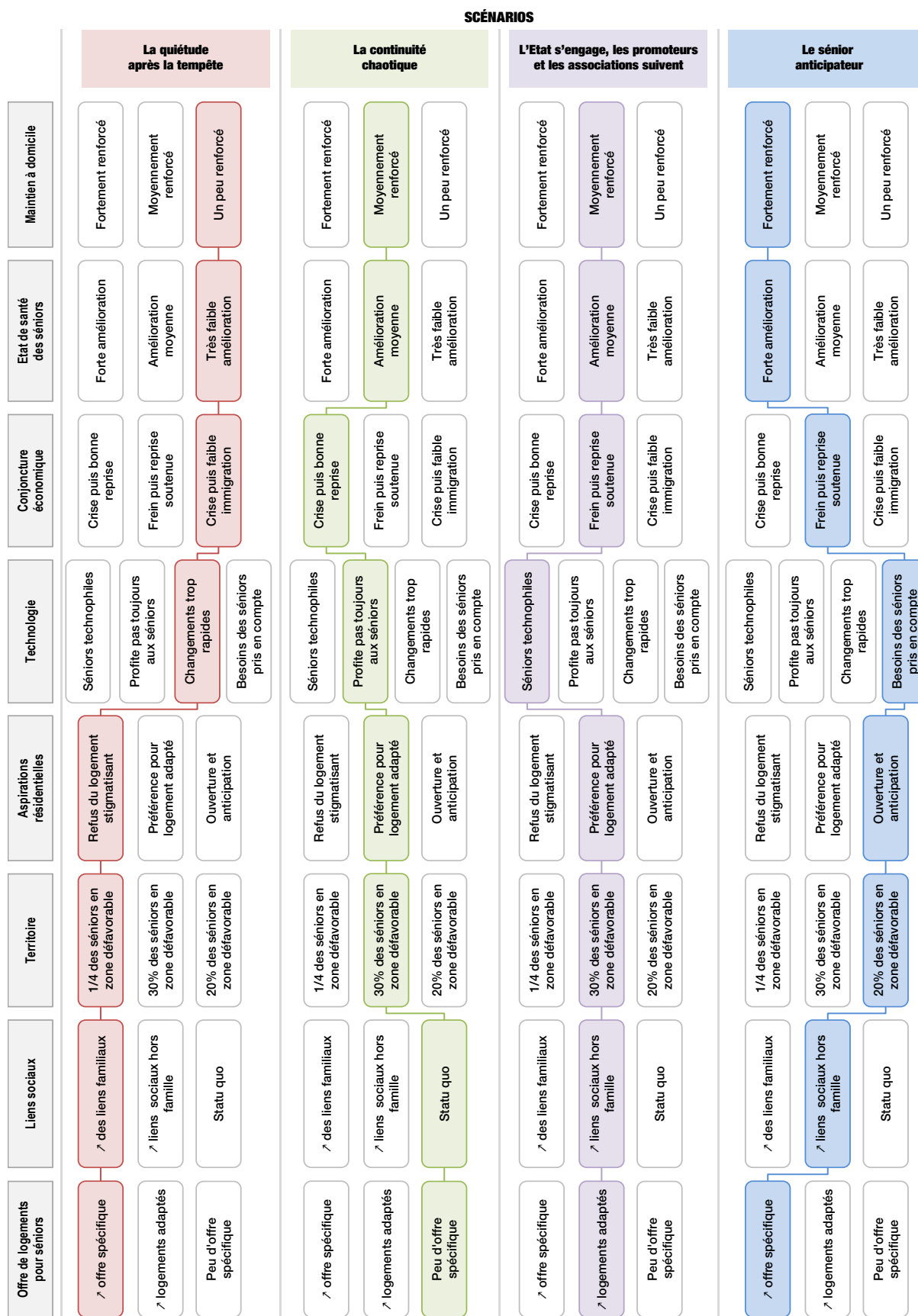
Fig. 1 POPULATION, MÉNAGES ET LOGEMENTS, VAUD, 2015 ET PROJECTIONS 2040¹

	Situation actuelle 2015	Situation en 2040, selon le scénario...				
		La quiétude après la tempête	La continuité chaotique	L'Etat s'engage, les promoteurs et les associations suivent	Le sénior anticipateur	
Population	767 500	869 100	922 100 à 978 800	1 041 300	1 091 300	
dont 65 ans et +	125 800	207 000	216 000 à 218 000	220 000	233 000	
Part des 65 et +	16 %	24 %	23 % à 22 %	21 %	21 %	
dont seniors domiciliés en ménage privé (seul ou à deux)	121 300	199 500	210 100 à 211 900	213 700	227 000	
Ménages	333 100	379 100	406 300 à 428 300	448 900	473 200	
dont ménages de seniors seuls ou à deux	68 400	107 700	116 000 à 116 900	117 800	125 900	
Nouveaux ménages de seniors seuls ou à deux depuis 2015		+39 200	+47 500 à +48 400	+49 400	+57 500	
Logements	393 600	448 500	479 200 à 504 100	527 900	548 500	
Création de logements depuis 2015		+54 900	+85 600 à +110 500	+134 300	+154 900	
Part du parc créé depuis 2015		+12 %	+18 % à +22 %	+25 %	+28 %	

¹ Les résultats des projections sont tirés de l'étude « Besoins en logement à l'horizon 2040 » avec ces cinq scénarios : Contrasté bas, Tendanciel bas, moyen et haut ainsi que Contrasté haut.

¹ La méthode utilisée est décrite en détail dans l'étude : Martin, M.-J. & Bologna, C. & Schumacher, R. (2018). *Besoins en logement à l'horizon 2040*. Lausanne : Statistique Vaud.

Fig. 2 TABLEAU « MORPHOLOGIQUE » DES SCÉNARIOS



4.1. La quiétude après la tempête



La population vaudoise avoisine les 870 000 personnes en 2040 et elle est composée pour près du quart par des seniors (24 %, soit 207 000 seniors). En effet, le ralentissement économique et le développement de l'automatisation ont fortement freiné l'immigration, ce qui se répercute sur la progression du nombre de personnes en âge de travailler par rapport à 2015. Cette situation restreint la capacité d'action de l'Etat qui ne dispose que de peu de moyens. Avec la faible amélioration de la santé des seniors et des possibilités de maintien à domicile, 199 470 seniors vivent en ménage privé. Parmi ces derniers, 155 280 vivent dans 107 660 ménages composés exclusivement de seniors (soit 24 % du parc de logements).

Au milieu des années 2020 : une mobilité résidentielle des seniors poussée par la détente du marché consécutive à la crise

En 2023, l'économie mondiale est entrée en crise. Lors de ce retournement conjoncturel, l'afflux migratoire dans le canton a fortement chuté et la demande de nouveaux logements a baissé, tandis que le nombre de logements construits est resté élevé. Le marché du logement a alors connu une période temporaire d'excédent de logements avec des taux de vacance atteignant 2,5 % en 2025. Ensuite, la construction de nouveaux logements a suivi le mouvement à la baisse avec un décalage de quelques mois. Le taux de vacance, après être descendu autour de 1,1 % en 2031, remonte progressivement. Les promoteurs immobiliers, ne pouvant plus compter sur une demande aussi forte que par le passé, cherchent des marchés de niche qui soient rentables. Ils identifient les **logements protégés comme un marché porteur**. Ces logements sont destinés à des seniors âgés relativement aisés et qui nécessitent des soins. Les promoteurs proposent donc des logements protégés aux loyers élevés, intégrant des prestations de soins beaucoup plus étendues que par le passé. Ces logements peuvent accueillir des personnes dépendantes et représentent pour les seniors âgés une alternative intéressante à l'institutionnalisation. Il s'agit clairement d'un marché de niche car les jeunes seniors ne s'y intéressent pas. Bien qu'ils soient souvent dans une logique d'anticipation de leurs besoins futurs, les personnes vivant leurs premières années de

retraite sont réfractaires à intégrer un logement stigmatisant, conçu pour accueillir des personnes avec des besoins importants en termes de soins. Par ailleurs, tous les seniors ne peuvent pas, pour des raisons financières, profiter de cette offre. Parallèlement, le développement de l'offre de logements protégés conventionnés est ralenti en raison de la limitation des aides financières à l'investissement de l'Etat.

Bien que le souhait des personnes âgées soit de rester le plus longtemps à domicile, certains jeunes seniors ont profité de la période de détente provisoire du marché du logement pour se **rapprocher de leur famille et intégrer un logement plus petit**, correspondant mieux à leur besoin. La plupart de ces rapprochements ne sont possibles qu'en région périphérique, où les prix ont baissé à cette période et deviennent accessibles pour les seniors. Ces déménagements sont parfois poussés par la volonté des seniors, qui se trouvent plus souvent que par le passé éloignés physiquement de leurs enfants, de les soutenir pour la garde de leurs petits-enfants. En effet, cette volonté est renforcée par une diminution des aides de l'Etat à l'accueil de jour des enfants qui incite les personnes actives à trouver d'autres solutions de garde.

Parallèlement, sous l'impulsion du projet MetamorphHouse pérennisé par l'Etat ou avec le développement des « tiny houses »¹, certains seniors vivant en région périphérique font le choix de **densifier leur terrain en**

¹ Il s'agit de minuscules maisons qui viennent se greffer à des constructions déjà existantes. Ce type de logement est apparu aux Etats-Unis suite à la crise des subprimes. L'idée d'une minuscule maison en bois, écoresponsable, a connu un énorme essor. Le « less is more » étant en plus d'actualité, les habitats tels que la « tiny house » pourraient être une solution pour certaines personnes dans le futur.

effectuant les travaux nécessaires à la création de deux logements à la place d'une seule maison individuelle. Cela permet le plus souvent à leur descendance ou à une autre famille d'assouvir leur aspiration résidentielle. En effet, de nombreuses familles souhaitent voir grandir leurs enfants dans une maison en périphérie. Par ailleurs, cela permet au ménage âgé de créer un logement adapté à leur besoin, tout en continuant à profiter des avantages d'un cadre familial. En outre, cela permet une meilleure mixité des quartiers et des possibilités de solidarité intergénérationnelle.

Les logements qui sont libérés par les seniors pour ces différents motifs (déménagement en logement protégé, dans un logement plus petit ou dans un nouveau logement créé sur leur parcelle existante) sont généralement de grands logements qui bénéficient dès lors aux familles.

De la reprise à 2040

Suite à la reprise économique, le marché du logement est resté autour de sa valeur d'équilibre, car cette reprise ne s'est pas traduite par un redémarrage du flux migratoire. Ce qui a changé, c'est que depuis l'an 2035 la diffusion de l'intelligence artificielle a partiellement découplé la dynamique économique de la création d'emplois. Les promoteurs renoncent alors à poursuivre le développement de l'offre de logements protégés, d'autant plus que le marché n'est pas infini puisque les jeunes seniors ne s'y intéressent pas. Il devient alors à nouveau financièrement plus difficile pour les seniors de déménager car les prix augmentent. Le problème du manque de fluidité du marché du logement reprend toute son importance dans ce contexte. Il ne s'agissait que d'une parenthèse, pendant laquelle les personnes qui le souhaitaient ont pu être plus mobiles et pour certaines, mieux répondre à leurs aspirations.

Ainsi, les **seniors âgés qui rencontrent des problèmes de santé** et qui n'ont pas saisi l'opportunité de déménager lorsque le marché était plus détendu se trouvent dans une situation difficile. Ils ne peuvent que difficilement trouver un logement protégé conventionné puisque cette offre a peu été développée. Ils **sont, pour une part, poussés à aller vivre chez leurs enfants adultes dans le but d'éviter l'entrée en EMS.**

Ainsi, **en 2040, la majorité des seniors vivent dans des logements ordinaires et une petite partie des seniors âgés vivent dans des logements protégés ou vivent chez**

leurs enfants adultes. Les logements ordinaires sont pour la plupart adaptés avec l'avancement en âge par des aménagements simples (ex. : installation de barres d'appui à côté des toilettes, douche sans seuil, main courante dans le couloir, amélioration de l'éclairage). En revanche, les **innovations technologiques facilitant le maintien à domicile ne sont pas accessibles financièrement à toutes les personnes âgées** et l'Etat est limité dans ses moyens. Par ailleurs, les seniors ont parfois du mal à suivre avec la rapidité des évolutions et sont fatigués de toujours devoir s'adapter à de nouveaux outils. Ainsi, les robots, les systèmes de détection de chutes ou autres innovations sont le lot d'une minorité.

En 2040, 75 % des seniors vivent dans des centres et des communes suburbaines qui étaient déjà considérées en 2015 comme tendanciellement « favorables » au vieillissement, soit des régions qui leur permettent de conserver leur indépendance. Le quart des seniors restant vivent dans des régions périphériques ou rurales, qui avaient tendance en 2015 à accroître leur dépendance (et dites « défavorables » au vieillissement). En effet, les seniors qui avaient saisi l'opportunité du déménagement où qui ont densifié sur leur propriété, se retrouvent pour la plupart dans des régions périphériques ou rurales. Néanmoins, les **conditions dans les régions périphériques et rurales ont changé. Alors que ces régions étaient considérées en 2015 comme « défavorables » au vieillissement, elles sont devenues plus « favorables » sous l'effet de différentes évolutions.** D'une part, et comme mentionné précédemment, les personnes qui ont déménagé se sont généralement rapprochées de leur proche et elles peuvent dès lors compter sur leur aide et leur soutien au moment opportun. Par ailleurs, les familles bénéficient de logements plus grands, ce qui est favorable au télétravail. Ainsi, une partie des actifs réinvestit son lieu d'habitation et peut consacrer une partie du temps ainsi rendu disponible pour la participation à l'aide aux proches et à la vie collective. Le télétravail a également pour effet de réhabiliter certains lieux de rencontre dans les quartiers et villages (réouverture de restaurants, etc.) qui bénéficient également aux personnes âgées. Par ailleurs, certaines évolutions technologiques permettent de rendre ces régions plus « favorables » au vieillissement que ce qui était considéré en 2015. En effet, les seniors peuvent compter sur des e-services tels que la livraison de repas ou la commande de prestations directement depuis le domicile. Par ailleurs, les liens sociaux sont facilités grâce à l'usage d'applications qui favorisent la communication avec les proches. Finalement, le développe-

ment de la voiture autonome permet d'envisager une meilleure mobilité pour les personnes âgées également. A l'exception de la voiture autonome, ces technologies sont peu coûteuses et familières aux seniors puisqu'elles existent depuis longtemps. Elles sont donc accessibles pour tous les seniors.

En 2040, on peut compter sur des **quartiers et des villages naturellement mixtes** grâce notamment aux déménagements des uns et des autres. Ces changements de logements ont eu pour conséquence, comme

nous l'avons vu, de rapprocher les familles et c'est surtout là que la solidarité se joue. En effet, les changements empêchent parfois la création de lien fort avec le voisinage et pour qu'une personne âgée puisse compter sur l'aide d'un voisin, il faudrait qu'une vraie relation se soit créée et demanderait dès lors du temps. **Les seniors en 2040 peuvent donc principalement compter sur leurs proches.** Conscient de cet état de fait, le Canton encourage l'action des associations de soutien aux proches aidants afin qu'ils soient en mesure de continuer à jouer leur rôle primordial auprès de leur proche.

4.2. La continuité chaotique (scénario tendanciel)



En 2040, le canton de Vaud compte entre 920 000 et 978 000 habitants, dont 22 à 23 % de seniors (soit entre 216 000 et 218 000 personnes). Après une crise passagère, l'économie vaudoise a connu une reprise accompagnée de besoins en main-d'œuvre assez élevés, faisant ainsi à nouveau progresser l'immigration. Néanmoins, le nombre de personnes les plus susceptibles de nécessiter une prise en charge (les personnes du 4^e âge) a augmenté beaucoup plus rapidement que les effectifs des personnes actives (de 20 à 64 ans). Le rapport entre ces populations atteindrait 14 seniors âgés pour 100 actifs en 2040 (contre 8 en 2015). Avec une amélioration moyenne de l'état de santé des seniors et des possibilités de maintien à domicile, entre 210 050 et 211 860 seniors vivent en ménage privé. Parmi ces derniers, entre 164 410 et 165 720 vivent dans un nombre de ménages composés exclusivement de seniors compris entre 115 950 et 116 860 (soit 23 % à 24 % du parc de logements).

Evolution des mentalités et autodétermination des seniors

La majorité des seniors de 2040 sont peu favorables à déménager et peu attirés par des modes alternatifs de logement ou d'habitat. En effet, le logement cristallise tous les souvenirs et représente le lieu sécurisant par excellence pour les personnes âgées, qui préfèrent l'adapter plutôt que déménager. Ainsi, les jeunes seniors sont peu nombreux à anticiper leurs besoins futurs et à déménager dans un logement qui leur permette de rester vivre à domicile le plus longtemps possible. Avec l'avancée en âge, certaines situations (dégradation de l'état de santé ou perte du conjoint par exemple) amènent les seniors à devoir réfléchir aux risques potentiels engendrés par un maintien à domicile. Cette évaluation se fait généra-

lement par trois acteurs : la personne âgée, les proches et les soignants (Droz Mendelzweig et al., 2014). Avec l'évolution des mentalités, l'autodétermination des personnes âgées prend de plus en plus d'importance. Alors que par le passé, le senior se serait plus aisément soumis à l'avis des proches ou du personnel soignant, le senior prend en 2040 une place centrale dans le choix du logement qui lui semble le plus adéquat, ce qui repousse le moment du déménagement et qui restreint les types de logements possibles.

Avec un marché du logement relativement tendu, la minorité de seniors qui souhaite néanmoins trouver un cadre favorable pour ses vieux jours se tourne plutôt vers les coopératives d'habitation, qui sont moins chères que les autres types de logements mais qui demandent l'achat

de parts sociales par le futur locataire. L'avantage de ce type d'habitation est que les seniors concernés peuvent participer à la définition d'un projet commun. Le projet peut notamment avoir pour ambition de développer les relations intergénérationnelles ou autre type de cohésion sociale.

Pour les seniors qui font le choix de vieillir dans le domicile dans lequel ils vivent déjà depuis de nombreuses années, il est possible de l'adapter à leurs besoins. Afin de permettre aux personnes âgées d'être informées des possibilités d'adaptation de leur logement, l'Etat a mis en place un processus de détection des besoins des seniors. Ainsi, toutes les personnes qui gravitent autour des personnes âgées (aides et soins à domicile, médecins, etc.) sont sensibilisées afin d'identifier les besoins potentiels des seniors. Ces différents acteurs peuvent alors proposer une prestation d'analyse du logement (pour propriétaire comme pour locataire). Cette prestation doit permettre aux seniors d'envisager les aménagements nécessaires sur la base de conseils de spécialistes (ex. : ergothérapeutes, architectes) en s'appuyant sur un devis. Les frais d'aménagement restent néanmoins à la charge du senior.

Certaines personnes âgées pour lesquelles la situation financière devient difficile cherchent des stratégies afin de générer un revenu en louant une partie de leur surface habitable en accueillant par exemple un-e étudiant-e (contre un loyer et/ou des services) ou en louant une chambre sur une plateforme une plateforme de location en ligne (ex. : Airbnb, Booking, Anibis). Avec l'avancée en âge et l'apparition de difficultés toujours plus présentes, le déménagement vers un logement protégé ou une institution peut s'avérer nécessaire, mais elle se produit alors très tardivement.

Développement « sauvage » de logements protégés

Les promoteurs immobiliers se sont principalement concentrés sur le développement de logements protégés pour répondre aux besoins des seniors et ce, au détriment des logements adaptés. En effet, avec la Loi sur l'aménagement du territoire, les promoteurs immobiliers sont poussés à densifier et donc à utiliser toute la capacité des parcelles. Une bonne partie des logements construits entre 2015 et 2040 le sont donc dans des immeubles de plus de six logements et seraient dès lors tenus de respecter les normes de « constructions sans obstacles » qui doivent en favoriser l'accès et l'utilisation

par les personnes âgées, notamment (soit être adaptés). Or, les promoteurs immobiliers sont réticents à consentir ces efforts puisque les nouveaux logements construits sont en définitive habités majoritairement par un public autre que le public cible. En effet, ces logements mis sur le marché sont souvent trop onéreux pour les personnes âgées et sont donc occupés par des personnes actives et leur famille. De plus, les communes manquent de moyens pour faire appliquer ces normes, que ce soit en termes de personnel mais également par le fait qu'une fois que l'immeuble est terminé et qu'un besoin dans la population existe, ils se sentent contraints de délivrer le permis d'habiter.

Etant donné le fait que les seniors sont peu enclins à déménager, les promoteurs préfèrent leur proposer des logements protégés qui répondent à leur besoin au moment où le déménagement est devenu nécessaire. Ces logements sont censés offrir un accompagnement médico-social et des prestations de soins. L'offre de logements protégés non conventionnés s'étend sans toutefois répondre systématiquement aux exigences d'une telle appellation. **On se retrouve en effet parfois avec des logements protégés qui ne respectent pas les normes architecturales ou dont l'encadrement laisse à désirer.** Par ailleurs, le choix des sites n'est pas toujours bien réfléchi et ne permet pas aux seniors de maintenir une vie sociale car ils sont parfois peu accessibles en transports publics ou parce qu'il n'y a que peu de commerces à proximité.

Parallèlement, **certaines communes s'investissent pour que des logements protégés accessibles financièrement aux seniors de condition modeste puissent être construits dans leur commune.** Ces communes cèdent par exemple des droits de superficie à des fondations qui détiennent notamment déjà des EMS. L'emplacement y est réfléchi afin de créer des synergies avec l'EMS (en termes de repas et de soins). Néanmoins, certains quartiers s'apparentent dès lors à des ghettos de personnes âgées.

Une mixité sociale en question

Au cours de la période, les seniors se sont révélés peu mobiles. **En 2040, un tiers des seniors âgés vivent dans des communes qui accroissent leur dépendance (territoires « défavorables » au vieillissement), soit des communes périurbaines et rurales.** Cela n'a que peu d'importance pour un jeune senior, qui peut se déplacer pour rencontrer ses amis et sa famille ou pour effectuer ses

courses, par exemple. En revanche, l'emplacement sur le territoire prend toute son importance pour un senior âgé, qui est beaucoup moins mobile. Les seniors qui vivent dans ces communes n'ont pas déménagé notamment par attachement à leur logement, dont elles sont souvent propriétaires. La part de seniors vivant dans ces territoires a augmenté depuis 2015 puisqu'à ce moment-là, un quart des seniors âgés étaient dans ce type de territoire.

Ces communes périurbaines et rurales, considérées comme « défavorables » au vieillissement, ne disposent généralement pas d'équipement et de service dans la commune. Par ailleurs, l'offre en transports publics est peu attractive, ce qui rend les habitants dépendants de la voiture. La politique d'aménagement du territoire, qui vise notamment à densifier les centres et à concentrer les efforts de développement des infrastructures autour des centres, tend à renforcer ce phénomène. Avec l'avancée en âge, bon nombre de seniors doivent renoncer à l'utilisation de leur véhicule et se trouvent, pour une part, isolés. La situation est d'autant plus difficile pour les seniors

âgés qui n'ont pas de proches à proximité ainsi que pour ceux qui vivent dans des territoires où ils se sont très peu investis lorsqu'ils étaient encore mobiles.

On se trouve donc dans une situation où la mixité sociale n'est pas réussie pour tout le monde, d'une part dans les quartiers où l'on trouve une concentration de personnes âgées en raison de la proximité des EMS et des logements protégés, d'autres part dans des zones périurbaines et rurales où les personnes âgées pourraient se retrouver isolées par un manque d'investissement dans la vie locale au 3^e âge, notamment. Les nouvelles technologies de la communication permettent de maintenir un lien avec la famille et les amis mais ne permettent pas de compenser l'éloignement. Par ailleurs, d'autres évolutions technologiques ont tendance à réduire les possibilités de contacts sociaux pour les personnes âgées. On pense notamment au remplacement des caissières dans les commerces par des caisses automatiques. Or, ces liens ténus ont toute leur importance pour les seniors.

4.3. L'Etat s'engage, les promoteurs et les associations suivent



Le million d'habitants est dépassé dans le canton de Vaud en 2040 (soit 1 040 000).

Les seniors représentent un peu plus du cinquième de la population (21 %, soit 220 000).

L'économie vaudoise se porte bien et permet ainsi à l'Etat et aux Communes de mettre en œuvre leurs politiques publiques, notamment en faveur des personnes âgées. Avec une amélioration moyenne de l'état de santé des seniors et des possibilités de maintien à domicile, 213 720 seniors vivent en ménage privé. Parmi ces derniers, 167 050 vivent dans 117 780 ménages composés exclusivement de seniors.

Campagne de sensibilisation aux besoins des seniors

Dès le début des années 2020, l'Etat lance une campagne de sensibilisation auprès de l'ensemble de la population ainsi qu'auprès des acteurs de l'immobilier afin d'expliquer les besoins spécifiques des seniors, notamment vis-à-vis du logement. Par ailleurs, un effort important est réalisé en termes de formation des personnes qui sont chargées de l'accompagnement des personnes âgées et du personnel médical afin qu'ils soient conscients des

difficultés rencontrées par les personnes âgées et qu'ils soient en mesure d'identifier leurs besoins à venir et les y sensibiliser, notamment en termes d'adaptation de leur logement.

En 2040 : logements adaptés en suffisance... mais ne profitent pas aux seniors

Les contraintes de la politique d'aménagement du territoire amènent les promoteurs immobiliers à construire plutôt des immeubles et donc à se soumettre aux

normes de constructions «sans obstacles». Sensibilisés aux questions du vieillissement, les promoteurs voient un intérêt à se conformer à ces normes. Il s'agit plus de perspectives à long terme puisque ces nouveaux logements adaptés ne bénéficient que rarement aux personnes âgées lorsqu'ils sont mis sur le marché, principalement pour des raisons de prix. A l'horizon 2040, cette offre de logements adaptés comble clairement une lacune et un quart environ du parc de logements serait alors adapté. Cela permet de couvrir les besoins des seniors (qui nécessitent 22 % des logements du parc), s'ils pouvaient en bénéficier.

Les logements protégés : une offre spécialisée pour les seniors

Parallèlement, les promoteurs immobiliers voient bien l'intérêt d'investir dans les logements protégés pour lesquels il existe un vrai marché puisqu'une bonne part des seniors y recourt avec l'avancée en âge. **Différentes mesures permettent de rendre les logements protégés réellement intéressants pour les seniors.** Tout d'abord, l'appellation «logement protégé» a été clairement définie par l'Etat et protégée par un label. Pour recevoir ce label, les différents acteurs (seniors, acteurs du social et de la santé, architectes, exploitants, communes, etc.) doivent notamment être intégrés à la démarche dès le lancement du projet. Cette mesure favorise la collaboration entre acteurs et permet d'obtenir des logements qui répondent aux besoins des seniors (en termes d'offre de soin, de possibilité d'interaction sociale avec d'autres seniors mais également de relations intergénérationnelles, d'accessibilité des transports publics, etc.). Par ailleurs, l'entrée en vigueur en janvier 2018 de la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) a permis à différentes communes de fixer des quotas de logements d'utilité publique (parmi lesquels on trouve les logements protégés) dans leur plan d'affectation et de proposer des bonus aux propriétaires qui construisent ce type de logements. Depuis 2020 et dans certains cas de pénurie, elles peuvent également recourir à un droit de préemption visant à la création de logements d'utilité publique. Finalement, l'Etat envisage d'intégrer les logements protégés dans la planification médico-sociale. Cette démarche permettrait de s'assurer qu'un nombre suffisant de logements protégés est construit afin de répondre aux besoins des seniors. Les autres modes alternatifs de logement continuent à se développer mais répondent aux besoins d'une minorité de seniors.

Des seniors attachés à leur logement...

Les seniors sont attachés à leur logement et n'envisagent un déménagement que dans le cas où des problèmes de santé les empêchent de rester à domicile, malgré des adaptations de celui-ci. Ils profitent d'ailleurs des innovations technologiques favorisant leur maintien à domicile tels que les systèmes de détection de chute, les piluliers intelligents ou encore différents robots les aidants dans leur quotidien. Parallèlement, les services d'aide et de soins à domicile ont continué leur développement et les personnes âgées peuvent profiter du développement de centres de soins dans les quartiers. Ces centres, ouverts 24h/24, favorisent l'intégration des soins et proposent des équipes pluridisciplinaires. Ces centres permettent aux seniors d'y recourir en évitant des hospitalisations et des institutionnalisations inappropriées.

... et à leur habitat

Au-delà d'un attachement fort au logement, **les seniors manifestent également un attachement à leur quartier ou à leur village.** Ainsi, dès leur arrivée à la retraite, une grande partie des seniors participent activement à la vie sociale. Jusqu'en 2040, des projets tels que les «Quartiers et villages solidaires» se développent. Ces projets favorisent la participation et l'intégration sociale des personnes âgées dans leur lieu de vie. En effet, ils encouragent les seniors à influencer sur leur propre environnement, en organisant eux-mêmes des projets selon leurs besoins, ressources et envies. **Différents projets permettent notamment de renforcer la solidarité entre personnes du 3e et 4e âge d'un même quartier/village ou encore de favoriser les échanges intergénérationnels par le biais de l'organisation d'activités communautaires** (balades, bricolage, clubs de lecture, repas, conférence, permanence administrative, etc.). Constant leur impact positif, l'Etat promeut ce type de projet et renforce le partenariat avec des associations dans des régions périphériques et rurales afin de lutter contre le risque d'isolement des seniors âgés. En effet, en 2040 un tiers des seniors âgés vivent dans ces régions, identifiées comme potentiellement «défavorables» au vieillissement, notamment parce que les seniors âgés ne peuvent pas toujours y développer une vie sociale contribuant à leur bien-être. Ces projets permettent aux seniors de s'inscrire dans leur lieu de vie et de palier, dans la plupart des cas, à ce risque d'isolement. L'ancrage et l'implication des seniors dans leur vie locale contribuent par ailleurs à renforcer l'effort de sensibilisation relatif aux besoins spécifiques des seniors. Ainsi, les com-

muntes repensent l'aménagement urbain afin de favoriser les déplacements à pied des personnes âgées, ce qui permet à ces dernières de sortir en toute sécurité. Par ailleurs, les innovations technologiques permettent aux séniors qui se trouvent dans les régions périphériques et rurales d'entretenir des relations sociales à distance, de pouvoir bénéficier d'e-services mais également de profiter de nouveaux modes de transports qui ne dépendent pas des infrastructures publiques (notamment avec le développement d'Uber, qui leur permet de se déplacer

à un coût acceptable). L'investissement des séniors dans la vie locale tout comme les innovations technologiques permettent à la majorité des séniors de rester à domicile le plus longtemps possible. Un déménagement dans un logement protégé n'est alors envisagé qu'en dernier recours, comme alternative à l'entrée en établissement médico-social.

4.4. Le sénior anticipateur

La forte croissance économique implique un important besoin de main-d'œuvre qui se traduit par une immigration soutenue de travailleurs. Ainsi, la population augmente fortement depuis 2015 pour atteindre 1 091 000 Vaudois en 2040. Les séniors représentent un peu plus du cinquième de la population (soit 233 000 personnes). Une forte amélioration de la santé des séniors couplée à un important renforcement des possibilités de maintien à domicile se traduisent par un très faible recours à l'EMS de la part des séniors. Ainsi, 226 990 séniors vivent en ménage privé. Parmi ces derniers, 178 010 vivent dans 125 890 ménages composés exclusivement de séniors (soit 23 % du parc de logements).



Les séniors arrivent à la retraite en bonne santé et souhaitent avant tout en profiter. Ils anticipent leurs besoins futurs liés au vieillissement et cherchent donc à choisir un logement qui leur permette de rester le plus longtemps possible dans un logement ordinaire, quel qu'il soit. L'attachement identitaire au logement n'est pas très fort, car ils ont été habitués à déménager tout au long de leur vie. En revanche, **leur désir d'autonomie et d'autodétermination est fort, ils souhaitent pouvoir choisir un logement en fonction de leurs besoins actuels et futurs, raison pour laquelle ils anticipent et sont ouverts à la mobilité résidentielle.** L'anticipation des besoins liés au vieillissement est stimulée par la mise en place de cours obligatoires de préparation à la retraite. Au cours de ces formations, une sensibilisation au choix du logement est réalisée. Par ailleurs, l'Etat a mis en place un guichet d'information afin qu'ils puissent prendre connaissance des différentes options qui s'offrent à eux en termes de logement, dès leur arrivée à la retraite.

Développement de stratégies pour choisir un lieu de vie adéquat

A l'arrivée à la retraite, une minorité de séniors peut financièrement se permettre de déménager dans un logement conçu sans barrière architecturale (donc un logement adapté) qui est plus petit et bien localisé (proche des transports publics, des services, des espaces verts, des activités sociales). En effet, la plupart de ces logements sont récents et ne sont donc accessibles qu'à des séniors qui en ont les moyens. **Parfois, les séniors propriétaires d'une maison individuelle à la campagne la quittent afin de permettre à leur enfant adulte d'assouvir leur aspiration résidentielle au moment où il devient parent.** En effet, avec la pression de la politique d'aménagement du territoire, les maisons individuelles sont rares mais restent néanmoins une aspiration pour de nombreuses jeunes familles. Finalement, une partie des jeunes séniors ont les moyens d'investir dans une part sociale de coopérative d'habitation et ils consacrent

leur énergie à la définition et à la réalisation d'un projet commun avec d'autres coopérateurs.

Les seniors qui souhaitent trouver un environnement favorable mais qui ont des moyens limités trouvent d'autres stratégies afin de pouvoir déménager malgré un marché du logement tendu. Ainsi, différents modes de cohabitation se développent, tous sous l'initiative des personnes âgées qui ont une attitude très proactive. On rencontre des **colocations de personnes âgées** où, par exemple, trois amies se regroupent dans un logement devenu trop grand pour l'une d'entre elles. Cela leur permet de mutualiser certaines tâches, de répartir les frais et d'entretenir leurs liens. Certains couples âgés pourraient préférer la **cohabitation avec d'autres familles d'autres générations**. Dans ce cas, un « cluster » rassemble plusieurs ménages composés de familles avec enfants, de couples dont les enfants ont quitté le foyer parental, de jeunes actifs et de jeunes retraités (en couple ou seuls). Ces logements sont composés de plusieurs appartements équipés d'une salle de bain, parfois d'un coin cuisine, reliés entre eux par des pièces communes (séjour et cuisine). Cela suppose la réduction des espaces privés au profit d'espaces communs, tout en préservant l'intimité de chacun. Ce type de logements peut favoriser l'entraide pour les tâches ménagères, pour la garde des petits-enfants d'éventuels enfants et les seniors peuvent également faire office de mentor pour les plus jeunes, etc. Ces types de cohabitation sont envisagés seulement si les « colocataires » ne font pas partie de la même famille, car autant les seniors que les jeunes souhaitent avant tout garder leur indépendance par rapport à leur famille. Finalement, certains propriétaires de maisons ou d'appartements trop grands pourraient également **louer une chambre à des étudiants (contre loyer et/ou service) ou à des personnes de passage** (grâce à des plateformes de location en ligne telles qu'Airbnb, Booking ou Anibis). Autant de solutions qui permettent aux seniors de générer un revenu avec un espace devenu trop grand et parfois bénéficier de menus services. Une part importante des seniors se trouvent déjà dans des communes qui sont « favorables » au vieillissement et ne souhaitent pas déménager. Celles-ci préfèrent alors adapter leur logement quand le besoin s'en fait sentir. Quel que soit le mode d'habitation choisi, les seniors accordent une grande importance à l'habitat, soit à l'environnement du logement et cherchent un contexte qui favorise le maintien à domicile avec l'avancée en âge. Pour les seniors qui n'auraient malgré tout pas anticipé, le vieillissement sera beaucoup plus compliqué puisque la société s'est organisée avec une forte responsabilisation des individus. Ils pourront néanmoins recourir aux logements protégés voire à l'institutionnalisation en EMS.

Les seniors : des habitants comme les autres

La perception des personnes âgées dans la société a évolué. **En 2040, les seniors sont considérés comme des habitants comme les autres, sans besoin spécifique, y compris par les promoteurs immobiliers.** Le développement de logements adaptés a connu un essor important non seulement par respect des normes de constructions « sans obstacles » mais surtout parce qu'elles sont perçues comme répondant aux besoins de l'ensemble de la population et pas qu'à ceux des seniors. En effet, ces normes permettent un accès aux personnes accidentées, avec poussettes, handicapées ou encore à celles qui partent en voyage et qui doivent déplacer de grandes valises. Ainsi, les logements protégés existent et se développent mais restent réservés aux seniors âgés qui rencontrent des problèmes de santé incompatibles avec la vie dans un logement ordinaire.

Une bonne solidarité entre générations

Cette mobilité résidentielle des seniors n'est pas forcément motivée par un rapprochement avec leur famille. En effet, les seniors sont conscients qu'une bonne partie des gens sont amenés à déménager plusieurs fois durant leur parcours professionnel et choisissent dès lors de s'établir à un emplacement qui leur convient personnellement. **L'Etat finance des projets intergénérationnels favorisant les échanges de compétences entre seniors et jeunes ce qui permet de renforcer encore l'image positive des seniors dans la société.** Il existe une bonne solidarité entre les générations mais qui se limite à un partage d'expérience ou à des aides ponctuelles. Pour les seniors âgés qui auraient besoin d'aide ou de soins à domicile, ce sont les services institutionnels qui entrent en action. Cela peut amener certains seniors âgés à ressentir un sentiment d'isolement une fois qu'ils ont l'impression de ne plus être utiles. Ce sentiment a évidemment un impact négatif sur la qualité de vie des seniors âgés.

Des innovations technologiques au service des besoins des seniors

Les seniors profitent des différentes innovations technologiques à hauteur de leurs moyens respectifs. Ils s'adaptent facilement aux nouveaux outils car ils peuvent exprimer leurs besoins et leurs attentes au moment des développements car ils sont régulièrement impliqués. Cela permet au marché de proposer des outils qui soient faciles à appréhender pour les seniors et utiles. Ces innovations leur permettent notamment d'améliorer leur maintien à domicile et de développer des liens sociaux de manière plus aisée.

5. Enjeux pour le canton

Les enjeux relevés dans ce dernier chapitre sont des problématiques qui touchent le logement des seniors, qui portent un potentiel de changement et qui gagneraient à être prises en compte pour déterminer la stratégie du canton. Ces enjeux sont mis en évidence au travers du récit des quatre scénarios présentés dans le chapitre précédant.

Faire respecter les normes de construction « sans obstacles »

Si l'on s'arrête à des considérations quantitatives, **on peut conclure non seulement qu'en 2040 le canton disposera d'assez de logements pour les seniors** mais que le nombre de logements adaptés, soit des logements construits sans barrière architecturale, serait également suffisant pour répondre aux besoins. Néanmoins, sans mesure adéquate permettant aux seniors d'y accéder (notamment en raison de la cherté des loyers), ce sont les actifs et leurs familles qui risquent de loger dans ces nouveaux logements adaptés.

A ce jour, on peut d'ores et déjà compter sur environ 28 300 logements adaptés. A ces logements déjà existants devraient s'ajouter une bonne partie des nouveaux logements prévus d'ici à 2040, soit entre 55 000 et 155 000 nouveaux logements (Martin, Bologna & Schumacher, 2018). Deux raisons amènent à considérer que ces logements devraient être adaptés. D'une part, la Loi sur l'aménagement du territoire (LATC) pousse à la densification et donc à la construction de nouveaux logements plutôt dans des immeubles. D'autres part, les normes de construction « sans obstacles » (RLATC, art. 36) imposent que les logements dans des immeubles de plus de 6 logements tiennent compte des besoins de toutes les personnes, qu'elles soient âgées ou handicapées, et ce déjà au moment de la planification. **En ce sens, l'enjeu consisterait plutôt à réussir à faire respecter les normes de construction « sans obstacles »** (voir scénario « **La continuité chaotique** »). Et l'enjeu est réel puisque les moyens à disposition pour vérifier le respect des normes en amont de la construction sont limités, notamment auprès de la Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire (CAMAC) ou encore de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées (AVACAH). Par ailleurs, une fois les travaux réalisés, les communes manquent de moyens pour vérifier la conformité des constructions. De plus, une pression importante pèse sur les communes pour qu'elles délivrent le permis d'habiter, alors qu'on se trouve dans un contexte de pénurie de logements.

Ainsi, en tenant compte d'un large spectre de futurs possibles, il **devrait y avoir suffisamment de logements répondant aux besoins des seniors en termes d'adaptabilité à l'horizon 2040 dans la mesure où les normes de construction « sans obstacles » sont respectées**. Néanmoins, l'offre de logements adaptés serait plus importante dans une situation économique favorable, puisque le nombre de nouveaux logements serait plus important.

Par ailleurs, les nouveaux logements construits devraient principalement se situer dans des régions accessibles en transports publics et proches des commerces étant donné les contraintes de la politique d'aménagement du territoire. Ce type de logement est une vraie opportunité car ils sont non seulement adaptés mais attractifs pour les jeunes seniors qui anticipent leurs besoins futurs mais qui rechignent à choisir un logement stigmatisant, qui soit clairement conçu comme un logement pour personne dépendante (voir scénario « **La quiétude après la tempête** »).

Néanmoins, pour que les seniors en profitent, il faudrait que :

- ces logements soient **abordables financièrement** : en situation de pénurie de logement, les loyers sont élevés. Si les seniors vivent dans le même logement depuis de nombreuses années, ils bénéficient souvent de loyers peu élevés en comparaison avec ceux qui sont mis sur le marché. Ainsi, même si ces nouveaux logements adaptés pourraient mieux correspondre à leurs besoins, notamment en termes de taille et d'accessibilité, ils ne sont pas nécessairement abordables au niveau financier. Pour pallier à ce problème, différentes mesures existantes peuvent notamment permettre aux communes d'inciter les promoteurs à construire des logements d'utilité publique (LPPPL) avec des loyers abordables (voir scénario « **L'Etat s'engage, les promoteurs et les associations suivent** »).
- que **les seniors soient ouverts à la mobilité résidentielle**. En effet, les seniors sont pour la plupart attachés au logement dans lequel ils ont souvent vécu de nombreuses années et qu'ils ont particulièrement investi depuis l'arrivée à la retraite. Par ailleurs, leur environnement revêt également une importance considérable non seulement en raison des liens sociaux qu'ils peuvent y tisser, mais également car ils y ont tous leurs repères. Si une mobilité résidentielle doit être envisagée, il est préférable qu'elle se passe en début de retraite afin que les seniors aient ensuite l'occasion de créer des liens dans leur nouveau lieu de résidence et qu'ils n'aient plus besoin de déménager par la suite.

Une solution serait de **sensibiliser les jeunes seniors à leurs futurs besoins en termes de logements** suffisamment tôt pour qu'ils puissent anticiper (voir scénario «**Le senior anticipateur**»). Il est également possible de travailler sur la **prévention des risques** qui peuvent accélérer les situations d'incapacité et de perte d'autonomie en sensibilisant les acteurs qui entourent la personne âgée (médecins, aides et soins à domicile) afin qu'ils identifient les seniors qui profiteraient d'une adaptation de leur environnement pour le maintien de leur autonomie (voir scénario «**La continuité chaotique**»).

L'enjeu majeur: adapter les logements existants

Au vu du faible taux de renouvellement du parc de logements (soit entre 12 % et 28 % du parc de logements à cet horizon) et de l'attachement des seniors à leur logement et leur quartier, **l'enjeu principal se trouve bien dans l'adaptation des logements existants**. Pour pouvoir rester dans un domicile ordinaire le plus longtemps possible, il faut non seulement que le logement puisse être adapté, il faut également que l'habitat y soit propice.

En ce qui concerne le **logement**, des aménagements simples peuvent déjà grandement améliorer la qualité de vie du senior qui ressent des limitations fonctionnelles. Par exemple, l'installation de barres d'appui à côté des toilettes, une douche sans seuil, une main courante dans le couloir ou encore une amélioration de l'éclairage. Néanmoins, tous les seniors ne sont pas égaux face à ces adaptations, d'une part pour des questions financières, d'autre part vis-à-vis du statut d'occupation du logement. En effet, un propriétaire pourra plus aisément réaliser les aménagements nécessaires qu'un locataire qui doit demander l'accord du propriétaire. Mais avant tout, le senior doit savoir quelles sont les solutions d'adaptation du logement. Ainsi, des services de conseil pour les seniors souhaitant adapter leur logement pourraient être utiles afin de leur permettre de rester à leur domicile, lorsqu'ils le souhaitent (voir scénario «**La continuité chaotique**»).

Au-delà de l'adaptation du logement, il faut également tenir compte de l'**habitat** (soit de l'environnement du logement). En effet, même un senior vivant dans un logement adapté court des risques notamment d'isolement si l'habitat n'est pas lui également adapté. Un risque qui peut à terme se traduire par une institutionnalisation. Ainsi, il est également important de

tenir compte de l'accessibilité du logement (ex.: transports publics, ascenseur), des commerces et des services, des possibilités de se déplacer à pied, des possibilités de participation à la vie sociale. Si le contexte n'est pas favorable, il est parfois préférable d'envisager un déménagement.

Les logements protégés: une solution pour éviter l'institutionnalisation

Les logements protégés sont peu attractifs pour les jeunes seniors. La tendance penche vers des logements protégés toujours plus médicalisés, conçus pour des seniors dépendants. Ces logements sont donc de plus en plus stigmatisant et les jeunes seniors ne s'y intéressent que peu. **Ils permettent néanmoins aux seniors âgés, dont les besoins d'aide et de soins sont élevés ou qui se sentent isolés, d'éviter l'institutionnalisation.** Faut-il le rappeler, une grande partie des seniors hébergés en EMS bénéficient de prestations complémentaires et représentent donc une charge financière importante pour l'Etat. Ces structures intermédiaires sont donc nécessaires mais doivent pouvoir offrir les prestations recherchées par les seniors soit: un logement sans barrière architecturale, bien situé, avec des prestations d'aide, de soins et d'accompagnement et proposant d'autres prestations à la carte. Raison pour laquelle, la labellisation de l'appellation «logements protégés» peut être une piste intéressante afin de garantir que ce type de logement réponde aux besoins des seniors âgés qui ne peuvent plus rester à domicile. En effet, si des logements protégés sont construits sans tenir compte des besoins des seniors dans leur globalité et sans impliquer les différents acteurs (seniors, immobilier, architectes, social, santé, etc.), le résultat risque de ne pas être concluant, voire contreproductif (voir scénario «**La continuité chaotique**»).

Désenclaver les politiques publiques pour répondre aux besoins des seniors

La politique vieillesse reste souvent l'apanage des domaines de la santé et de l'action sociale. Or, si lors de l'établissement des autres politiques publiques il n'est pas tenu compte du vieillissement de la population, les conséquences peuvent être regrettables.

Pour prendre un exemple, la politique d'aménagement du territoire vise notamment à éviter le mitage du territoire et favorise dès lors la densification. Ces mesures doivent également contribuer à rationaliser les coûts

des infrastructures, notamment en termes de transports publics. Ainsi, les centres seraient bien desservis en transports publics alors que les régions périphériques ou rurales dépendraient essentiellement des moyens privés de locomotion. Or, cette politique peut avoir pour effet indirect de contribuer à l'isolement des seniors âgés. En effet, si la faible propension à déménager des personnes âgées devait se confirmer à l'horizon 2040, un tiers des seniors âgés vivraient dans des communes périurbaines et rurales, soit des régions considérées aujourd'hui comme « défavorables » au vieillissement car elles auraient tendance à accroître leur dépendance. Pour permettre un vieillissement « favorable » dans ces régions, il s'agirait de mettre en œuvre des mesures compensatoires. En effet, les innovations technologiques pourraient relativiser la distance perçue aujourd'hui. Par exemple, si la voiture autonome devait voir le jour d'ici à 2040, les seniors âgés pourraient continuer à se déplacer une fois qu'ils auraient dû renoncer à la conduite (voir scénario « **La quiétude après la tempête** »). D'autres mesures peuvent également favoriser l'intégration des seniors dans leur quartier ou village. On pense notamment à des projets tels que « Quartiers solidaires » qui permettent ainsi d'éviter que les seniors ne se retrouvent isolés avec l'avancée en âge et la limitation de leur déplacement (voir scénario « **L'Etat s'engage, les promoteurs et les associations suivent** »).

Il s'agit d'un exemple, mais le vieillissement est une donnée dont il faut tenir compte de manière transversale. Ainsi, la communication entre les différents acteurs (aménagement du territoire, urbanisme, santé, social, etc.) est essentielle afin de répondre aux besoins de la population âgée qui va atteindre entre 1/5 et 1/4 de la population à l'horizon 2040 et dont le maintien à domicile est un enjeu pour garantir leur qualité de vie, mais également pour des questions de gestion des finances publiques. **L'explicitation d'une politique vaudoise de la vieillesse dans une approche transversale est donc un enjeu pour le canton**, qui peut s'inspirer de démarches similaires au niveau de la Confédération (Stratégie en matière de politique de la vieillesse de 2007¹) ou plus récemment dans certaines communes (comme Lausanne).

Promouvoir un habitat adapté et la mixité intergénérationnelle

La mixité sociale et intergénérationnelle est importante car elle permet de garantir une cohésion sociale, fondement de toute société démocratique. Le vivre ensemble permet notamment de lutter contre les inégalités et les ghettos. Il s'agit dès lors de veiller à ce que la mixité puisse être vécue à l'échelle de l'immeuble, du quartier ou du village comme à celle de la ville. Des logements divers en termes de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat et de mode de financement doivent se côtoyer afin de garantir cette mixité. Néanmoins, **le simple fait de vivre côte à côte ne garantit pas la solidarité**.

Il existe une opportunité à saisir lorsque la mixité existe en mettant en œuvre des **mesures qui favorisent les relations afin que ce lien entre générations puisse se créer**. Il peut s'agir, comme dans le scénario « **Le senior anticipateur** » d'échange d'expérience (où les seniors, tout comme les jeunes, peuvent agir comme mentor en fonction de leur domaine de compétence) mais également comme dans le scénario « **L'Etat s'engage, les promoteurs et les associations suivent** » par le partage (ex. : clubs de lecture, repas). Ces différentes mesures contribuent notamment à créer un sentiment d'appartenance à une communauté, à créer des solidarités, à lutter contre l'isolement et à éviter le recours à certaines prestations institutionnelles (allant des aides à domicile jusqu'à l'hébergement en EMS).

Pour conclure cette étude, le logement des seniors ne posera pas de problème en termes quantitatifs : le nombre de logements adaptés sera suffisant à l'horizon 2040. Tout au plus, les logements protégés pourraient être intégrés à la planification médico-sociale afin de garantir un nombre suffisant de logements intermédiaires pour les seniors âgés. Les enjeux se situent davantage au niveau de **l'accessibilité financière des logements adaptés aux personnes âgées**, de **l'adaptation des logements existants**, de **la prise en compte du vieillissement comme un enjeu transversal à l'ensemble des politiques publiques**, ainsi que de **la solidarité intergénérationnelle**.

¹ Rapport du Conseil fédéral « Stratégie en matière de politique de la vieillesse », disponible à l'adresse suivante : http://www.alter-migration.ch/fileadmin/templates/pdf/O_Altersbericht_f_EDI.pdf

Bibliographie

Ankers, N. & Serdaly, C. (2014). *Habitat senior. Proposition de lexique romand unifié*. Berne: Curaviva Suisse. p. 8.

Baillon, Q. (2012). *Habitat et modes de vie. Un état des savoirs théoriques et des pistes de réflexion appliquées*. Lyon: UrbaLyon.

Caradec, V. (2010). Les comportements résidentiels des retraités. Quelques enseignements du programme de recherche « Vieillesse de la population et habitat ». *Espace populations sociétés*, 2010/1, 29-40.

Deml, M. (2018). La force des liens ténus pour mieux vivre en ville. REISO, *Revue d'information sociale*, mis en ligne le 22 janvier 2018.
URL : <https://www.reiso.org/document/2589>

Droz Mendelzweig, M. & Chappuis, M. & Vuilleumier, D. & Kuhne, N. & Piguët, C. & Bedin, M.-G. (2014). Le risque chez les personnes âgées à domicile : un objet relationnel. *Revue Médicale Suisse*, n°10/2014, 1835-7.

Gazareth, P. & Billod, M. (2015). *Handicap et logement*. Neuchâtel: OFS.

Guggisberg, M. & Häni, S. (2014). *La pauvreté des personnes âgées*. Neuchâtel: OFS.

Kaeser, L. & Gay, B. Grâce à leur fortune, les seniors conservent le même niveau de vie que les actifs. *Numerus*, n°10/2018, 1-4.

Moreau, A. & Schumacher, R. (2016). Mobilité : en trois ans, un quart des Vaudois déménagent. *Numerus*, n°9/2016, 1-4.

Martin, C. (2018). Logement des seniors à l'horizon 2040. *Prospectif*, n°5/2018, 1-8.

Martin, M.-J. & Bologna, C. & Schumacher, R. (2018). *Besoins en logement à l'horizon 2040*. Lausanne: Statistique Vaud.

Martin, M.-J. & Martin, C. (2017). *Prise en charge médico-sociale et sanitaire des seniors à l'horizon 2040*. Lausanne: Statistique Vaud.

Mosimann, A. & Camenisch, M. (2015). *Enquête sur les familles et les générations 2013*. Neuchâtel: OFS.

Niederöest, R. & Bonriposi, M. & Chenal, J. (2016). *Territoire et personnes âgées*. Lausanne: Communauté d'études pour l'aménagement du territoire, EPFL.

Noschis, K. (2015). *Habiter avec son âge. Regards de retraités bien-portants sur l'avenir de leur habitat.* Lausanne: Laboratoire de sociologie urbaine, EPFL.

Nowick, L. & Thalineau, A. (2014). *Vieillir chez soi. Les nouvelles formes de maintien à domicile.* Rennes: P.U.R.

Pattaroni, L. & Marmy, V. (2016). *Les coopératives de logements dans le canton de Vaud.* Lausanne: Service des communes et du logement.

Piguet, C. & Droz-Mendelzweig, M. & Grazia Bedin, M. (2015). *La personne âgée seule à domicile face aux risques.* Lausanne: Haute Ecole de la Santé La Source.

Rérat, P. & Piguet, E. & Besson, R. & Söderström, O. (2008). Les âges de la ville. Mobilité résidentielle, parcours de vie et attractivité des villes suisses. *Geographica Helvetica*, n°4/2008, 261-71.

Roussel, P. & Sanchez, J. (2008). *Habitat regroupé et situations de handicap.* La Plaine Saint Denis: Centre Technique National d'Etudes et de Recherches sur les Handicaps et les Inadaptations.

SASH, SELT, SSP & Association Avril. (2011). *Logements protégés ou adaptés.* Brochure destinée aux constructeurs et exploitants. Lausanne: Sanimédia.

Seifert, A. & Schell, H. R. (2015). *Les séniors et Internet.* Zurich: Centre de gérontologie de l'Université de Zurich & Pro Senectute Suisse.

Tüscher, T. (2017). Un ménage sur dix est à l'étroit. *Numerus*, n°2/2017, 1-3.

Von der Mühl, D. & Hugentobler, V. & Bize, R. & Cornaz, S. (2016). *Mobilité et territoires de vie des aînés.* Lausanne: Fondation Leenaards.

Weber, D. & Abel, B. & Ackermann, G. & Biedermann, A. & Bürgi, F. & Kessler, C. & Schneider, J. & Steinmann, R. & Widmer, M. & Howald, F. (2016). *Santé et qualité de vie des personnes âgées. Bases pour les programmes d'action cantonaux.* Rapport 5. Berne et Lausanne: Promotion Santé Suisse.

Wimmer, M. & Baechler, J.-P. & Michaud, D. (2018). *Devenir propriétaire: Qui peut se l'offrir ?* Lausanne: Observatoire BCV de l'économie vaudoise.

Yenni, F. & Thomas, M.-P. & Schmidt, Y. (2014). *Logements vaudois: taux d'effort des ménages.* Lausanne: iConsulting.

Remerciements

Service de la santé publique du Département de la santé et de l'action sociale, Etat de Vaud.

Service des assurances sociales et de l'hébergement du Département de la santé et de l'action sociale, Etat de Vaud.

Service du développement territorial du Département du territoire et de l'environnement, Etat de Vaud.

Tristan Gratier, Pro Senectute Vaud.

Prof. Vincent Kaufmann, Laboratoire de sociologie urbaine de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne.

