



### Situation

Pas facile de dénicher un logement adapté à ses besoins, surtout en cette période de pénurie et de prix élevés.

### Solutions

- Concrétiser un habitat 4 générations
- et une durabilité sociale qui répondent
- aux besoins du plus grand nombre.

### Incitations

- L'Office fédéral du logement
- encourage la création et le maintien
- de logements adaptés et abordables.

# 4 générations

## face à la pénurie de logements

Texte **Véronique Salamin** Illustration **Synthèse**

Que l'on soit jeune ou âgé, seul ou en famille, dénicher un logement adapté à ses besoins n'est pas une mince affaire. Des solutions se dessinent. Les acteurs de l'immobilier ont un rôle essentiel à jouer.

**L**e marché immobilier ne ménage aujourd'hui ni les jeunes générations ni leurs aînés à la recherche d'un appartement ou d'une maison. Tous sont confrontés à une pénurie de logements qui s'aggrave et touche des régions jusqu'ici épargnées.

Concernant le marché locatif, «il est extrêmement saturé. Le nombre de logements vacants s'est effondré ces quatre dernières années en raison de

la forte demande, due notamment à la croissance démographique. Cette situation a entraîné une forte hausse des loyers. Tous les types et toutes les tailles de logements sont concernés, surtout les appartements les plus recherchés, soit les 2, 3 et 4 pièces», confirme Corinne Dubois, experte économiste chez Wüest Partner. Quant aux logements en propriété (logements individuels et appartements en PPE), «plusieurs facteurs ont engendré une demande >

« Le nombre de logements vacants s'est effondré ces quatre dernières années »



**CORINNE DUBOIS**

Économiste experte chez Wüest Partner

soutenue, dont la baisse des taux d'intérêt; mais les prix ont continué à augmenter, plus vite que les revenus, ce qui freine l'accès à la propriété», poursuit Corinne Dubois.

Dans ce contexte, tous les objets sur le marché trouvent preneur, qu'ils répondent ou non aux besoins spécifiques des différentes générations.

### Les jeunes et...

La jeune génération, qui dispose en général de revenus plus faibles, a bien évidemment des envies et des besoins en matière de logement. Dans une étude menée auprès des moins de 35 ans, Wüest

Partner montre que la proportion des personnes interrogées qui se disent «très satisfaites» de leur logement est nettement plus faible que dans les autres catégories d'âge, qu'elles soient locataires ou propriétaires. Les sondés se sentent limités dans leurs aspirations, notamment en raison de la hausse des coûts du logement et du manque d'appartements plus grands, très recherchés par les jeunes familles. Beaucoup plus mobiles que leurs aînés, les moins de 35 ans ont une plus grande tendance à vouloir déménager, à la recherche de loyers plus abordables et de logements plus spacieux en périphérie.

Sans surprise, environ 60% des moins de 35 ans interrogés optent pour la location. «Pour nombre d'entre eux, encore au début de leur parcours professionnel, l'accès à la propriété reste irréaliste, alors qu'il était encore envisageable il y a vingt ou trente ans», note Corinne Dubois. Lorsqu'ils recherchent un logement, les jeunes sont prêts à accepter un environnement résidentiel plus dense. Ils favorisent surtout la proximité avec les amis, la famille, avec des jardins d'enfants et des écoles, et un trajet court pour se rendre au travail. «Avec la pénurie de logements, on observe une baisse du nombre des nouveaux ménages composés d'une seule personne», >



© Galliker et Riva Architectes



© Galliker et Riva Architectes

Un immeuble d'habitation à Lucerne avant et après rénovation. Les cages d'escaliers étroites ne permettant pas l'installation d'ascenseurs, ceux-ci ont été placés à l'extérieur et sont accessibles depuis le jardin d'hiver de chaque appartement. Le projet, réalisé par Galliker et Riva en collaboration avec Radiant, est un exemple réussi de rénovation dans une optique d'accessibilité universelle avec une plus-value d'usage pour les 4 générations.

«L'idée est que le logement s'adapte à ses habitants et non l'inverse»



**LAURA MECHKAT**

Architecte et membre de l'association H4G

souligne Corinne Dubois. «Chez les jeunes, cela démontre une tendance à rester plus longtemps chez ses parents ou en colocation, non pas forcément par choix, mais faute de petits logements disponibles et abordables».

### ... les moins jeunes

À l'autre bout de la pyramide des âges, les seniors. Les 65 ans et plus sont aujourd'hui au cœur de toutes les politiques publiques et de toutes les stratégies immobilières. Et pour cause: si en 2023, ils représentaient 1,73 million de personnes, soit environ 20% de la population, en 2040, ils seront 650'000 seniors supplémentaires; c'est plus que la population actuelle de la ville de Zurich. «Cela représente un défi sociétal mais également une oppor-

tunité pour les propriétaires immobiliers», relève Corinne Dubois, qui précise qu'il s'agit d'une population très hétérogène, avec des besoins en logements très spécifiques.

Plus de la moitié des personnes de 65 à 74 ans sondées dans le cadre d'une étude de Wüest Partner vivent en couple et sont propriétaires de leur logement, soit le taux le plus élevé des catégories d'âge. Par choix ou par manque d'alternatives, elles vivent en moyenne dans les logements les plus spacieux, malgré le départ des enfants. A partir de 75 ans, la part des locataires et des résidents de logements collectifs croît nettement: «Les personnes vieillissent, recherchent un logement plus adapté à leurs moyens financiers et à leurs besoins, notamment si leur santé s'est fragilisée», indique Corinne Dubois. Entre 80 et 90 ans, la part des ménages composés d'une seule personne progresse nettement, en raison du décès d'un conjoint. Au-delà de 90 ans, la proportion de couples et de personnes vivant seules diminue sensiblement: certains rejoignent le domicile d'un proche, d'autres entrent en résidence pour seniors ou en EMS.

### L'habitat 4 générations

Pour répondre aux divers besoins de la population, il faut une offre en logements suffisante. Mais construire ou rénover le parc immobilier sans une



Les Maraîchers à Genève comptent notamment 108 logements, dont la moitié à loyer contrôlé. La société Enoki a, entre autres, mis sur pied des ateliers participatifs pour créer une association d'habitants.

© Studio nœcube Vevey - Alexandre Pierre Albert

vision claire et éclairée n'est plus une option. Le chantier est bien plus vaste: il s'agit de concrétiser un habitat pour les quatre générations. La réflexion est menée depuis plusieurs dizaines d'années déjà par quelques précurseurs, dont l'architecte genevois Cyrus Mechkat. «Le but est de proposer un habitat qui permette de répondre aux besoins du plus grand nombre, sachant que les besoins d'une personne vont évoluer au gré de son âge et de sa situation de vie. L'idée est que le logement s'adapte à ses habitants et non l'inverse», explique Laura Mechkat, architecte et membre de l'association Habitat 4 Générations (H4G)\* créée à l'occasion d'un projet-modèle sur ce thème soutenu par la Confédération. «L'habitat doit devenir plus agile et répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain», complète l'architecte Jose Antonio Garcia Carrera, également membre de l'association.

Dans ce processus, le maître d'ouvrage tient le premier rôle: il lui incombe de tenir compte de l'évolution des logements qu'il projette de construire ou de rénover. «Les structures fixes telles que les murs porteurs, les gaines techniques, les cages d'escaliers, la position des fenêtres en façade, peuvent être conçues de telle sorte que le bien immobilier puisse être transformable, appropriable et adaptable à moindre frais au gré des besoins de la vie», illustre Laura Mechkat.

Il est aussi essentiel qu'un propriétaire connaisse parfaitement son bien ou son parc immobilier, insistent les deux architectes. Est-il suffisamment hétérogène pour répondre aux divers besoins, est-il transformable, quel est son degré d'agilité à répondre aux besoins futurs? «Un diagnostic de la structure, de la façade, de l'ascenseur, des portes palières, des gaines techniques ou encore de la distribution des pièces lui fournira des réponses. L'association H4G est en train de créer une grille d'analyse qui facilitera l'établissement de ce diagnostic», précise Jose Antonio Garcia Carrera.

### L'agilité, concrètement

Des exemples concrets pour doper cette agilité? Concevoir un grand appartement subdivisible en deux petits et anticiper la position d'une deuxième porte palière pour que les travaux de transformation restent légers. Prévoir la possibilité d'isoler le salon de la cuisine afin que celui-ci puisse temporairement devenir une chambre pour accueillir un ami de passage ou un parent convalescent. Prévoir l'absence de seuils pour que, même avec un déambulateur ou en chaise roulante, il soit possible de se déplacer facilement d'une pièce à l'autre, y compris sur le balcon. Construire des logis avec des pièces à vivre de dimension similaire, sans usage prédéfini

«Il est essentiel qu'un propriétaire connaisse parfaitement son bien immobilier»



**JOSE ANTONIO GARCIA CARRERA**  
Architecte et membre de H4G

(plan neutre) afin que les occupants puissent adapter les espaces à leurs besoins et non l'inverse, etc. «Dans le bâti existant, vous seriez étonné combien les potentialités sont nombreuses», assure Jose Antonio Garcia Carrera. «Il y a encore énormément de chemin à faire, mais les propriétaires se rendent de plus en plus compte de l'importance de construire en pensant à toutes les générations, y compris les plus vulnérables», constate Laura Mechkat, qui plaide pour un soutien sur le modèle des subventions accordées aux propriétaires pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

### La durabilité sociale

Pour Laura Mechkat et Jose Antonio Garcia Carrera, proposer un logement adapté n'est pas suffisant: «Il faut proposer un habitat au sens large, incluant le quartier et des espaces communs qui favorisent les liens sociaux». Un avis partagé par Axelle Marchon, architecte spécialisée en développement immobilier durable et directrice associée >

Pour le projet La Clé des Champs à Palézieux, le développeur s'est adressé à Enoki notamment pour activer le quartier et planifier les espaces communs et des services bien en amont.



« La durabilité sociale, c'est aussi favoriser la mixité et la cohésion sociale »



**AXELLE MARCHON**

Architecte et directrice associée d'Enoki

d'Enoki. Cette société fribourgeoise accompagne sur la voie de la durabilité sociale et écologique des urbanistes, des architectes, des propriétaires institutionnels, des coopératives ou encore des gérances. « Intégrer la durabilité sociale dans son parc immobilier, c'est proposer des solutions de logements de qualité pour tout un chacun, quels que soient son âge, son revenu et son mode de vie. C'est aussi favoriser la mixité et la cohésion sociale dans les immeubles et les quartiers, aujourd'hui de plus en plus denses. Le but est que l'habitant s'approprie son lieu de vie, et que le dialogue avec ses voisins, avec la gérance ou le propriétaire soit bon », résume Axelle Marchon. Enoki intervient aussi bien lors de nouvelles constructions que lors de rénovations. Lorsque le projet est porté par plusieurs investisseurs, elle propose des rencontres ateliers afin de comprendre et d'intégrer les enjeux et les besoins de chacun. En s'appuyant sur une analyse du site et du marché, elle identifie les potentiels habitants, leurs divers besoins quotidiens et formule des propositions pour que le programme immobilier projeté y réponde au plus près. Enoki développe aussi un concept de vie de quartier et accompagne son déploiement.

### L'activation de quartier

Un exemple concret: le projet Les Maraîchers à Genève. Trois bâtiments vieillissants ont été démolis pour laisser la place à trois immeubles de 108 logements, dont la moitié à loyer contrôlé. « Nous avons défini un concept d'utilisation et d'appropriation des espaces communs, soit pour une salle récréative en duplex, deux ateliers, une terrasse et des bacs potagers. Puis nous avons mis sur pied des ateliers participatifs pour créer une association d'habitant-es et avons facilité la circulation des informations via un site internet et une messagerie locale. Nous avons aussi organisé une fête de bienvenue », détaille Axelle Marchon. Pour le projet La Clé des Champs, à Palézieux (VD), le développeur s'est adressé à Enoki notamment pour activer le quartier et planifier les espaces communs et des services bien en amont.



© Joshua Loher

Axelle Marchon, dont la société est active partout en Suisse romande, constate que « dans les cantons qui disposent d'une politique du logement engagée, les propriétaires immobiliers sont mieux orientés, et l'impact sur la durabilité sociale du parc de logements est plus visible ». ■

\*<https://www.are.admin.ch/fr/geneve-ge-des-logements-adaptes-a-lage-des-residents>

Immeuble d'habitation à Lucerne : vue depuis le jardin d'hiver nouvellement construit. Cette extension de l'espace de vie assure aussi l'accès à l'ascenseur.

ANNONCE

Comptez aussi sur la qualité dans la buanderie.

simple & robuste



**WYSS MIRELLA**

fabrication suisse depuis 1909

Informations pour le lavage et séchage avec WYSS MIRELLA: 041 933 00 74  
wyss-mirella.ch / 6233 Büron

# “ Les propriétaires ont une responsabilité sociale et économique ”

Le vieillissement de la population impacte le marché immobilier, déjà marqué par une forte pénurie. Entretien avec Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL).

## La pénurie de logements touche désormais tout le territoire. Etes-vous inquiet ?

*M. Tschirren:* La situation actuelle est effectivement préoccupante. La pénurie de logements persiste et va probablement même s'aggraver. Elle ne concerne plus seulement les grands centres urbains.

## Comment expliquer cette dégradation ?

Le développement démographique et économique, le vieillissement de la population et l'immigration contribuent à maintenir une forte demande alors que le nombre de nouveaux logements construits est en baisse depuis plusieurs années, de 20 à 30% selon les régions. Il en résulte un déséquilibre entre l'offre et la demande.

ne peut pas résoudre à lui seul le problème de la pénurie. Les domaines du logement et de l'aménagement du territoire relèvent de la compétence de la Confédération, des cantons et des communes, et chaque rouage doit être bien huilé pour que la machine fonctionne.

## La Suisse devrait compter près de 650'000 personnes supplémentaires de 65 ans et plus d'ici à 2040. Comment l'OFL anticipe-t-il la situation ?

Le développement démographique, et plus particulièrement le vieillissement de la population, constitue un défi majeur pour le marché du logement. C'est une question qui occupe l'OFL depuis un certain temps déjà. Nous avons mené plusieurs études qui fournissent des données importantes pour améliorer l'habitat. Actuellement, nous élaborons un rapport sur la situation du logement adapté aux personnes âgées en Suisse. Il s'agit d'une des mesures découlant du plan d'action sur la pénurie de logements. Le but est non seulement d'augmenter l'offre de logements, mais encore de logements à loyers abordables et adaptés aux besoins de la population. Le but est également de mettre le sujet des logements pour seniors à l'agenda des cantons et des acteurs privés, et de favoriser le partage de résultats et d'expériences déjà disponibles. L'OFL soutient aussi des projets concrets à caractère exemplaire.

“ Je reste persuadé du potentiel important des zones bâties ”



**MARTIN TSCHIRREN**  
Directeur de l'Office fédéral du logement

## L'une des missions de l'OFL est d'apporter les bases de décision nécessaires à l'amélioration de l'offre de logements. A-t-il échoué ?

Le rôle de l'OFL n'est pas de bâtir, mais de veiller à l'exécution des lois fédérales dans les domaines de l'aide au logement et du droit du bail. Concrètement, nous encourageons notamment la construction de logements d'utilité publique, et donc, la création et le maintien de logements à des loyers abordables. Nous soutenons, via des mesures comme l'octroi de prêts avantageux et le cautionnement d'emprunts, les activités des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, tels que des coopératives. Nous contribuons aussi à une meilleure compréhension du marché immobilier en l'analysant et en partageant ses observations avec les acteurs de la branche et le grand public. Cependant l'OFL

## Un exemple ?

Dans le cadre des Projets-modèles pour un développement territorial durable, nous avons soutenu le projet « Vieillir chez soi » de Pro Senectute Vaud et de la Ville de Lausanne. Il portait sur l'adaptation de logements occupés par des seniors afin qu'ils puissent rester plus longtemps dans leur habitation ou dans leur quartier. Le projet a eu de très bons échos et le concept a fait des émules.

## Résoudre les défis du logement des seniors permet-il de détendre le marché immobilier pour les autres catégories d'âge ?

La transformation des quartiers de villas est un bon exemple. Dans ce cadre, l'OFL soutient l'association MétamorpHouse. Celle-ci sensibilise et accompagne les propriétaires, souvent des seniors, qui souhaitent transformer leur maison individuelle afin d'y augmenter le nombre de logements. Elle s'adresse aussi aux collectivités publiques qui veulent densifier leurs zones villas tout en maintenant leurs qualités.

Le canton de Neuchâtel est aussi un très bon exemple. Via son plan directeur et des soutiens ciblés, il incite les communes à développer activement l'offre de logements adaptés et abordables pour les seniors, également pour ceux qui touchent des prestations complémentaires. Conséquence: des logements se libèrent pour d'autres ménages, comme les jeunes familles par exemple.

### Quel rôle peuvent jouer les propriétaires et les investisseurs immobiliers ?

Globalement, ils ont une grande responsabilité envers la société et l'économie. À travers leurs projets de construction ou de rénovation, ils

peuvent notamment améliorer la durabilité du parc immobilier et répondre aux besoins des différentes classes d'âge et de revenus. Ils sont un des leviers essentiels à la création et au maintien d'une offre suffisante en matière de logements.

### Les procédures sont de plus en plus longues et complexes, ce qui freine une rapide mise de logements sur le marché...

Densifier le milieu bâti, là où toutes les infrastructures existent déjà, est beaucoup plus durable et économique à long terme que de construire sur des parcelles libres. Alors certes, c'est aussi plus compliqué, en raison des nombreux intérêts en présence, du cadre réglementaire et des possibilités d'oppositions et de recours qui peuvent ralentir les procédures, voire les bloquer. Je reste toutefois persuadé du potentiel important des zones bâties. Des études menées dans le cadre du plan d'action sur la pénurie de logements montrent notamment qu'une meilleure communication et coordination entre les divers acteurs publics et privés simplifieraient les procédures. ■

ANNONCE

## Chauffage au sol inefficace : NOUS AVONS LA SOLUTION !!

### Il était une fois, le chauffage au sol...

Tout d'abord, il faut savoir que dès la première minute de mise en eau du système, le phénomène de corrosion s'amorce et forme des oxydes de fer (boue). Après plusieurs années, cette dernière s'accumule ce qui provoque des dysfonctionnements de votre réseau de chauffage. De plus, les installations posées depuis les années 1970 sont généralement constituées de plastique (PER: polyéthylène réticulé) dont les stabilisateurs s'évaporent avec le temps, ce qui fragilise l'étanchéité du circuit.

**Résultat:** un embouage, qui peut provoquer une baisse de chauffage à certains endroits, un système de serpentins fragilisé pouvant aboutir à des perforations.

#### Le problème

- > Le chauffage au sol a de la peine à chauffer.
- > La puissance thermique diminue.
- > La pression dans le système de chauffage chute.

#### NOUS AVONS LA SOLUTION !

1. Nettoyage par sablage mécanique et évacuation de la boue et de la rouille par aspirateur.
2. Injection de résine par compresseur.
3. Séchage et remise en eau des serpentins.

#### NOTRE PROCÉDÉ

- 1 > Après démontage des boucles, nous installons un compresseur spécial affilié à un aspirateur à la sortie de chaque boucle.
- 2 > Nous injectons du sable à haute pression, qui enlève la boue et désincruste les serpentins.
- 3 > Les déchets et poussières sont dirigés vers l'aspirateur, puis nos techniciens constatent le parfait nettoyage.
- 4 > Un enduit (résine époxy) est injecté sur les parois internes des serpentins, afin de remplir les porosités et rendre la boucle étanche à l'oxygène.
- 5 > Après 48 heures de séchage, la remise en eau peut être effectuée.

#### LES AVANTAGES

- > Rapide et économique.
- > Non invasif / inutile de casser chapes et carrelage.
- > Respectueux de l'environnement (déchets recyclés).

#### L'ANALYSE

Par laboratoire mobile, notre équipe analyse la teneur en oxygène de l'eau et PH circulant dans les serpentins qui, si la valeur est trop élevée, est signe de fragilisation.

#### CONTACTEZ-NOUS !

Si vous pensez que votre système de chauffage nécessite une intervention, n'hésitez pas à nous contacter. Ne soyez pas les acteurs passifs et payants de votre système de chauffage, agissez et réalisez ainsi des économies à terme.

**SoluTubes**®

SA  
Assainissement de chauffage au sol

1227 CAROUGE 1470 ESTAVAYER-LE-LAC 1036 SULLENS 1895 VIONNAZ  
Rue J-Girard 24 Ch. des Tenevières 19 Ch. du Verger 2 Av. du Léman 8  
T 022 368 30 04 T 026 664 00 04 T 021 731 17 21 T 027 281 30 04  
F 022 368 30 07 F 026 664 00 07 F 021 731 50 91 F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch

#### Merci de me contacter pour :

- > une analyse de la teneur en oxygène CHF 390.-
- > un devis gratuit et sans engagement
- > d'autres informations

#### Coupon à retourner à :

Solu'Tubes SA  
ch. du Verger 2  
1036 Sullens

#### Mes coordonnées :

Nom	Prénom
Adresse, NPA, Localité	
Tél.	E-Mail