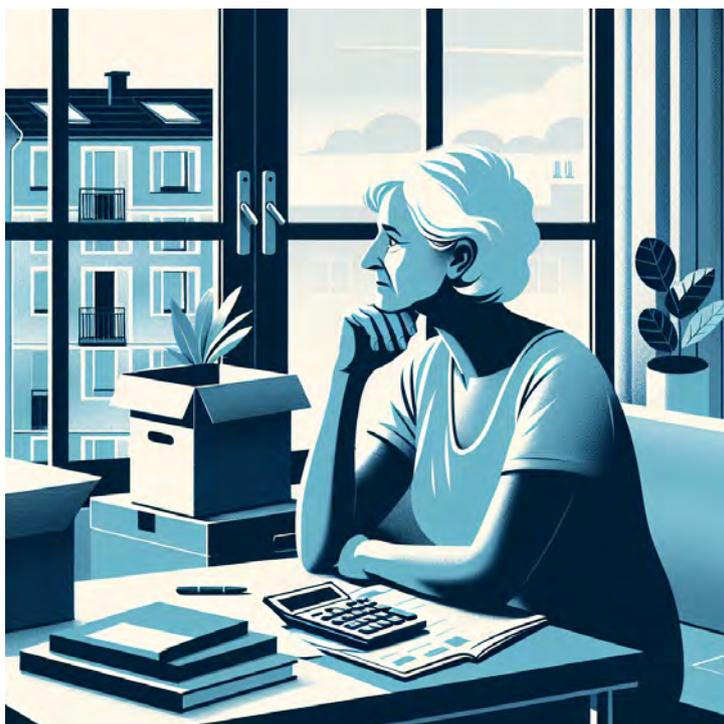


Les femmes baby-boomers vivant seules face à leurs dilemmes de logement : situations de logement, projets, choix et besoins

Maria Grazia Bedin, Antonin Beringhs, Marion Droz Mendelzweig, Yashka Huggenberger, Joël Wagner et Gabrielle Wanzenried



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL



FONDATION
LEENAARDS

21 novembre 2024

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

<http://www.ofl.admin.ch>

Mandants

Office fédéral du logement OFL
Fondation Leenaards

Pilotage du projet

Dr. Marie Glaser, OFL
Jude Schindelholz, OFL

Auteurs

Institut et Haute École de la Santé La Source, HES-SO
Prof. Maria Grazia Bedin
Prof. Marion Droz Mendelzweig

Haute École d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud (HEIG-VD),
Institut Interdisciplinaire du Développement de l'Entreprise (IIDE), HES-SO
Prof. Gabrielle Wanzenried
Antonin Beringhs
Yashka Huggenberger

Université de Lausanne (UNIL), Faculté des HEC (HEC Lausanne)
Prof. Joël Wagner

Mode de citation

Bedin, M. G., Beringhs, A., Droz Mendelzweig, M., Huggenberger, Y., Wagner, J.,
Wanzenried, G., Les femmes baby-boomers vivant seules face à leurs dilemmes de
logement : situations de logement, projets, choix et besoins, Berne.

Notes

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

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

Image de couverture

Image générée par l'IA

Remerciements

Les auteurs de ce rapport expriment leur sincère gratitude envers l'Office fédéral du logement (OFL) et la Fondation Leenards pour le financement et l'accompagnement de ce projet. L'OFL a soutenu les recherches dans le cadre du programme « Recherche sur le logement 2020–2023 ». La Fondation Leenaards a contribué au projet dans le cadre de son programme de soutien aux projets de terrain et projets de recherche du domaine âge & société. L'accompagnement de Marie Glaser (OFL) et des membres du groupe de résonance tout au long du projet a été précieux. Les auteurs remercient également les participants communaux et les femmes seniors vivant seules pour leur participation dans les groupes de discussion.

Toutes les images de ce rapport ont été générées en 2024 par DALL·E (version 3), le programme d'intelligence artificielle d'OpenAI conçu pour créer des images à partir de descriptions textuelles.

Management Summary

Cette étude vise à mieux connaître les stratégies résidentielles des « Femmes Baby-Boomers vivant Seules » (FBBS) en Suisse. Nous cherchons à identifier les facteurs permettant de soutenir leurs choix de logement pour leur vieillissement en tenant compte de leur situation en termes de logement, finances, santé et vie sociale.

Nous définissons les FBBS comme des femmes âgées entre 55 et 75 ans vivant seules dans leur ménage. Selon l'Office fédéral de la statistique, en 2022, 286'279 femmes correspondent à ce profil. Cela représente 26.5% des femmes de cette tranche d'âge. Les études sur le vieillissement, et en particulier celles centrées sur les questions de logement, sont unanimes : les personnes âgées sont réticentes à quitter leur domicile et négligent souvent de se préparer au déménagement. Le manque d'alternatives de logements en est une des causes. Pour éviter que cette impasse mène à une « mobilité contrainte » à l'âge avancé, de nouveaux modèles de logements adaptés au vieillissement sont nécessaires.

Pourquoi s'intéresser aux FBBS ?

Les individus issus du baby-boom arrivent actuellement à la retraite, et presque un quart d'entre eux vivent seuls. Les femmes représentent plus de la moitié de cette catégorie de population et font face à des défis distinctifs. Avec des revenus inférieurs à ceux des hommes, elles sont plus susceptibles d'être financièrement contraintes dans leur choix de logement à la retraite. Par ailleurs, les FBBS occupent souvent un grand logement, qu'elles conservent généralement pendant une longue période étant donné leur plus grande espérance de vie. Un bail signé il y a longtemps les encourage à conserver leur logement afin de préserver un loyer avantageux, prônant ainsi l'accès au logement des jeunes familles avec enfants. De plus, les FBBS sont particulièrement vulnérables au sentiment d'isolement, lequel figure dans les études de santé publique comme un des facteurs de risque majeurs fragilisant la santé des personnes au cours du vieillissement. C'est pourquoi de nombreuses politiques publiques mettent l'accent sur les avantages d'un vieillissement actif et encouragent l'implication des aînés dans leur communauté. Toutefois, la thématique du logement des FBBS n'a pas fait l'objet d'études spécifiques jusqu'à maintenant.

Les objectifs de cette recherche

1. Identifier les principales vulnérabilités des FBBS et étudier dans quelle mesure les caractéristiques socio-démographiques, la santé, le parcours de vie, la satisfaction face à la vie et les caractéristiques du logement des FBBS jouent un rôle dans ces vulnérabilités.
2. Analyser les déterminants résidentiels, financiers, sociaux et de santé influençant la satisfaction et les préoccupations des FBBS dans ces quatre dimensions.
3. Étudier les options offertes ou projetées par les communes ainsi que les principaux obstacles perçus par les pouvoirs publics.
4. Discuter avec des FBBS de leurs obstacles et opportunités en matière de logement dans la perspective de leur vieillissement.
5. Élaborer des pistes renforçant l'adéquation de l'offre disponible avec les besoins et attentes des FBBS en matière de logement.

Structure de l'étude

Cette étude exploratoire a porté à la fois sur des analyses quantitatives et qualitatives. Un plan de recherche en quatre étapes a été développé afin de dégager une vision approfondie de la situation du logement des FBBS.

1. Nous avons débuté par une analyse des données du Panel Suisse de Ménages (PSM) afin d'identifier les principales vulnérabilités que rencontrent les FBBS en comparaison avec d'autres groupes de population. Cette étape a permis d'examiner l'impact de divers facteurs tels que les caractéristiques socio-démographiques, la santé, le parcours de vie, la satisfaction vis-à-vis de la vie, ainsi que les caractéristiques de leur logement.
2. Sur la base des vulnérabilités identifiées et des informations issues de la littérature, une enquête a ensuite été réalisée en ligne. Centré sur leurs préoccupations et attentes en termes de logement, finances, santé et vie sociale, ce sondage a recueilli les réponses de 388 FBBS de Suisse romande et de Suisse alémanique. L'analyse statistique a permis de mieux comprendre les conditions de vie des FBBS, ainsi que leurs préférences et choix parfois difficiles auxquels elles sont confrontées. Une attention particulière a été portée à la satisfaction et aux craintes des FBBS dans les quatre dimensions autour desquelles l'enquête a été axée.
3. Des acteurs communaux suisse-romands et alémaniques ont été rencontrés afin d'examiner les options de logement proposées par les communes et de connaître les mesures mises en place pour le vieillissement de leur population, en particulier en matière de logement.
4. Afin d'approfondir les problématiques identifiées dans le sondage et mieux connaître les préférences des FBBS en matière de logement dans la perspective de leur vieillissement, des entretiens sous forme de groupes de discussion (« focus groups ») avec des FBBS romandes et alémaniques ont complété cette étude.

Les vulnérabilités des FBBS

Les données du PSM confirment les résultats de la littérature. En Suisse comme dans d'autres pays occidentaux, on constate une vulnérabilité particulièrement marquée chez les FBBS, en matière de finances, de santé, de vie sociale et de logement, comparé à d'autres groupes de population. Les vulnérabilités des FBBS s'expliquent en partie par une épargne limitée, des revenus faibles, des coûts de logement élevés, une santé fragilisée et leur fréquent rôle de proches aidantes. L'isolement social apparaît comme un frein à leur intention de déménager et, par conséquent, pèse sur leur satisfaction dans la vie.

Préférences et sources de satisfaction et de craintes

Bien que les préférences des FBBS en termes de logement soient hétérogènes, les données de l'enquête ont permis de dégager certaines généralités. Nous relevons notamment qu'elles souhaitent généralement vieillir dans leur logement actuel, typiquement un appartement de 3 à 3.5 pièces aux étages supérieurs d'un immeuble. Bien que ces immeubles soient généralement équipés de mains courantes et d'un ascenseur, ils sont toutefois fréquemment dépourvus d'autres caractéristiques nécessaires pour assurer un vieillissement autonome et en toute sécurité, comme une douche de plain-pied ou l'absence de seuils. Par ailleurs, ces immeubles disposent peu souvent d'espaces communs, mais, lorsque c'est le cas, ce sont généralement des espaces extérieurs uniquement (terrasse, jardin, etc.).

Les facteurs les plus importants liés à la satisfaction et aux craintes exprimées par les FBBS sont les suivants :

- Pour le logement, nous relevons une corrélation forte entre la proximité du logement aux commodités et la satisfaction résidentielle. Les préoccupations résidentielles sont, elles, notamment associées à la crainte de vivre dans un logement inadapté au vieillissement, faisant écho aux préférences susmentionnées.
- En ce qui concerne les finances, il ressort des analyses que la façon dont les FBBS perçoivent leur situation financière influence fortement à la fois la satisfaction financière actuelle et l'inquiétude concernant la capacité à subvenir à ses besoins quotidiens dans le futur. Par ailleurs, les FBBS qui craignent devoir déménager en raison de difficultés financières sont également moins satisfaites et ressentent plus de craintes financières.
- Sur le plan de la santé, sans surprise, les FBBS qui sont confrontées à des maladies limitantes sont particulièrement insatisfaites de leur santé et redoutent la perte de leur indépendance dans le futur.
- Pour ce qui est de la vie sociale, l'état de santé perçu joue un rôle clé dans la satisfaction vis-à-vis de la vie et de la crainte de solitude.

Le sondage a révélé par ailleurs que l'amélioration des sources de satisfaction dans un des domaines étudiés (logement, finance, santé, ou vie sociale) peut atténuer les préoccupations dans tous les autres, et inversement.

La situation vue par les communes

Les échanges avec des représentants de dix communes — cinq de Suisse romande et cinq de Suisse alémanique — ont mis en évidence des différences dans l'aptitude des administrations communales à déployer leurs missions et à influencer le marché du logement, en particulier celui des personnes âgées. Toutes les communes mettent leur priorité sur l'accueil des personnes âgées dépendantes ou à risque de le devenir. Cependant, les seniors plus jeunes ne sont pas ciblés. Les représentants communaux rencontrés — ceux en charge du logement et ceux responsables des politiques seniors — ont mis en avant l'importance de la coordination des projets entre les exécutifs cantonaux et communaux. Ils ont également souligné l'importance du renforcement des politiques du logement à vocation sociale, des moyens financiers destinés à la réalisation des projets pour les seniors et du développement des partenariats entre les secteurs publics et privés de l'immobilier.

Les besoins et attentes des FBBS

Dans le cadre des entretiens de groupes, les FBBS ont partagé leur situation individuelle et discuté des causes de leurs difficultés par rapport au logement. Ces entretiens soulignent la nécessité d'anticiper le déménagement vers un logement adapté, de préserver et de développer les liens sociaux ainsi que de se montrer actives dans la prévention de l'isolement. Certaines FBBS hésitent à demander des adaptations de leur logement devenu vétuste ou inadapté à leurs incapacités fonctionnelles, en raison de leurs craintes d'une hausse de loyer appliquée par les régies. La tension sur le marché immobilier confronte les FBBS à un dilemme majeur : rester dans un logement inadapté au vieillissement ou rechercher un logement plus adéquat, au risque d'être au-dessus de leurs moyens financiers. Afin de préserver une qualité de vie accessible à leurs moyens, l'habitat multi-générationnel, les coopératives d'habitation et un environnement proche de la nature reçoivent un intérêt particulier. Enfin, l'importance des conciergeries d'immeuble pour l'instauration des rapports

de convivialité et de proximité au sein des bâtiments d'habitation a également été soulignée.

En synthèse, les FBBS font face à plusieurs dilemmes concernant leur logement dans la perspective de leur vieillissement. Leur principal dilemme se résume ainsi : rester ou partir, comment anticiper pour ne pas subir une situation future non souhaitée, comme une entrée en institution ? Il en ressort qu'une FBBS peut hésiter entre rester dans un logement devenu progressivement trop vaste ou inadapté à ses besoins en raison du vieillissement, ou bien déménager vers un logement plus approprié mais coûteux, ou éloigné de ses liens sociaux, ou donnant moins facilement accès à des services essentiels. Quoi qu'il en soit, affronter ce dilemme nécessite des ajustements émotionnels, financiers et logistiques importants.

Recommandations de mesures concrètes

L'étude propose plusieurs pistes à l'intention des autorités communales pour l'amélioration de la situation du logement des FBBS. Elle recommande de conserver, voire d'élargir le parc immobilier municipal, de multiplier les partenariats public-privé et de maintenir le soutien financier aux coopératives d'habitation. Il est essentiel de reconnaître les particularités des difficultés des FBBS en tant que sous-groupe de population en les intégrant de manière spécifique dans les politiques du logement des communes. Outre l'amélioration de la coordination entre les services municipaux, d'autres instruments pratiques ont été évoqués, voire sont déjà testés dans différentes communes : l'instauration d'un bureau communal d'orientation spécifique au logement, les soutiens aux ménages à faibles revenus, la mise en place d'un système d'échange de logements, la constitution d'une base de données centralisée au niveau des communes sur les disponibilités de leurs parcs de logements respectifs.

Concernant le secteur immobilier, les recommandations visent à intégrer des espaces de vie partagés et d'exploiter les types de logements innovants. Il faut également établir et renforcer proactivement les partenariats public-privé, faciliter l'accès à l'information sur les offres de logements et favoriser la transparence dans la gestion immobilière. De plus, une attention accrue doit être portée aux FBBS lors de l'attribution des logements en coopératives d'habitation, tout en étendant la pratique des loyers établis sur les coûts.

En ce qui concerne les FBBS elles-mêmes, l'étude les encourage à voir le déménagement comme une opportunité et d'anticiper pour déménager à temps. Un choix de logement judicieux ainsi qu'une ouverture à de nouvelles formes de logement et de cohabitation sont importants. Par ailleurs, l'engagement bénévole et la préservation de bonnes relations de voisinage sont des facteurs clés pour améliorer leur qualité de vie présente et future.

Table des matières

Management Summary	ii
1 Introduction	9
2 Les FBBS, une population à multiples vulnérabilités	15
2.1 Introduction	16
2.2 En quête d'un logement sécurisant	17
2.3 Épargne limitée et revenus moindres : les défis financiers	19
2.4 Risque d'isolement social	21
2.5 Les femmes et leur rôle de proche aidante	22
2.6 Conclusion	23
3 Enquête approfondie : sources de craintes et satisfactions	27
3.1 Introduction	28
Description de l'échantillon	29
3.2 Logement : vieillir à domicile, défis et solutions	31
Un chez-soi à adapter pour vieillir en sécurité	31
Proximité et convivialité : les fondements de la satisfaction résidentielle	33
Financement et solitude : sources de craintes résidentielles	34
3.3 Finances : des ajustements nécessaires	34
Situation financière : une préoccupation grandissante pour l'avenir	34
Satisfaction financière : des ajustements en anticipation de l'avenir	35
Difficultés financières, le déménagement et le soutien familial comme issues	36
3.4 Santé : dualité entre état de santé diagnostiqué et santé autoévaluée	36
Santé autoévaluée : l'impact des maladies et de la solitude	37
Craintes de santé : influence des maladies limitantes et de la solitude	38
3.5 Vie sociale : soutenir et être soutenue	38
Facteurs de satisfaction de vie : entre santé perçue, solitude et état civil	39
Peur de la solitude : l'importance d'être active et en bonne santé	40
3.6 Conclusion	40
4 Les politiques communales du logement	43
4.1 Introduction	44
Le groupe FBBS : un angle mort des politiques publiques	44
4.2 Logement et mesures communales : entre souhaitables et réalisables	45
Assurer un logement à toutes les catégories de la population	45
Un développement surveillé	45
Mise en œuvre d'une politique sociale du logement	47

Un principe d'attribution équitable	48
La nécessité d'une approche intégrée	49
4.3 Finances : Comment les communes luttent-elles contre la cherté de l'immobilier ? . .	50
Subventionner le logement	50
Les coopératives d'habitation : un contrepoids à la spéculation immobilière	51
4.4 Vie sociale : Développer des modèles d'habitation favorables à la mixité génération-	
nelle et aux sociabilités	52
Les aînés ne sont pas un groupe à part	52
Contrer l'isolement social	53
4.5 Santé : Vieillir chez soi le plus longtemps possible	55
Le vieillissement sur place dans un cadre favorable	55
4.6 Conclusion	56
5 Dilemmes de logement des FBBS	61
5.1 Introduction	62
Rester ou partir, comment anticiper pour ne pas subir ?	62
5.2 Logement : des impasses et des possibles	63
La recherche compliquée de l'objet idéal	63
Un besoin d'orientation	64
Un logement mal proportionné	64
La crainte des réactions négatives de la part des régies	64
Des comportements proactifs	65
5.3 Finances : un obstacle majeur	66
Des renoncements en chaîne au tournant de la retraite	66
Des aides financières : un seuil problématique pour la classe moyenne inférieure . .	66
Les coopératives d'habitation : une alternative séduisante	66
5.4 Vie sociale : vivre ensemble	67
La proche-aidance : un frein à la mobilité résidentielle	67
Rester dans l'éveil intellectuel et culturel	67
Des quartiers promouvant les contacts	68
5.5 Santé : s'ajuster pour demain	69
Trop jeunes pour être vieux ?	69
La conscience de sa finitude	69
5.6 Conclusion	70
6 Recommandations et conclusion	75
6.1 Recommandations	76
Autorités communales	76
Acteurs de l'immobilier	77
FBBS	79
6.2 Conclusion	80
Équipe de recherche	81
Partenaires	83
Liste des abréviations	85

A	Méthodologie	95
A.1	Analyse des données du Panel suisse de ménages	95
A.2	Enquête approfondie auprès des FBBS	96
	Description de l'enquête	96
	Approche méthodologique	97
	Limites des analyses	98
A.3	Les politiques communales du logement	98
A.4	Dilemmes de logement des FBBS	99
A.5	Conclusions	100
B	Questionnaire du sondage	101
C	Guides d'entretien avec les acteurs communaux	117
D	Guides d'entretien avec les FBBS	121

Table des figures

1.1	Introduction : Structure de l'étude.	12
2.2	Panel suisse de ménages : Taux de propriété du logement	18
2.3	Panel suisse de ménages : Répartition du revenu net annuel par personne	19
2.4	Panel suisse de ménages : Part des ménages avec un coût du logement supérieur au quart des revenus.	20
2.5	Panel suisse de ménages : Facteurs de santé	22
3.1	Sondage : Synthèse des parties et des thèmes du questionnaire.	28
3.2	Sondage : Âge et répartition géographique.	29
3.3	Sondage : Niveau d'étude et activité professionnelle.	30
3.4	Sondage : Part des FBBS satisfaites et exprimant des craintes	30
3.5	Sondage : Interdépendance entre satisfaction et craintes	31
3.6	Sondage : Types de propriétaires et de logement.	32
3.7	Sondage : Espaces communs et types de cohabitation.	32
3.8	Sondage : Logements souhaités pour la retraite et caractéristiques adaptées au vieillissement.	33
3.9	Sondage : Revenu et situation financière perçue.	34
3.10	Sondage : Inquiétude quant à la situation financière future.	35
3.11	Sondage : L'état de santé et son potentiel évolutif.	36
3.12	Sondage : Limitations de santé.	37
3.13	Sondage : Volonté de renforcer ses liens sociaux et d'être plus active à l'avenir.	38
3.14	Sondage : Volonté de donner et possibilité de recevoir du soutien.	39
A.1	Sondage : Synthèse des parties et thèmes du questionnaire.	96

Liste des tableaux

6.1	Partenaires : Groupe de résonance.	83
6.2	Partenaires : Liste des participants aux entretiens et « focus groups » avec les communes.	84
A.1	Entretien communes : Liste des communes pour entretien.	99
A.2	Entretiens FBBS : Liste des villes où ont été menés les entretiens avec les FBBS. . .	100

Chapitre 1

Introduction



La littérature internationale montre que les personnes âgées sont réticentes à quitter leur logement et anticipent peu les situations qui pourraient les conduire à déménager (Bedin et al., 2021; Höpflinger et al., 2019; Laferrère et Angelini, 2009). La « mobilité contrainte » résulte souvent de cette absence d'anticipation. Pour s'extraire du choix binaire entre domicile et institution, et favoriser une « mobilité choisie » (Caradec, 2010), la diversification des modèles d'habitat s'impose. Des concepts de logements adaptés à l'évolution du vieillissement et procurant une qualité de vie sur le long terme sont nécessaires. C'est en portant le regard sur les attentes de la population des « baby-boomers », soit des personnes qui ne sont pas (encore) forcées à déménager, qu'on peut faire évoluer cette problématique. Avec leur passage à la retraite, les baby-boomers vivent un moment charnière pour la construction d'une stratégie résidentielle.

Il est généralement admis que les baby-boomers désigne les personnes nées entre 1943 et 1963 (Zimmerli et Vogel, 2012). En raison de leur espérance de vie plus longue que celle des hommes, les femmes de ce groupe sont plus nombreuses à avoir besoin d'un logement adapté au vieillissement. Elles constituent un groupe social important, qui continue à croître, et ont des besoins spécifiques en matière de logement à prix modéré. Il est reconnu qu'elles disposent de moyens financiers inférieurs à ceux des hommes au moment de leur retraite (Ravazzini et Chesters, 2018), et qu'elles sont donc plus susceptibles d'être limitées par des difficultés financières dans leurs choix résidentiels (Riekhoff, 2024; Chen et al., 2007; Kopanidis et al., 2017). Les femmes cotisent moins dans leur fonds de pension que les hommes en raison de leur taux d'emploi plus faible (Kuhn, 2020), d'une activité professionnelle réduite suite à un accouchement (Comolli et al., 2022), et de salaires plus bas (O'Neil et al., 2021). Elles sont également moins souvent propriétaires de leur domicile (Office fédéral de la statistique (OFS), 2018). Tout ceci affecte leurs frais de logement. Au moment de l'entrée dans le troisième âge, les femmes vivent plus souvent en ménage seul que les hommes du même âge. Le gain en autonomie et en liberté individuelle qu'elles ont pu acquérir par la plus forte dispersion des familles (taux de divorces, familles monoparentales) s'accompagne souvent d'une plus grande fragmentation sociale et de disparités accrues (DeVaney, 1995; Paugham, 2009; Berkowitz et Schewe, 2011). Selon Guttierrez et al. (2017), la probabilité d'implication dans les soins à autrui est plus élevée au sein de la génération des baby-boomers et en particulier chez les femmes (Guttierrez et al., 2017).

Si, davantage que les hommes du même âge, les femmes sont confrontées à des dilemmes entre individualisme et partage, cela se manifeste chez nombre d'entre elles par une précarisation, d'où une nécessité accrue de mobiliser des ressources formelles et informelles pour répondre à leurs besoins en matière de logement (Paugham, 2009). Considérant les différents obstacles qui pèsent plus souvent sur les femmes que sur les hommes de la même classe d'âge (Lee et Powers, 2002), nous formulons l'hypothèse de travail que celles-ci ont plus de difficultés que les hommes à choisir la vie qu'elles souhaitent mener (Sen, 2000). Il convient d'ajouter que ce groupe cible et les choix résidentiels sont relativement peu étudiés dans la littérature existante. Il est donc nécessaire de mieux connaître l'impact du genre sur les choix résidentiels (Thalineau et Nowik, 2009) et les spécificités des femmes baby-boomers vivant seules (Burnett, 1990; Lai et al., 2015; Kopanidis et al., 2017).

Dans les politiques dédiées aux seniors, une attention croissante est portée aux bienfaits du vieillissement actif sur la santé, le bien-être et la qualité de vie des personnes âgées. De nombreuses communes mettent en place des plateformes invitant les aînés à s'impliquer dans la vie de leur quartier. On peut citer les villes regroupées dans la plateforme « Ville Amie des Aînés » (VAA) (Paris et al., 2012) qui s'engagent pour une gouvernance pluraliste, participative et horizontale de leurs

politiques publiques (Paquet et Wilson, 2011). Ces démarches vont dans le sens de la politique de prévention promue par Santé Suisse, qui encourage la conception d'habitats propices à la santé psychique et à l'intégration sociale des seniors (Weber et al., 2016). Les modèles d'habitat participatif y trouvent toute leur pertinence (Labit, 2018). De nombreuses études montrent, en effet, que l'isolement est un facteur de risque pour la santé des seniors. Les personnes âgées souffrant de solitude présentent davantage de symptômes dépressifs et un risque accru de développer une démence (Cacioppo et al., 2015). Plusieurs auteurs placent l'isolement au même niveau que la consommation de tabac et le surpoids en termes de morbidité et mortalité (Newton et al., 2022; Lukaschek et al., 2017; Routasalo et al., 2009). La relation entre l'isolement social et la santé des personnes âgées affectent les coûts de la santé, représentant ainsi un sujet d'intérêt pour l'ensemble de la société (Hawton et al., 2011).

Intention du projet Cette étude vise à mieux connaître les stratégies résidentielles des « Femmes Baby-Boomers vivant Seules » (FBBS) en Suisse. Nous cherchons à identifier les facteurs permettant de soutenir leurs choix de logement pour leur vieillissement en tenant compte de leur situation en termes de logement, finances, santé et vie sociale.

Objectifs du projet Les objectifs du projet sont les suivants :

1. Identifier les principales vulnérabilités des FBBS et étudier dans quelle mesure les caractéristiques socio-démographiques, la santé, le parcours de vie, la satisfaction face à la vie et les caractéristiques du logement des FBBS jouent un rôle dans ces vulnérabilités.
2. Analyser les déterminants résidentiels, financiers, sociaux et de santé influençant la satisfaction et les préoccupations des FBBS dans ces quatre dimensions.
3. Étudier les options offertes ou projetées par les communes ainsi que les principaux obstacles perçus par les pouvoirs publics.
4. Discuter avec des FBBS de leurs obstacles et opportunités en matière de logement dans la perspective de leur vieillissement.
5. Élaborer des pistes renforçant l'adéquation de l'offre disponible avec les besoins et attentes des FBBS en matière de logement.

Structure de l'étude La présente étude s'articule comme suit : le Chapitre 2 identifie, sur la base des analyses statistiques des données du Panel Suisse de Ménages (PSM), les principales vulnérabilités des FBBS concernant les éventuelles difficultés à trouver un logement approprié et présente les liens existants avec les caractéristiques socio-démographiques, l'état de santé, le parcours et la satisfaction par rapport à leur vie et à leur situation de logement. Afin d'analyser en profondeur les vulnérabilités des FBBS décrites dans le Chapitre 2, le Chapitre 3 examine de manière plus approfondie les dynamiques complexes qui influencent la satisfaction et les craintes du groupe cible. Cela se fait sur la base de données d'enquête collectées au moyen d'un questionnaire spécifiquement développé dans le cadre du projet et qui comprennent quatre dimensions : vie sociale, logement, santé et finance. Le Chapitre 4 décrit, sur la base d'entretiens semi-structurés avec des représentants de dix communes suisses, les politiques communales en matière de logement ainsi que les stratégies et les mesures correspondantes pour faire face aux défis rencontrés par les FBBS concernant leur situation de logement. Les communes suivantes ont participé à cette partie : Genève, Lausanne, Neuchâtel, Yverdon-les-Bains, Renens (VD), Bâle-Ville, Winterthur, Rapperswil-Jona, Wetzikon (ZH) et Gossau (SG). Dans le Chapitre 5, les principaux défis liés à leur situation de

logement sont thématiques sur la base de groupes de discussion avec des représentantes des FBBS et des ébauches de solutions correspondantes sont esquissées. Enfin, le Chapitre 6 contient les conclusions avec une synthèse des résultats, des recommandations d'actions concrètes à l'adresse des différentes parties prenantes – concrètement les autorités publiques, notamment au niveau des communes, des cantons et la Confédération, le secteur immobilier avec les différents acteurs, et enfin les FBBS elles-mêmes – ainsi que les indications sur les limites de l'étude et les besoins de recherche supplémentaires sur cette thématique. Des informations détaillées sur l'approche méthodologiques et le questionnaire pour l'enquête en ligne auprès du FBBS ainsi que les guides d'entretien avec les acteurs communaux et les FBBS se trouvent en annexe.

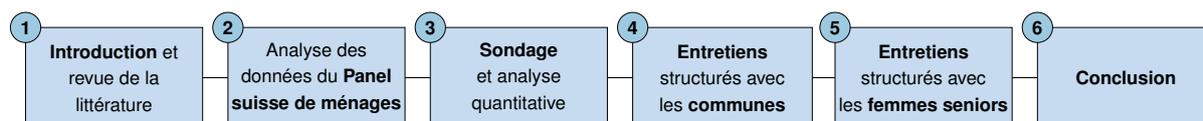


FIGURE 1.1 – Structure de l'étude.

Entre les chapitres, nous présentons un exemple de portrait illustrant le mode de vie des FBBS. Reconstitués sur la base de plusieurs entretiens, ces courts portraits visent à mettre en avant les nuances et les singularités de ces femmes, témoignant de la pluralité de leurs parcours de vie.

Nous espérons que la présente étude contribuera à améliorer les conditions de logement et, plus généralement, les conditions de vie du groupe cible des FBBS et des personnes âgées concernées. Nos analyses amènent des bases utiles qui documentent les besoins et surtout les vulnérabilités existantes des FBBS concernant leur logement et plus généralement leur situation de vie. De plus, nos résultats indiquent qu'il est nécessaire d'agir. Il va de soi que d'autres études sont nécessaires, notamment aussi pour la mise en pratique de certaines pistes de réflexions et recommandations d'action.

Sylvie se considère privilégiée dans son grand appartement dans un immeuble d'époque, situé en centre-ville, bénéficiant d'un jardin partagé où elle peut inviter ses amis pour l'apéro. Elle paye un loyer modeste grâce à l'ancienneté de son bail. Mais, voilà, ses 75 ans se font bien sentir et la rendent consciente de la nécessité d'aménager son lieu de vie pour faire face à son vieillissement.

Le bâtiment aurait besoin d'une meilleure isolation thermique, il est dépourvu d'ascenseur et il y a des escaliers extérieurs et intérieurs. La salle de bain est étroite et les seuils entre les pièces pourraient devenir des obstacles. Récemment, l'immeuble a été classé comme bâtiment historique, ce qui restreint les possibilités de rénovation. De ce fait, les propriétaires ont décidé qu'ils n'effectueraient aucuns travaux d'isolation ni de rénovation. De son côté, Sylvie n'a pas les moyens d'entreprendre des travaux à sa charge, toutes ses économies se sont volatilisées dans les soins à son conjoint qui a souffert d'une longue maladie pendant les dix années qui ont précédé son décès. Tout en étant tout à fait disposée à renoncer à une bonne partie de ses mètres carrés, elle se rend bien compte que les objets à louer sont loin d'offrir le charme de son vieil appartement, et restent tout aussi chers, bien que plus exigus.

Elle dit : « on est devant un double mur : on veut rester, il n'y a pas d'améliorations possibles. On veut partir, on n'en a pas les moyens ».

Sylvie



Chapitre 2

Les FBBS, une population à multiples vulnérabilités

Analyse des données du Panel suisse de ménages

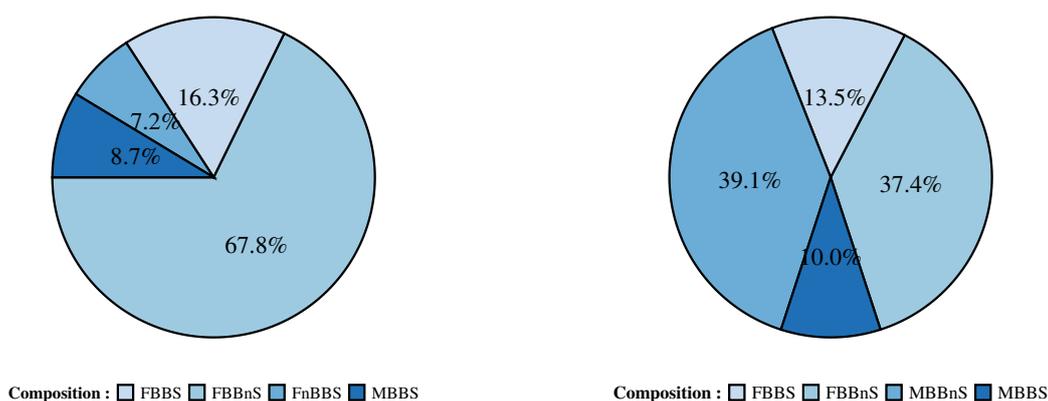


2.1 Introduction

Ce chapitre vise à identifier les principales vulnérabilités des FBBS. Nous cherchons à mieux comprendre pourquoi ces femmes en particulier rencontrent des difficultés pour vivre dans un logement qui leur convient et comment leurs caractéristiques socio-démographiques, leur santé, leur parcours de vie, leur satisfaction de la vie et les caractéristiques de leur logement y jouent un rôle. Il est important de connaître les obstacles qu'elles rencontrent afin de proposer des solutions adaptées à leurs besoins. Une meilleure compréhension des problèmes d'accès au logement peut aider à réduire les inégalités et fournir des conseils utiles pour améliorer la situation.

Avec les données du PSM de 2021 (SHP Group, 2023), nous comparons les femmes baby-boomers vivant seules (FBBS) à d'autres groupes : des femmes du même âge ne vivant pas seules (FBBnS), de plus jeunes femmes vivant seules (FnBBS) et des hommes baby-boomers vivant seuls (MBBS). Notre échantillon se compose d'environ 600 FBBS, 2'500 FBBnS, 300 FnBBS et 300 MBBS. La Figure 2.1a illustre la proportion d'individus présents dans chaque sous-population étudiée. Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), en 2022, environ 2.1 millions de ménages en Suisse sont constitués d'individus âgés de 55 à 75 ans. Parmi eux, 286'279 sont des FBBS, 795'367 des FBBnS et 212'977 des MBBS. Par ailleurs, 830'214 hommes baby-boomers ne vivent pas seuls (MBBnS). La Figure 2.1b illustre la répartition de ces catégories. Nous notons que les FBBS représentent 13.5% de ces ménages. Sur les 1'081'646 femmes dans cette tranche d'âge, plus d'un quart (26.5%) vit seule.

Sous-populations étudiées	
FBBS	Femmes baby-boomers vivant seules
FBBnS	Femmes baby-boomers ne vivant pas seules
FnBBS	Femmes non baby-boomers vivant seules
MBBS	Hommes baby-boomers vivant seuls



(a) Composition de l'échantillon du Panel suisse de ménages en 2021 (SHP Group, 2023).

(b) Composition des ménages des 55-75 ans en Suisse en 2022 (OFS 2023).

FIGURE 2.1 – Proportions des groupes de population en Suisse.

À l'aide d'analyses statistiques, nous cherchons à voir comment les difficultés des FBBS diffèrent de celles des autres groupes et à identifier les principaux problèmes qu'elles rencontrent. Nous nous concentrons sur des facteurs identifiés comme importants dans des recherches antérieures (Huggenberger et al., 2023; Kopanidis et al., 2017; Clark et Lisowski, 2018; Comolli et al., 2022; Donovan et al., 2013; Ewen et Chahal, 2013; Federal Interagency Forum on Aging-Related Statistics, 2016;

Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2014; Janzen et Muhajarine, 2003; Ravazzini et Chesters, 2018; Vartanian et McNamara, 2002). Ceux-ci incluent :

- l'intention de déménager,
- la satisfaction avec le logement,
- le coût du logement élevé,
- la satisfaction des proches, et
- les problèmes liés à l'environnement.

Nous faisons l'hypothèse que les FBBS sont plus susceptibles d'être isolées, car elles vivent plus longtemps et sont financièrement plus limitées.¹

2.2 En quête d'un logement sécurisant



Les données du PSM indiquent que les FBBS habitent leurs logements depuis plus longtemps que d'autres groupes. Une proportion significativement plus importante vivent au même endroit depuis plus de 40 ans. Les FBBS sont moins susceptibles d'avoir déménagé récemment. Les FBBnS se distinguent des FBBS sur plusieurs aspects : elles expriment une plus grande satisfaction concernant la taille, le coût et l'environnement de leur logement actuel. Ainsi, de façon générale, les FBBnS rencontrent moins de problèmes en lien avec leur habitat et son environnement. Ces constatations s'accordent avec les travaux de recherche antérieurs, comme ceux de Ehrler et al. (2016), qui notent que les femmes vivant seules tendent à avoir des conditions de logement moins favorables. En

résidant dans des logements plus anciens, les FBBS risquent davantage de faire face à des conditions de vie inappropriées, comme l'ont souligné Donovan et al. (2013). Ainsi, des vulnérabilités spécifiquement liées au logement sont observées au sein du groupe des FBBS.

Intention de déménager L'intention de déménager varie considérablement selon les sous-populations étudiées. Les FBBnS ont tendance à être moins enclines à déménager par rapport aux FBBS, FnBBS et MBBS. Une raison pourrait être leur taux de propriété immobilière plus élevé (voir Figure 2.2), ce qui indique un attachement plus fort à leur logement. La plus grande disposition des MBBS à l'idée de déménager pourrait être attribuée à leur meilleure situation financière. Contrairement aux FBBS, leur intention de déménager serait alors un choix et non une contrainte (OFS, 2018). En même temps, les FnBBS pourraient être davantage disposées à déménager en raison des nombreuses transitions associées à leur phase de vie.

Intention de déménager	
<i>Comparé aux FBBS</i>	
FBBnS	–
FnBBS	+
MBBS	+

1. La suite de ce chapitre résume les principaux résultats de l'article scientifique de Huggenberger et al. (2024).

Comparées aux FBBnS, les FBBS présentent une tendance plus marquée à envisager un déménagement, notamment entre 55 et 64 ans et en l'absence d'une formation supérieure (voir aussi Höpflinger et al., 2019). Cette situation révèle une préoccupation accrue pour organiser leur logement à l'approche de la retraite. Nous observons également que des problèmes de santé personnels ou concernant un proche peuvent conduire davantage les FBBS à considérer un changement de résidence par rapport aux FBBnS (voir aussi Huggenberger et al., 2023). L'absence de soutien à domicile face à ces enjeux de santé peut rendre le déménagement inévitable pour les FBBS. Des difficultés relationnelles avec les enfants et un mécontentement vis-à-vis de leur logement actuel sont également des facteurs incitatifs plus prononcés chez les FBBS que chez les FBBnS (voir aussi Jiang et al., 2020; Huggenberger et al., 2023).

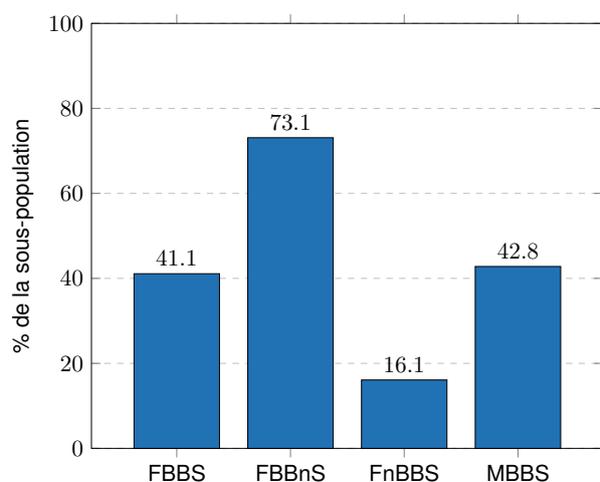


FIGURE 2.2 – Taux de propriété du logement

Cependant, les MBBS montrent une propension plus élevée au déménagement lorsqu'ils jouissent d'une bonne santé ou n'ont pas rencontré de problèmes de santé récents, soulignant une dynamique différente par rapport aux FBBS, qui sont plus souvent poussées à déménager pour des raisons de santé. L'incitation au déménagement chez les MBBS est également renforcée par des loyers élevés. En opposition, les FnBBS expriment un désir beaucoup plus intense de changer de résidence que les FBBS.

Satisfaction avec le logement En termes de logement, seules les FBBnS indiquent une satisfaction nettement supérieure à celle des FBBS. Ceci peut également s'expliquer par un taux de propriété plus élevé chez les FBBnS (voir Figure 2.2). Parmi les sous-populations vivant seules (FBBS, FnBBS, MBBS), aucune différence statistiquement significative n'est observée.

Satisfaction du logement	
<i>Comparé aux FBBS</i>	
FBBnS	+
FnBBS	Diff. non significative
MBBS	Diff. non significative

Comparé aux FBBS, les MBBS font état d'une satisfaction moindre, notamment dans la tranche d'âge des 55 à 59 ans et face à des prix élevés. Cela suggère que le coût du logement est essentiel pour les hommes, surtout à l'approche de la retraite.

2.3 Épargne limitée et revenus moindres : les défis financiers



Le PSM montre une proportion plus faible de personnes avec niveau d'éducation supérieur chez les FBBS, particulièrement en comparaison aux femmes plus jeunes et aux hommes, ce qui coïncide avec l'étude de O'Neil et al. (2021). Les FBBS se distinguent également par une capacité moindre à épargner que tous les autres groupes. Comme mentionné plus tôt, elles sont également moins souvent propriétaires de leur logement que celles ne vivant pas seules. Le revenu net des FBBS est généralement plus faible, sauf lorsqu'il est comparé à celui des FBBnS, souvent caractérisées par un taux d'emploi plus bas qui affecte leurs revenus et fonds de pension (Comolli et al., 2022). Toutefois, ces dernières partagent leurs dépenses puisqu'elles ne vivent pas seules. L'écart de revenus entre les sexes est également identifié par Ravazzini et Chesters (2018) et Holden (1988).

La Figure 2.3 montre que les FnBBS et les MBBS ont plus souvent des revenus plus élevés que les FBBS. Les FBBnS sont nombreuses à gagner peu d'argent, mais partagent leurs dépenses avec une autre personne. Ainsi, avec un revenu plus faible et une capacité d'épargne réduite, les FBBS sont plus susceptibles d'être confrontées à des problèmes de financement de leur logement (Vartanian et McNamara, 2002), et par conséquent à une plus grande vulnérabilité sur le plan des finances en général.

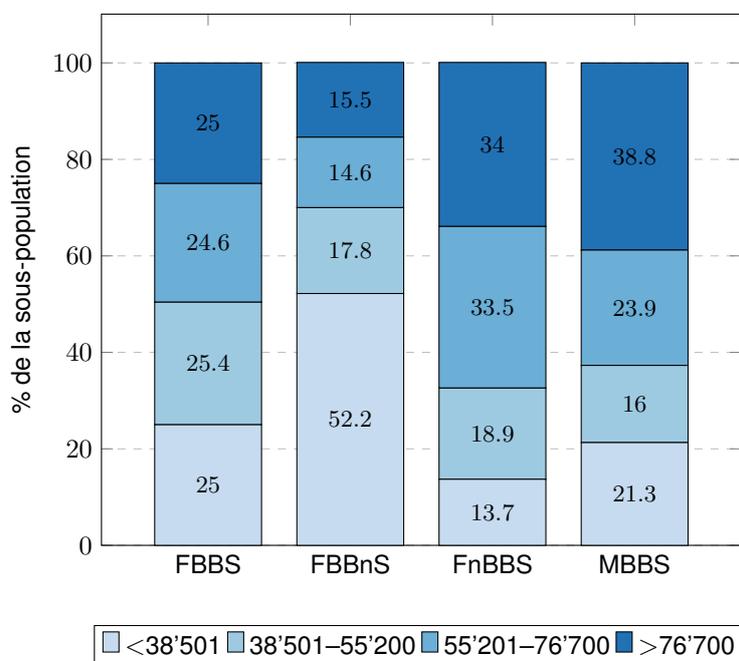


FIGURE 2.3 – Répartition du revenu net annuel par personne

Coût du logement élevé Concernant le coût du logement jugé trop élevé, seules les *FBBnS* se distinguent des *FBBS*. Les *FBBnS* ont tendance à percevoir les coûts de logement plus raisonnables que les *FBBS*. Comme l'a montré Ehrler et al. (2016), partager les dépenses aide à mieux gérer les coûts. En revanche, contrairement aux études menées par Vartanian et McNamara (2002) et Hafford-Letchfield et al. (2017), notre recherche ne révèle pas de différences significatives dans la perception des coûts entre les hommes et les femmes qui vivent seuls.

Coût du logement élevé	
Comparé aux <i>FBBS</i>	
<i>FBBnS</i>	–
<i>FnBBS</i>	Diff. non significative
<i>MBBS</i>	Diff. non significative

Être propriétaire d'un bien immobilier réduit généralement les dépenses liées au logement (Karlen et al., 2021). Notre analyse révèle par ailleurs que les femmes propriétaires expriment davantage de préoccupations concernant le coût du logement comparativement aux hommes propriétaires. En revanche, ces mêmes femmes trouvent plus acceptable d'allouer plus d'un quart de leurs revenus au logement que les *FnBBS*. En effet, avec des revenus plus élevés, les *FnBBS* trouvent disproportionné de consacrer une part aussi importante au logement. En comparant les *MBBS* aux *FBBS*, les hommes qui n'ont pas vécu le décès d'un proche, qui se sentent satisfaits de leur vie, de vivre seul, accompagné ou avec un proche, perçoivent moins souvent les coûts de leur logement comme élevés. De plus, les hommes n'ayant pas l'intention de déménager perçoivent relativement moins fréquemment le logement comme étant cher. Par ailleurs, chez les hommes, la volonté de déménager semble s'intensifier à mesure que le coût du logement augmente. Les femmes ayant récemment déménagé ont plus souvent une perception de coût élevé par rapport aux hommes, ce qui peut s'expliquer par une différence de revenus. En résumé, la question du prix élevé est particulièrement pertinente pour les *FBBS* en situation financière fragile, comme observé par les recherches antérieures de Joint Center for Housing Studies of Harvard University (2014) et O'Neil et al. (2021).

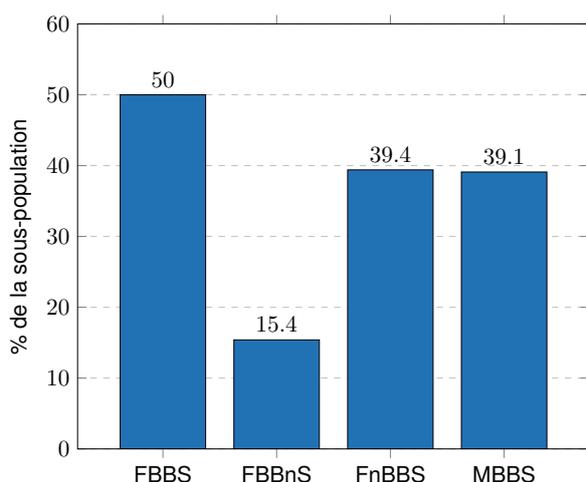


FIGURE 2.4 – Part des ménages avec un coût du logement supérieur au quart des revenus.

La Figure 2.4 montre que la moitié des *FBBS* consacrent plus d'un quart de leurs revenus (plus précisément 26.5%) à leur habitat. Ce constat s'applique « seulement » à environ 39% des *FnBBS* et *MBBS*. Cela révèle que, malgré une réduction des revenus à la retraite, les hommes se trouvent dans une situation où la part de leur revenu consacrée au logement est similaire à celle des femmes encore actives professionnellement. Bien qu'elles disposent de revenus nettement inférieurs aux *FBBS* (voir Figure 2.3), les *FBBnS* allouent une proportion moindre de ceux-ci aux dépenses de logement par rapport à tous les autres groupes examinés. En partageant les dépenses du logement avec quelqu'un, la part des revenus dédiée à ces dépenses diminue fortement.

2.4 Risque d'isolement social

Les FBBS sont moins satisfaites de leur santé et de leur vie que les FBBnS. Elles sont aussi moins satisfaites avec leurs proches. Ehrler et al. (2016) note que le fait d'être célibataire affecte le bien-être social à long terme. Gingrich (2008) observe un cercle social plus faible pour les femmes célibataires. Toutefois, les FnBBS semblent encore moins satisfaites avec leurs proches, de vivre seules et de leur temps libre. Comparé aux FBBnS uniquement, les FBBS expriment plus d'insatisfactions de vie en général. Ces observations conduisent à une vulnérabilité sociale accrue des FBBS.



Satisfaction des proches Concernant la satisfaction avec les proches, il est reconnu que le soutien social joue un rôle prépondérant, en particulier pour les femmes âgées non mariées qui sont plus susceptibles de faire face à l'isolement social (Cho et Townsend, 2020; Gingrich, 2008). Nous constatons des écarts notables lorsque nous comparons les FBBS avec les FBBnS et les FnBBS. Les FBBnS montrent une satisfaction nettement supérieure avec leurs proches que les FBBS avec des taux de 94.0% contre 88.1%. Cela corrobore les résultats d'Ehrler et al. (2016), qui ont constaté une satisfaction sociale moindre chez les veuves, divorcées et séparées.

Par ailleurs, avec un taux de satisfaction de 80.3%, les FnBBS affichent un niveau de satisfaction plus faible que les FBBS. Ce résultat porte à croire que le fait de vivre avec d'autres personnes peut améliorer les interactions sociales et, ce faisant, diminuer le sentiment de solitude (Perrig-Chiello et al., 2008). Nos résultats n'ont en revanche montré aucune différence significative de satisfaction avec les proches entre les FBBS et les MBBS, ce qui pourrait être expliqué par la force des liens familiaux et sociaux des femmes (Ehrler et al., 2016).

Satisfaction des proches

Comparé aux FBBS

FBBnS	+
FnBBS	-
MBBS	Diff. non significative

L'absence d'un partenaire affecte davantage la satisfaction des FnBBS comparé aux FBBS. Ce constat pourrait être attribué à l'âge plus avancé des dernières. En outre, nous constatons que les finances jouent un rôle relativement plus important dans la satisfaction des MBBS vis-à-vis de leurs proches. En effet, de faibles économies annuelles et des frais de logement élevés diminuent plus fortement la satisfaction des MBBS que celles des FBBS. Les relativement plus faibles revenus affectent en revanche également la satisfaction des MBBS et des FnBBS. En particulier, les jeunes femmes dans les segments de revenus les plus bas montrent une insatisfaction plus prononcée que les FBBS. Par ailleurs, les jeunes femmes avec des problèmes de santé sont plus nombreuses à indiquer souffrir dans leurs relations par rapport aux femmes âgées. Ces observations suggèrent que ces dernières pourraient disposer d'un cercle social plus développé permettant l'entraide pour les soucis de santé. Moins de différences ont été observées en matière de satisfaction avec les proches en relation avec les caractéristiques du logement.

Notre analyse met en avant l'influence que peut avoir le fait de vivre seul sur la satisfaction relationnelle, tout en soulignant que les jeunes femmes confrontées à des problèmes de santé sont particulièrement enclines à ressentir une moindre satisfaction en comparaison des femmes plus âgées.

2.5 Les femmes et leur rôle de proche aidante



Comme le montre la Figure 2.5a, la santé perçue des FBBs est généralement moins bonne que celle de leurs homologues masculins et des FBBnS. De plus, au cours des dernières années, les FBBs ont connu davantage d'accidents et de maladies que les FBBnS. Concernant l'état de santé de leur entourage, les FBBs rapportent avoir plus de proches ayant connu des maladies ou des accidents, comparé aux MBBS. Cela suggère que les FBBs se retrouvent plus souvent dans des situations de proche aidante. Ces constats confirment les études de Rattay et al. (2017) et Johnson et al. (2000), qui évoquent une vulnérabilité liée à la santé plus accrue chez les femmes vivant seules.

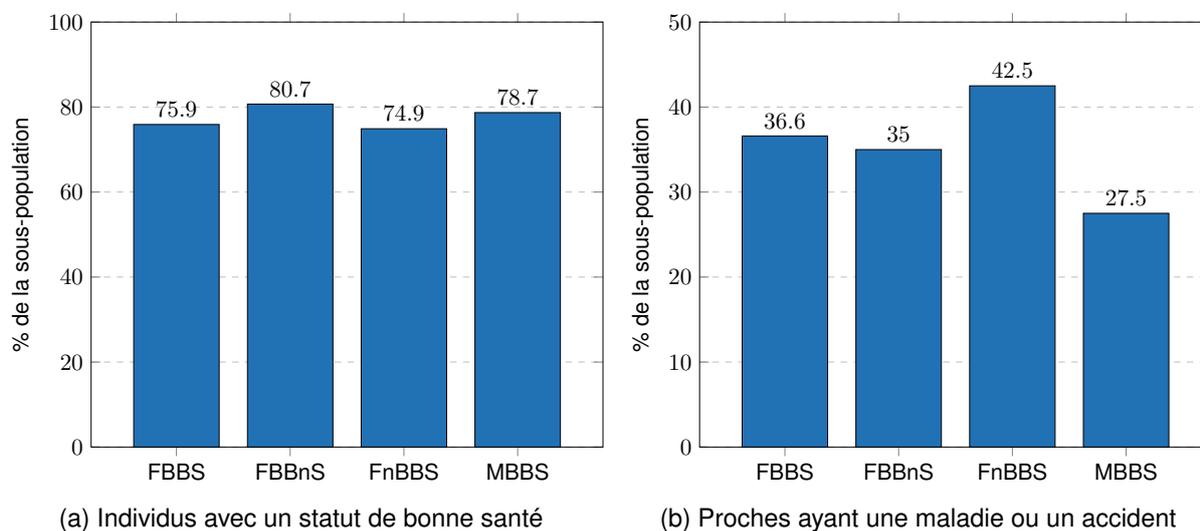


FIGURE 2.5 – Facteurs de santé

Problèmes liés à l'environnement Les FBBnS et les MBBS rapportent nettement moins de problèmes avec leur cadre de vie que les FBBS. Par cadre de vie, nous entendons des problèmes liés à un environnement bruyant, du vandalisme, de la pollution, du trafic et une présence industrielle excessive. Une étude réalisée par Höpflinger et al. (2019) a révélé que les personnes âgées ont tendance à éviter les effets négatifs de leur cadre de vie. Nos observations confirment que les FBBS signalent plus fréquemment des problèmes avec leur environnement par rapport aux FBBnS et aux MBBS. Cela pourrait indiquer que les FBBS font face à davantage d'obstacles pour accéder à un logement convenable.

Problèmes d'environnement

Comparé aux FBBS

FBBnS	–
FnBBS	Diff. non significative
MBBS	–

Par rapport aux FBBnS, les FBBS signalent plus souvent des problèmes avec l'environnement de leur logement, en particulier quand elles se retrouvent dans une situation financière défavorable (faibles revenus et coûts de logement élevés). Les différences entre les FBBS, FBBnS et MBBS sont plus marquées après l'âge de 65 ans, mettant en évidence les défis croissants auxquels les FBBS doivent faire face en vieillissant seules. Ces résultats ressortent particulièrement pour les personnes d'origine suisse et celles ayant un niveau d'éducation élevé. L'absence de partenaire est également un facteur qui augmente la fréquence des problèmes. Même avec un logement de taille appropriée, les FBBS rencontrent plus de problèmes en lien avec l'environnement en comparaison avec les FBBnS et MBBS. Comme le souligne Höpflinger et al. (2019), vivre dans un environnement inadéquat impacte négativement le bien-être des personnes âgées.

2.6 Conclusion

Ce chapitre examine les vulnérabilités des FBBS en Suisse, en comparaison avec d'autres sous-populations (FBBnS, FnBBS, MBBS). L'étude s'appuie sur les données du PSM de 2021. Il en ressort que les FBBS font face à une multitude de défis dans plusieurs dimensions. D'un point de vue financier, elles rapportent souvent avoir des revenus insuffisants et souffrir de coûts de logement élevés. Sur le plan de la santé, les FBBS et les MBBS sont confrontés à une dégradation de leur santé. La cohabitation pourrait atténuer ces problèmes. Cependant, le rôle de proches aidantes que les FBBS sont plus susceptibles d'endosser peut nuire à leur santé. Les FBBnS expriment un plus haut niveau de satisfaction de la vie, soulignant l'impact négatif de la solitude chez les FBBS. Concernant le logement, l'isolement social des FBBS ressort comme un facteur clé de l'intention de déménager et du mécontentement vis-à-vis de l'environnement.

L'utilisation des données issues du PSM est idéal pour étudier les thèmes liés au logement et aux changements sociaux. En effet, ce panel est représentatif de la population Suisse et comprend un grand nombre d'observations. Cependant, il convient de reconnaître certaines limites liées à son utilisation. La taille restreinte des échantillons des sous-populations étudiées peut poser un problème quant à la représentativité des résultats. Un échantillon plus large, spécifique aux FBBS, permettrait une analyse statistique plus approfondie. En effet, faute d'observations suffisantes, certains sujets comme les besoins de soins à domicile n'ont pas pu être étudiés dans ce qui précède. L'ajout de dimensions complémentaires comme les contacts avec la famille, les préférences de logement ou les besoins en matière de soins enrichirait également l'analyse.

Pour élaborer des stratégies globales face aux problèmes de logement des FBBS, il est essentiel de mieux comprendre les enjeux soulevés. La complexité de leur situation nécessite une solution qui va au-delà de la simple mise à disposition de logements abordables. Il s'agit de reconnaître leurs besoins spécifiques en termes de logement, relations sociales, finances et santé. C'est pourquoi, le sondage plus approfondi du Chapitre 3 et les entretiens avec les femmes concernées et les représentants municipaux que nous rapportons aux Chapitres 4 et 5 ont été menés.

Points clés à retenir

- Comparé à d'autres sous-populations (femmes baby-boomers ne vivant pas seules, femmes non baby-boomers vivant seules, hommes baby-boomers vivant seuls), nous identifions une plus grande vulnérabilité des FBBS dans tous les domaines étudiés : finance, santé, vie et logement.
- Les FBBS affichent des similarités avec les hommes baby-boomers vivant seuls et les femmes non baby-boomers vivant seules. Les différences les plus marquées se trouvent principalement en comparaison avec les femmes baby-boomers ne vivant pas seules.
- Les FBBS déclarent plus souvent des revenus insuffisants et des coûts de logement élevés, ainsi qu'une moins bonne santé. Elles se retrouvent plus souvent en situation de proche aidante.
- Le risque d'isolement social des FBBS ressort comme un facteur clé expliquant leur intention de déménager, leurs problèmes avec l'environnement du logement ainsi que leur satisfaction générale de la vie.

Laurence, 65 ans, occupe un emploi à temps partiel qu'elle mène de la maison, mais l'environnement bruyant l'empêche de se concentrer. Elle possède un chien qui l'aide à combler sa solitude, mais elle aurait souhaité avoir un petit jardin pour lui permettre de sortir. Est-ce trop demander ? Elle a le sentiment d'être malchanceuse, en quête perpétuelle d'une occasion qui semble inaccessible, alors qu'elle ne cesse de voir lors de ses promenades en ville des habitations qui correspondraient à ses attentes. Elle est persuadée que les bonnes occasions ne passent pas dans les journaux.

Laurence scrute les annonces, passe des heures à appeler des agences, s'inscrit sur des listes d'attente, sans succès. Elle fustige les informations difficilement accessibles ou opaques, les employés communaux mal renseignés et les régies de mauvaise volonté. Chaque visite se solde par la même déception : des loyers exorbitants pour des espaces minuscules ou des appartements à un loyer accessible, mais situés dans des quartiers périphériques peu attrayants, souvent décrépis et peu sécurisants. Les logements subventionnés visités lui semblent laids et mal situés. Les coopératives d'habitation, où elle s'est inscrite depuis quelques années déjà, affichent complet. Les organismes de soutien aux seniors vers lesquels elle s'est tournée réservent leurs aides à une population bien plus âgée qu'elle et moins autonome.

Dans l'attente de trouver le logement correspondant à ses attentes et à ses modestes revenus, Laurence puise dans ses réserves, craignant sérieusement sa situation future.

Laurence



Chapitre 3

Enquête approfondie : sources de craintes et satisfactions



3.1 Introduction

Ce chapitre explore les dynamiques complexes qui influencent la satisfaction et les craintes des FBBS. Nous y examinons plus en profondeur les vulnérabilités observées au Chapitre 2 et cherchons à identifier les facteurs qui les sous-tendent par des analyses statistiques englobant les structures et les interactions sociales, le statut résidentiel et les caractéristiques du logement, les indicateurs de santé et la situation financière des FBBS. Nous supposons que ces vulnérabilités leur suscitent des insatisfactions et des peurs, raison pour laquelle nous les analysons au travers du prisme de la satisfaction et des craintes.

La méthodologie adoptée repose sur un questionnaire distribué en ligne et à l'échelle nationale par l'intermédiaire des partenaires du projet. Il peut être consulté dans l'Annexe B. Des versions française et allemande ont été mises à disposition des répondantes. Le questionnaire est resté ouvert aux réponses de mai à décembre 2023. Sa conception repose sur les résultats du chapitre précédent et certaines questions ont été inspirées d'une étude antérieure ayant des objectifs semblables aux nôtres (Kopanidis et al., 2017). La structure de l'enquête est présentée dans la Figure 3.1, et une courte description de chaque bloc de question est disponible dans l'Annexe A.2.

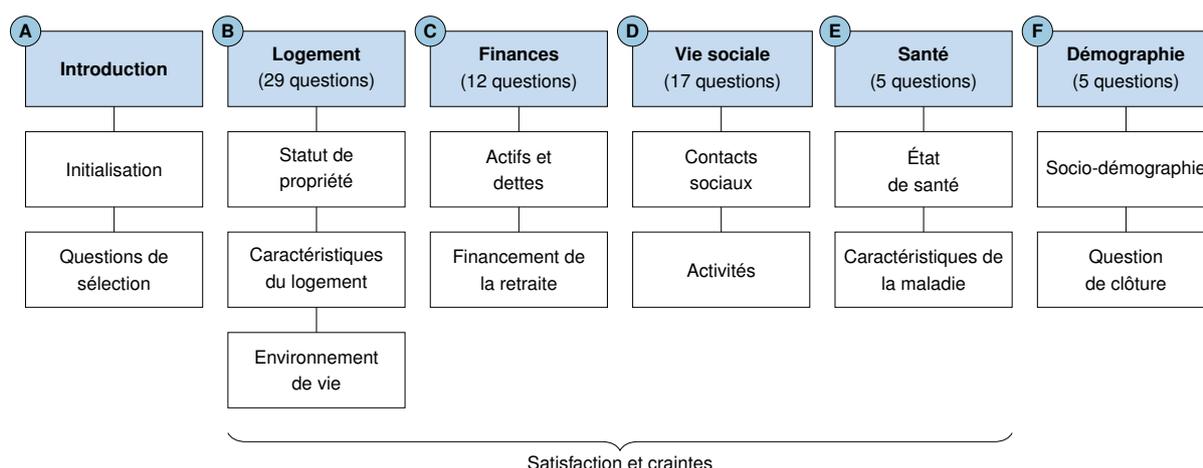


FIGURE 3.1 – Synthèse des parties et des thèmes du questionnaire.

Notre échantillon final compte 388 réponses complètes et valides de FBBS. À l'aide d'analyses statistiques des réponses au questionnaire, nous mettons en lumière dans ce chapitre les principaux facteurs de satisfaction et de craintes dans les quatre dimensions identifiées au chapitre précédent : le logement, les finances, la vie sociale et la santé. L'approche méthodologique est détaillée dans l'Annexe A.2.

Nos analyses ont révélé des résultats intéressants. Tout d'abord, nous observons que la satisfaction est positivement corrélée entre les différentes dimensions considérées. La même observation s'applique aux craintes. Nous montrons également des coefficients de corrélation négatifs entre les mesures de la satisfaction et de la peur. Cela démontre la nécessité d'une approche holistique lors de l'élaboration de politiques ciblées sur les FBBS. En outre, nos analyses statistiques révèlent que la proximité du logement aux commodités et les craintes financières sont les facteurs prédictifs les plus importants de la satisfaction et des craintes liées au logement, respectivement. La situation financière **perçue** apparaît comme la variable la plus importante pour améliorer la satisfaction et

diminuer les craintes financières. L'effet inverse est observé pour la crainte de devoir déménager en raison d'un manque de moyens financiers. Les maladies limitantes ont un impact sur la perception de l'état de santé et sur la peur de perdre son indépendance. Par ailleurs, nous constatons que la perception de l'état de santé est un facteur prédominant dans l'explication de la satisfaction de la vie et des craintes de solitude.

Description de l'échantillon

Démographie

La Figure 3.2 montre que 18.4% des FBBS interrogées ont entre 55 et 60 ans et 59% ont entre 61 et 70. On y observe également que 70% des répondantes vivent en Suisse romande, ce qui implique une sous-représentation de la Suisse allemande dans notre échantillon par rapport à leur pondération dans la population suisse.

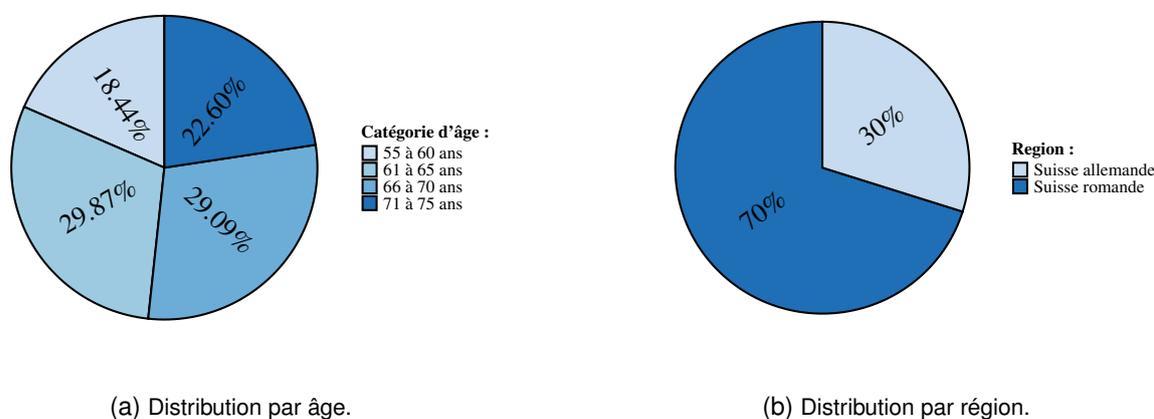
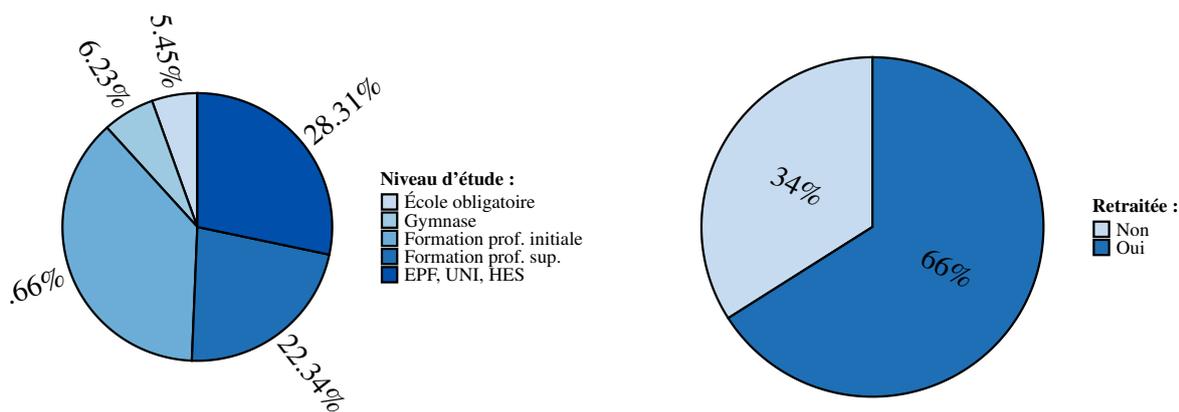


FIGURE 3.2 – Distribution de l'échantillon par catégories d'âge et par région linguistique.

Par ailleurs, comme le montre la Figure 3.3a, 5.4% des FBBS interrogées ne possèdent pas de formation au-delà de l'école obligatoire et 6.2% se sont arrêtées après le gymnase. 37% ont obtenu une maturité, un « Certificat Fédéral de Capacité » ou une « Attestation Fédérale de Formation Professionnelle ». 22.3% ont effectué un brevet ou un diplôme d'étude supérieur et 28% ont été diplômées d'une haute école universitaire, pédagogique ou spécialisée (bachelor, master, doctorat). Deux tiers des FBBS interrogées sont encore actives (voir Figure 3.3b). La même proportion a des enfants.

Satisfaction et craintes : définition

Pour le logement, les finances et la vie sociale, le niveau de satisfaction a été mesuré dans le questionnaire sur une échelle de 1 (extrêmement insatisfaite) à 10 (extrêmement satisfaite). Les questions correspondantes sont les C14, E2 et B7 de l'Annexe B. Les FBBS dont le score est supérieur à six ont été considérées comme « satisfaites » dans la dimension. Pour la santé, il a été demandé aux FBBS d'évaluer leur état de santé physique et mentale sur une échelle allant de « Mauvais » à « Bon » (Question D1). Les FBBS indiquant un état de santé mental et physique « Plutôt bon » ou « Bon » ont été considérées satisfaites de leur santé. De plus, nous avons demandé aux FBBS, pour chaque dimension, si elles faisaient face à des craintes (Question E12). Les FBBS



(a) Distribution niveau d'étude.

(b) Distribution par activité professionnelle.

FIGURE 3.3 – Distribution par catégories d'âge et par région linguistique.

répondant « Plutôt oui » ou « Oui » sont considérées comme ayant des craintes dans la dimension.

Satisfaction et craintes : une interdépendance

Une proportion considérable des FBBS expriment un niveau élevé de satisfaction dans toutes les dimensions, comme le montre la Figure 3.4. La majorité d'entre elles sont particulièrement satisfaites de leur logement et de leur vie sociale (82% indiquent un score supérieur à six dans ces dimensions). Une proportion légèrement inférieure de FBBS se sont déclarées en plutôt bonne ou bonne santé (73.5%) et satisfaite de leur situation financière (63.4%). Hormis pour la satisfaction financière, qui n'a pas été mesurée en tant que telle dans le PSM, les valeurs de notre échantillon corroborent celles du PSM. Par ailleurs, deux tiers des FBBS interrogées craignent de perdre leur indépendance (ci-après, nous nous référerons à cette crainte par « crainte de santé »). Environ la moitié craint de devoir vivre dans un logement qui ne lui convient pas (crainte résidentielle), et la même proportion est inquiète quant au financement du maintien de son mode de vie dans le futur (crainte financière). Enfin, 39% craignent de se trouver dans une situation de solitude à l'avenir (crainte sociale).

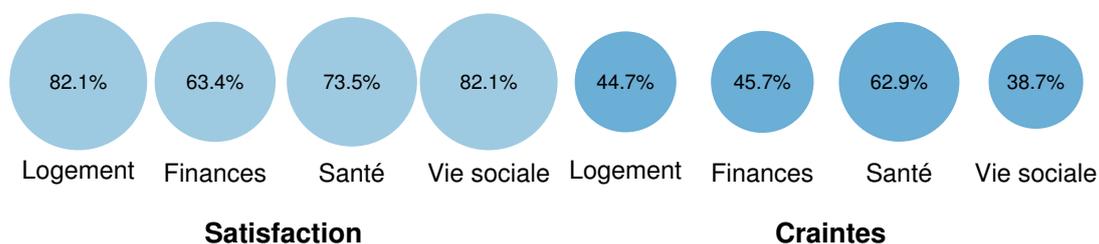
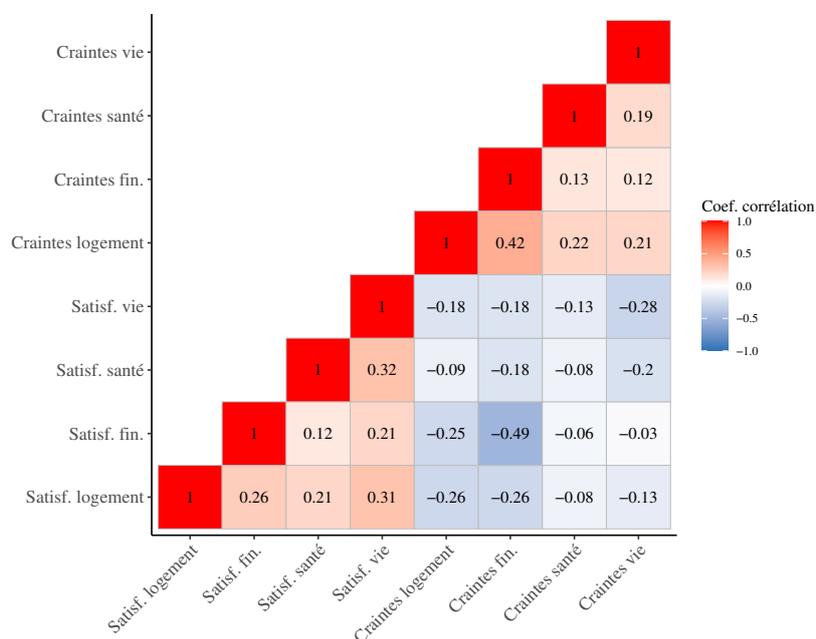


FIGURE 3.4 – Part des FBBS qui sont satisfaites, respectivement qui expriment des craintes, dans les dimensions considérées.

La Figure 3.5 présente les coefficients de corrélation entre satisfactions et craintes. On y découvre que l'amélioration de la satisfaction dans une des quatre dimensions induit une augmentation, bien que relativement plus faible, de la satisfaction dans les autres dimensions. Une dynamique similaire est observée pour les craintes, puisqu'on observe qu'une diminution des craintes dans une dimension se répercute positivement mais que partiellement sur les craintes dans les autres dimensions. Le

dernier constat à tirer est qu'une augmentation de la satisfaction permet également de réduire les craintes. Les satisfactions et les craintes entre les différentes dimensions sont donc interdépendantes. Ce résultat montre qu'une approche globale est nécessaire pour décrire et comprendre la situation de vie des FBBS.



Commentaire : La matrice présente les coefficients de corrélation. Les cases bleues indiquent une corrélation négative, et les cases rouges une corrélation positive. On constate alors une interdépendance notable entre la satisfaction et les craintes.

FIGURE 3.5 – Matrice de corrélation présentant les interdépendances entre satisfaction et craintes.

3.2 Logement : vieillir à domicile, défis et solutions

Un chez-soi à adapter pour vieillir en sécurité

La Figure 3.6a ci-dessous indique qu'environ 71% des FBBS interrogées vivent dans des logements locatifs. Parmi ces locataires, 32.5% louent auprès de particuliers et 15.6% auprès de propriétaires institutionnels, majoritairement des caisses de pensions. Par ailleurs, si nous devons définir le logement « type » des FBBS interrogées sur la base de la distribution des réponses, il s'agirait d'un appartement de 1 à 3,5 pièces situé aux étages supérieurs d'un immeuble.

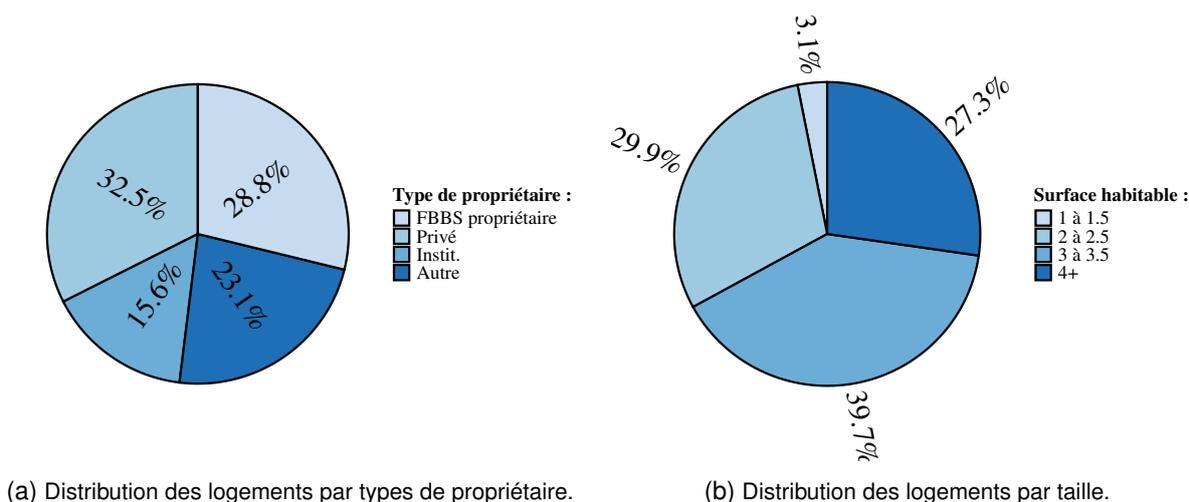
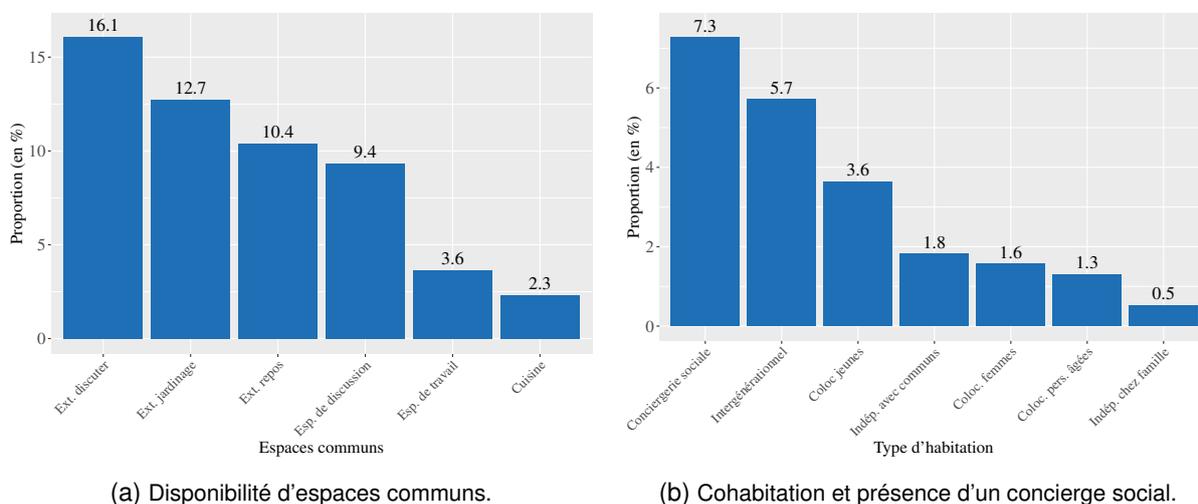


FIGURE 3.6 – Distribution des types de propriétaires et de logement.

Pour les FBBS interrogées, la vie en collocation est très rare, tout comme le partage de certaines pièces comme la cuisine ou le salon (voir Figure 3.7). Même les accès à des espaces communs extérieurs pour sociabiliser sont relativement peu fréquents, comme le suggère la Figure 3.7a. Des services servant à contribuer au maintien à domicile des personnes âgées, comme la conciergerie sociale, ne sont pas répandus non plus, comme l'indique la Figure 3.7b. Les logements inter-générationnels sont le type de co-habitation le plus commun, bien que rare également. Les collocations sont encore moins fréquentes, et il en va de même pour les logements indépendants avec espaces partagés, chez la famille ou non.

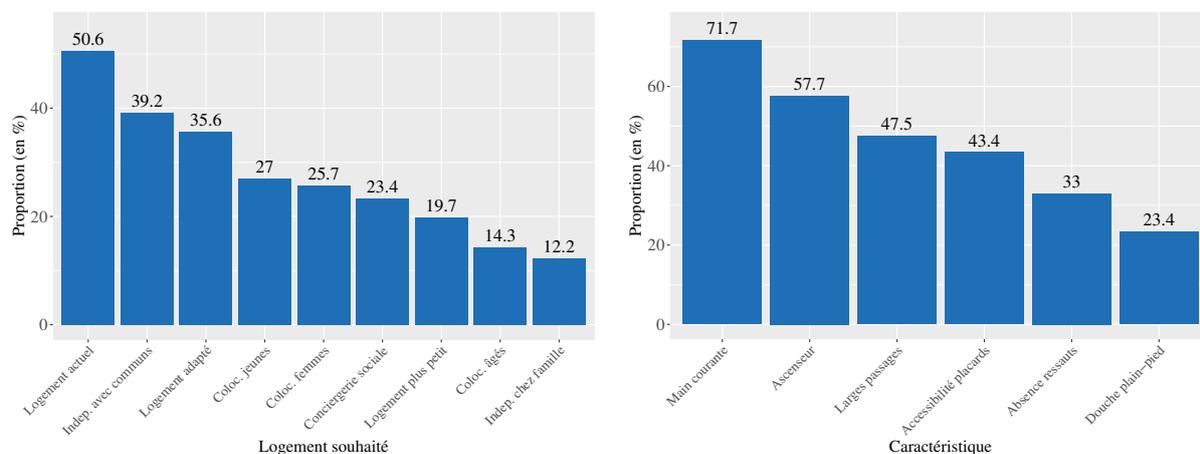


Commentaire : « Ext ». signifie extérieur, « Coloc ». colocation et « Indép » logement indépendant.

FIGURE 3.7 – Distributions des espaces communs et des types de cohabitation, y inclus la présence d'un concierge social.

Malgré cela, et comme présenté dans la Figure 3.8 ci-dessous, la moitié des femmes interrogées déclarent qu'elles aimeraient vieillir dans leur logement actuel. Cela suggère qu'elles s'y sentent bien et qu'elles le considèrent adéquat pour vieillir. La plupart de ces logements sont d'ailleurs effectivement déjà équipés de certains des aménagements nécessaires aux besoins des aînés (Pro Senectute Vaud, 2024), comme des mains courantes dans les escaliers (72%), ascenseurs (58%) et

passages suffisamment larges (47,5%). Mais, pour pouvoir préserver l'indépendance et permettre aux FBBS de vivre de manière autodéterminée le plus longtemps possible, il semblerait toutefois que certaines caractéristiques essentielles, comme les douches plain-pied, par exemple, soient manquantes dans un grand nombre de logements (voir la Figure 3.8b).



(a) Distribution du type de logement souhaité par les FBBS pour y vieillir.

(b) Aménagements adaptés au vieillissement dans le logement actuel.

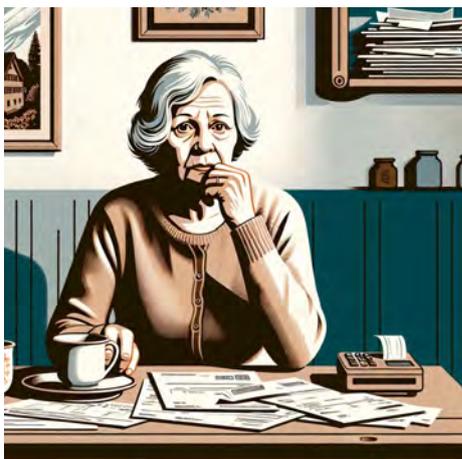
FIGURE 3.8 – Répartition des types de logements souhaités pour la retraite et des caractéristiques adaptées pour le vieillissement.

Proximité et convivialité : les fondements de la satisfaction résidentielle

Lorsqu'on examine les résultats de nos analyses statistiques sur la satisfaction à l'égard du logement, la satisfaction avec le milieu environnant et la proximité aux commodités apparaissent comme des facteurs déterminants. C'est un résultat qui fait écho aux conclusions du Chapitre 2 de ce rapport. Höpflinger et al. (2019) soulignent également l'importance de vivre à proximité des transports publics et dans un quartier sûr et paisible pour améliorer la satisfaction résidentielle. On observe également que les intentions de déménager sont liées à une plus faible satisfaction. Là aussi, c'est un résultat soutenu par de précédentes études suisses (voir Höpflinger et al., 2019). Finalement, nous avons découvert que la cohabitation, toutes formes confondues, améliore la satisfaction des FBBS. Comme les FBBS sont particulièrement vulnérables face à l'isolement social (voir Chapitre 2), ce résultat n'est pas étonnant. En effet, il est reconnu dans la littérature que les formes de cohabitation favorisent un sens de la communauté et réduisent ainsi la solitude. Par ailleurs, ces formes de cohabitations contribuent également à réduire les coûts de logement (voir, par exemple Yadav et al., 2023; Glass, 2020; Darab et al., 2018; Hafford-Letchfield et al., 2017), identifiés, eux aussi, comme un facteur de risque pour les FBBS dans le Chapitre 2 de ce rapport.



Financement et solitude : sources de craintes résidentielles



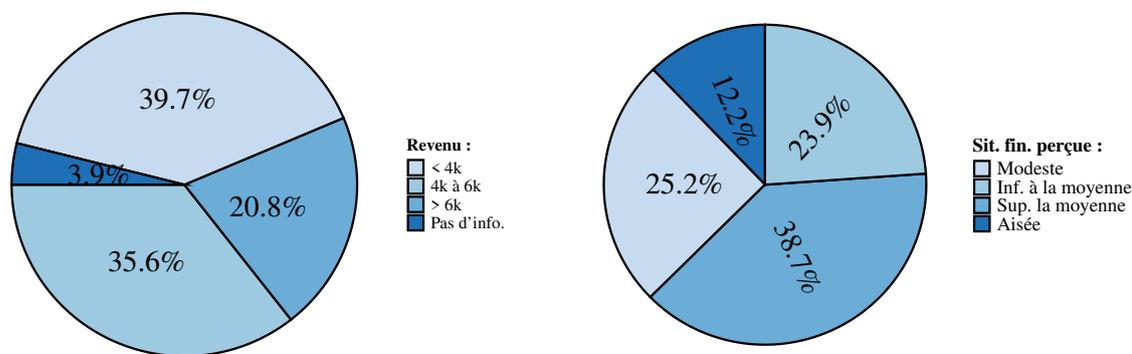
Concernant les facteurs de craintes résidentielles, nous avons identifié un premier élément clé les alimentant : les préoccupations financières. Selon les données du PSM (voir Chapitre 2), la moitié des FBBS consacrent un quart de leurs revenus aux frais de logement. Cela provoque certainement des inquiétudes quant à leur capacité future à maintenir leur style de vie actuel, expliquant ainsi le lien entre craintes financières et résidentielles. C'est un résultat important puisque, comme mentionné précédemment (voir la Figure 3.8a), la moitié des FBBS interrogées souhaiteraient vieillir dans leur logement actuel. En outre, nous avons observé que la peur de se retrouver seule joue un rôle important dans les craintes résidentielles. Nous supposons qu'en prévision d'un avenir solitaire et sans

assistance, les FBBS pourraient mettre davantage l'accent sur un logement bien équipé, ce qui conduirait à une définition plus exigeante d'un logement « adapté ». Cela susciterait alors des craintes quant à la possibilité de trouver ce logement idéal avec leurs contraintes budgétaires. Finalement, il ressort des analyses que l'intention de déménager est associée à de plus importantes craintes, une relation déjà observée par Huggenberger et al. (2023).

3.3 Finances : des ajustements nécessaires

Situation financière : une préoccupation grandissante pour l'avenir

Bien que la majorité des FBBS interrogées disposent de revenus supérieurs à CHF 4'000 par mois, près de 50% d'entre elles considèrent que leur situation financière est plus précaire que la moyenne. La Figure 3.9 ci-dessous donne la distribution précise. S'il fallait définir un profil financier « type » pour les FBBS interrogées, nous ajouterions qu'elles disposent généralement d'un patrimoine financier non négligeable, mais, pour la majeure partie d'entre elles, d'aucune ou de peu de fortune immobilière. Cela fait écho à la conclusion du Chapitre 2 selon laquelle les FBBS sont relativement moins fréquemment propriétaires. Finalement, un quart des FBBS dans notre échantillon ont des dettes.

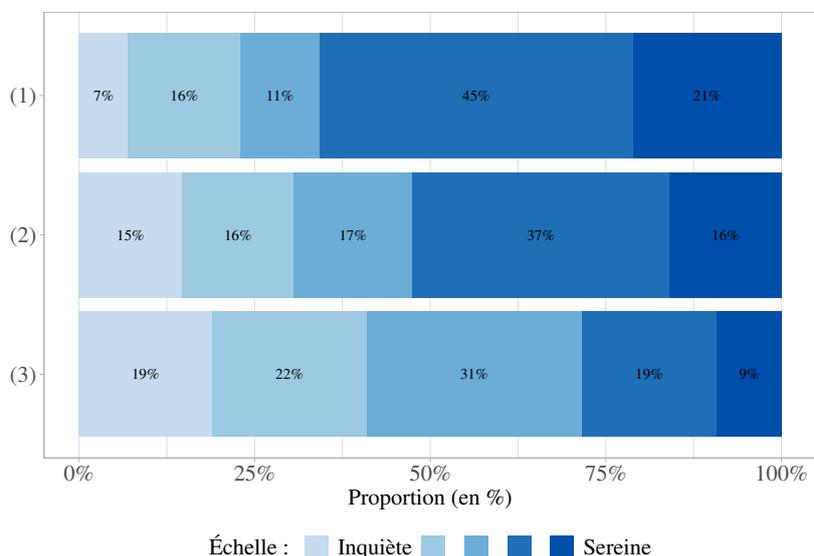


(a) Revenu (en CHF par mois).

(b) Situation financière perçue.

FIGURE 3.9 – Distribution du revenu et de la situation financière perçue.

Il est important de noter que si une majorité d'entre elles sont sereines quant à leur situation financière à court terme, elles le sont en revanche considérablement moins à long terme, comme le montre la Figure 3.10 ci-dessous. On y observe que si deux tiers des FBBS se disent sereines quant à leur situation financière dans deux ans, 53% rapportent l'être par rapport à leur situation dans cinq ans et seulement 28% quant à la situation dans une décennie.



- (1) Comment vous sentez-vous vis-à-vis de votre situation financière dans 2 ans ?
 (2) Comment vous sentez-vous vis-à-vis de votre situation financière dans 5 ans ?
 (3) Comment vous sentez-vous vis-à-vis de votre situation financière dans 10 ans ?

FIGURE 3.10 – Inquiétude vis-à-vis de la situation financière future.

Satisfaction financière : des ajustements en anticipation de l'avenir

Les FBBS qui perçoivent leur situation financière comme plus modeste que la moyenne montrent généralement moins de satisfaction financière. Les analyses statistiques montrent également que les craintes financières affectent négativement la satisfaction, suggérant un possible « paradoxe de satisfaction » chez les FBBS également. Ce phénomène est généralement illustré dans la littérature par les mécanismes d'ajustement utilisés par les individus pour revoir leur niveau de vie actuel afin de se prémunir contre une dégradation progressive de leur situation (voir, par exemple Henchoz et al., 2008; Walker, 2005). Comme les FBBS sont relativement plus vulnérables financièrement que d'autres groupes de population (voir Chapitre 2), et que nombre d'entre elles sont inquiètes quant à leur situation financière à moyen ou long terme, elles pourraient s'attendre à devoir réduire leur mode de vie futur et, de ce fait, reverraient à la baisse leur niveau de vie actuel. Cela expliquerait pourquoi nous observons que leur satisfaction financière actuelle diminue avec les craintes financières. Nos analyses montrent également une association négative entre les dettes et la satisfaction financière, une relation confirmée par la littérature (Hansen et al., 2008).

Difficultés financières, le déménagement et le soutien familial comme issues



Concernant les craintes financières, nous avons identifié deux principales sources d'inquiétude qui les composent. La première source d'inquiétude est la peur de devoir déménager par manque d'argent. Cette préoccupation est confirmée par nos résultats du Chapitre 2 et soutenue par la littérature, notamment l'étude de Ravazzini et Chesters (2018), qui a montré que les contraintes financières sont souvent à l'origine de la relocalisation. La seconde est la crainte de ne pas pouvoir subvenir aux besoins de sa famille. Il ressort de nos analyses que ces deux préoccupations sont associées positivement aux craintes financières, ce qui suggère qu'elles en soient les principales causes. Enfin, nos analyses montrent que les personnes qui sont plus satisfaites de leur situation financière ont moins de

craintes financières. Ce résultat s'explique par le fait que, dans notre échantillon, les FBBS satisfaites financièrement sont aussi celles qui ont les revenus les plus élevés.

3.4 Santé : dualité entre état de santé diagnostiqué et santé autoévaluée

Plus de la moitié des FBBS ont été diagnostiquées avec une maladie. Comme le montre la Figure 3.11, cette maladie est physique dans la plupart des cas. Par ailleurs, 18% de ces maladies sont stables, et 20% sont évolutives.

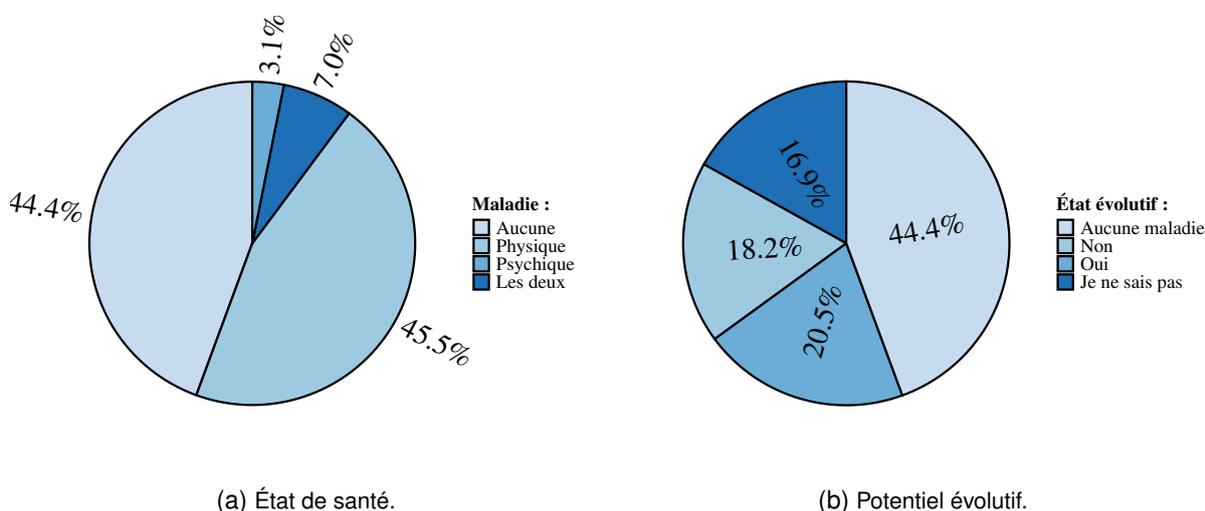


FIGURE 3.11 – Distribution de l'état de santé et de son potentiel évolutif.

Il est également important de noter qu'environ la moitié des FBBS diagnostiquées avec une maladie sont limitées dans leur quotidien, et la même proportion estiment qu'elles le seront également dans le futur. Ces limitations concernent principalement la mobilité, l'intégration professionnelle et l'indépendance des FBBS (voir Figure 3.12).

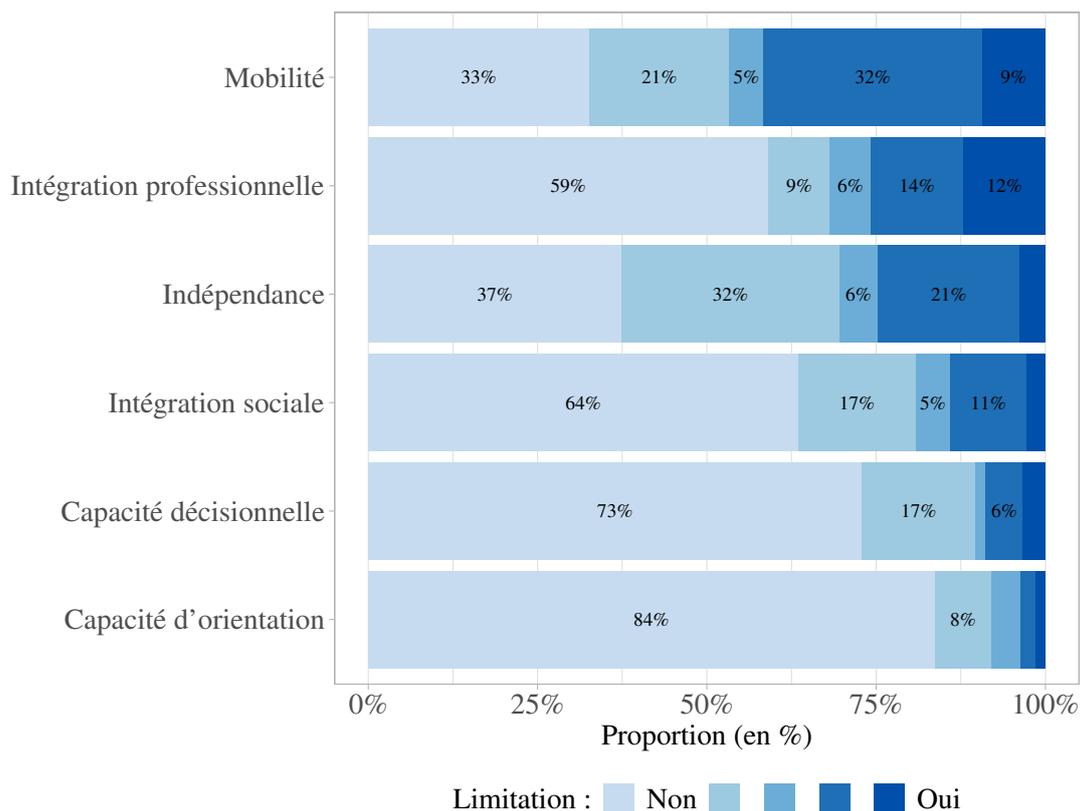


FIGURE 3.12 – Distribution des limitations imposées par l'état de santé.

Santé autoévaluée : l'impact des maladies et de la solitude

Nos analyses statistiques ont montré que les FBBS qui ont des limitations de santé ont tendance à être moins satisfaites de leur santé. Ce résultat n'est pas surprenant, car il est naturel que celles qui sont malades, surtout si la maladie est handicapante, se perçoivent en moins bonne santé. Nous observons également que les FBBS qui craignent la solitude sont nettement moins satisfaites de leur santé. Cela met en évidence l'importance des relations sociales dans la satisfaction liée à la santé, un aspect largement documenté dans la littérature (voir, par exemple Forward et al., 2022; Arezzo et Giudici, 2017).

Crainces de santé : influence des maladies limitantes et de la solitude

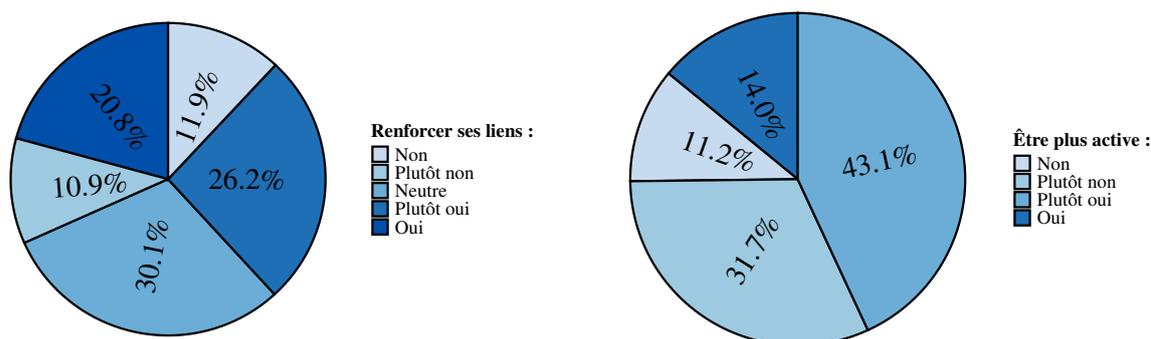


Nous constatons une variation régionale dans les craintes de santé, puisque les FBBS Suisses allemandes semblent relativement moins inquiètes que les autres. En outre, nous constatons que les FBBS diagnostiqués avec une maladie limitante ont tendance à exprimer plus de craintes. Ce constat est conforme aux recherches existantes qui soulignent l'importance des capacités physiques et de la mobilité pour le maintien de l'indépendance (voir, par exemple Qazi et al., 2021). Nos analyses statistiques révèlent également une association positive entre la solitude et les craintes liées à la santé, suggérant que les FBBS qui craignent d'être isolées sont également inquiètes quant

au maintien de leur indépendance. Ce constat est corroboré par des recherches établissant un lien entre la solitude et la capacité à effectuer des activités quotidiennes, ce qui est crucial pour maintenir l'indépendance (voir, par exemple Vélez Cruz, 2022; Miri et al., 2017).

3.5 Vie sociale : soutenir et être soutenue

La quasi-totalité des FBBS ayant des enfants, qui représentent presque deux tiers de l'échantillon, les considèrent parmi leurs contacts les plus importants. De même, 84% des FBBS ayant des petits-enfants les considèrent comme les personnes les plus importantes pour elles. En outre, 81% de celles ayant un partenaire le considèrent parmi leurs contacts les plus importants, et 68% des FBBS ayant des amis déclarent que ceux-ci sont parmi leurs contacts les plus importants. Par ailleurs, 47% des FBBS interrogées souhaitent renforcer leurs liens avec l'un ou l'autre de leurs contacts, corroborant les résultats liés à la satisfaction sociale du Chapitre 2. Finalement, 57% souhaitent être plus actives à l'avenir.



(a) Souhait de renforcer ses liens.

(b) Souhait d'être plus active.

FIGURE 3.13 – Distribution de la volonté de renforcer ses liens sociaux et d'être plus active à l'avenir.

La majorité des FBBS estiment pouvoir compter sur leur entourage pour des questions pratiques et lorsqu'elles se sentent démoralisées (voir la Figure 3.14 ci-dessous). En revanche, seul un tiers d'entre elles estime pouvoir recevoir du soutien financier si nécessaire. De la même manière, elles

sont plus réticentes à offrir du soutien financier que pratique ou psychologique. Globalement, on observe que les FBBS interrogées se disent largement plus fréquemment prêtes à donner du soutien qu'elles ne s'estiment enclines à en recevoir. Ce constat pourrait contribuer à expliquer le résultat du chapitre précédent selon lequel les FBBS sont relativement moins satisfaites de leurs relations avec leurs proches que d'autres groupes de population.

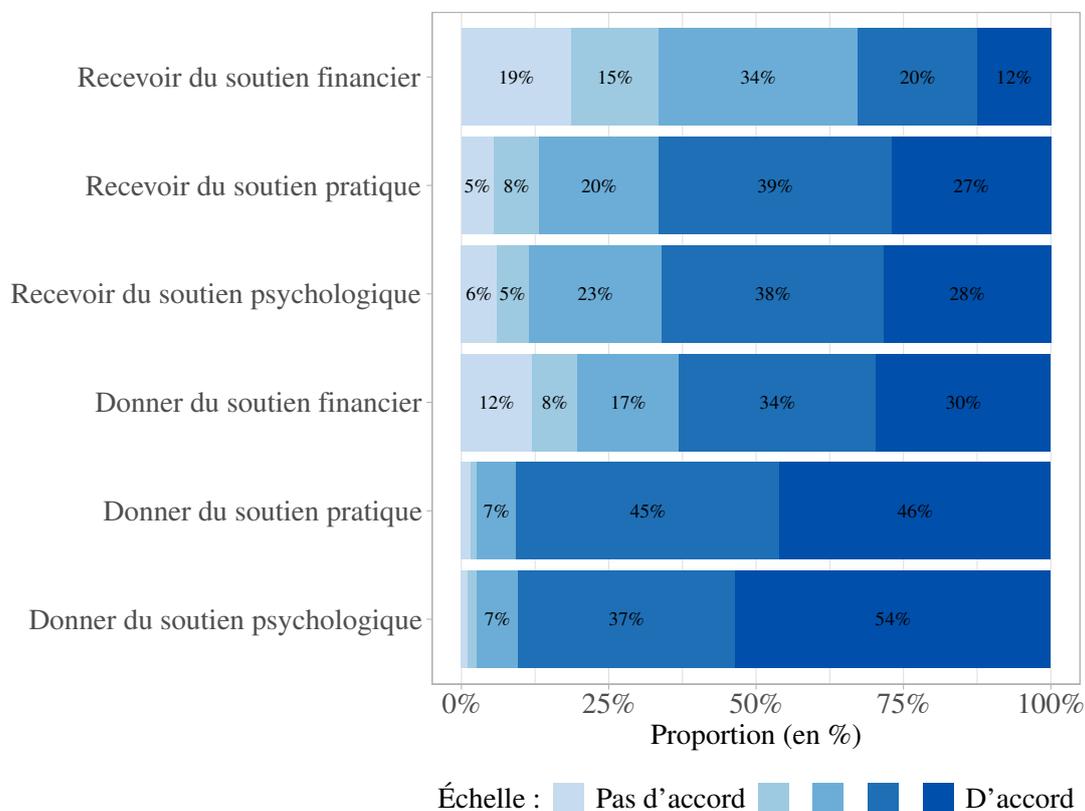


FIGURE 3.14 – Volonté de donner et possibilité de recevoir du soutien.

Facteurs de satisfaction de vie : entre santé perçue, solitude et état civil

Les analyses statistiques montrent que l'état de santé perçue a un rôle prédominant dans la satisfaction vis-à-vis de la vie. Ce résultat est corroboré par la littérature (voir, par exemple Qazi et al., 2021; Burton-Jeangros et Zimmermann-Sloutskis, 2016). La crainte de la solitude joue, quant à elle, un rôle détrimental dans la satisfaction de la vie. Ce résultat reflète les conclusions du Chapitre 2 et est confirmé par la littérature identifiant l'inclusion sociale et la solitude comme des prédicteurs importants de la satisfaction de vie (voir, par exemple Qazi et al., 2021; Burton-Jeangros et Zimmermann-Sloutskis, 2016; Ehrler et al., 2016). Enfin, nos estimations montrent que les femmes célibataires sont relativement plus satisfaites que les femmes séparées et divorcées. À notre connaissance, les études précédentes ont généralement analysé les différences entre les femmes âgées célibataires et mariées (voir, par exemple Mikucka, 2020, pour la Suisse), mais pas encore les différences entre les femmes âgées célibataires, divorcées et veuves, comme c'est le cas ici.

Peur de la solitude : l'importance d'être active et en bonne santé

Les FBBS ayant exprimé le désir d'être plus actives craignent relativement plus d'être confrontées à la solitude à l'avenir. Ce résultat corrobore les conclusions de l'étude Siqeca et al. (2022), selon laquelle le fait d'être plus impliqué dans des activités (sociales) pourrait réduire le sentiment de solitude. En effet, les FBBS qui souhaitent être plus actives ne sont potentiellement pas suffisamment engagées dans des activités et sont donc plus enclines à la solitude, ce qui se traduirait par des craintes plus importantes. Par ailleurs, nos analyses statistiques montrent que les FBBS qui se perçoivent en bonne santé sont moins préoccupées par la solitude. Ce résultat n'est pas surprenant, puisque la capacité physique, y compris la mobilité, est réputée cruciale pour développer ou maintenir des contacts sociaux (voir, par exemple Qazi et al., 2021). Enfin, nous observons que les FBBS dont les logements appartiennent à un propriétaire institutionnel, généralement des fonds de pension, expriment plus de craintes que ceux dont le propriétaire est un particulier. Cela pourrait être dû à la nature impersonnelle des propriétaires institutionnels, qui chercheraient moins à établir des relations à long terme et communiqueraient de manière plus distante.

3.6 Conclusion

Dans cette partie, nous avons cherché à comprendre en détail les conditions de vie et préférences, notamment en termes de logement, des FBBS interrogées. Nous avons porté une attention particulière aux notions de satisfaction et de crainte qu'elles expriment dans plusieurs dimensions de leur vie. Sur la base des résultats du Chapitre 2, nous avons décidé d'explorer les quatre dimensions que sont le logement, les finances, la vie sociale et la santé, puisque des vulnérabilités ont été identifiées dans chacune de ces dimensions. Grâce aux données collectées dans le cadre d'une enquête spécialement conçue pour ce groupe, nous avons donc étudié la situation de vie, et notamment de logement, des FBBS interrogées, ainsi qu'analysé et présenté les facteurs les plus importants pour décrire la satisfaction et les craintes de ces femmes dans les dimensions étudiées. Un aperçu des points clés est donné ci-après.

Points clés à retenir

1. Les FBBS sont, pour la majorité, locataires d'appartement de 2 à 2.5 pièces ou de 3 à 3.5 pièces.
2. Leurs logements ne disposent que rarement de lieux communs, et, lorsque c'est le cas, ce sont généralement des espaces extérieurs (terrasse, jardin, ...).
3. La moitié des FBBS souhaitent vieillir dans leur logement actuel, mais celui-ci pourrait manquer de certaines caractéristiques importantes à assurer un vieillissement autonome et en toute sécurité.
4. Les facteurs les plus importants pour prédire la satisfaction et les craintes sont résumés comme suit :
 - Logement :
 - la proximité aux commodités est associée avec une augmentation de la satisfaction résidentielle.
 - les FBBS craignent d'être forcées de déménager dans un logement qui ne leur convienne pas à cause de leurs finances.
 - Finances :
 - les inquiétudes des FBBS quant à leur situation financière à moyen et long terme semblent affecter négativement leur satisfaction financière actuelle.
 - des préoccupations résidentielles et sociales sous-tendent la crainte financière considérée.
 - Santé : les maladies, en particulier limitantes, et la solitude, sont associées à un état de santé auto-déclarée relativement moins bon et à la crainte de perte son indépendance.
 - Vie sociale : l'autoévaluation de son état de santé est un facteur prédominant dans l'explication de la satisfaction vis-à-vis de la vie et de la crainte de solitude. L'implication dans des activités (sociales) pourrait permettre de réduire les craintes de solitude.
5. Il existe un lien entre satisfaction et craintes :
 - L'augmentation de la satisfaction dans l'une des quatre dimensions étudiées l'améliore mécaniquement, bien que dans une moindre mesure, dans les trois autres dimensions.
 - La diminution des craintes dans l'une des quatre dimensions étudiées diminue mécaniquement, bien que dans une moindre mesure, les craintes rapportées dans les trois autres dimensions.
 - L'augmentation de la satisfaction dans une dimension permet de réduire les craintes de cette dimension. Inversement, la diminution des craintes d'une dimension permet d'améliorer la satisfaction dans cette dimension.

À 62 ans, célibataire, Claire voit avec une inquiétude croissante la retraite se rapprocher. La question du logement est au centre de ses préoccupations. Depuis plus de trente ans, elle habite un appartement au centre-ville de Genève. Elle a toujours adoré cette ville pour son offre culturelle et le réseau très étoffé d'amis et de collègues qu'elle a tissé. Malgré son charme, son vieil appartement devient de plus en plus cher à assumer. Elle passe des soirées à faire des calculs et se rend bien compte qu'avec la modeste pension qui l'attend, dans un avenir proche, il sera difficile de maintenir ce niveau de vie.

Claire explore des solutions potentielles. Les appartements plus petits, mais plus récents en ville sont aussi coûteux, voire plus, que son logement actuel. Déménager en périphérie n'est pas garantie de grandes économies si on considère aussi les frais de déplacement et le désavantage de l'isolement social qu'elle redoute. Ce sera le décès de sa tante, qui habitait Yverdon-les-Bains et qui lui lègue son appartement en héritage, qui lui fournit une solution envisageable. De prime abord, Yverdon lui paraît modeste en termes de taille et de services par rapport au centre-ville de Genève, mais Claire comprend qu'elle n'a guère le choix. Finalement, en y emménageant, elle découvre des atouts à cette petite bourgade. La population est chaleureuse, l'ambiance est calme par rapport à l'animation de la grande ville et les commerçants proposent un service personnalisé. Elle s'y sent aussi en sécurité. De plus, les axes ferroviaires sont bien développés, ce qui lui facilite les déplacements en transports publics pour se rendre au travail comme pour profiter de l'offre culturelle de Lausanne, qui vaut bien celle de Genève.

Claire



Chapitre 4

Les politiques communales du logement

Illustration sur la base de dix communes romandes et alémaniques



4.1 Introduction

Dans ce chapitre, nous rendons compte des entretiens dans les dix communes partenaires du projet. Ce volet de l'étude a pour but d'explorer les options offertes ou projetées par les villes partenaires et d'étudier les principaux obstacles perçus par les répondants. Ces connaissances seront articulées aux besoins identifiés auprès des FBBS pour en apprécier la convergence et pour apporter en conclusion de l'étude un éventail de recommandations d'action. Les dix communes sont : **Genève, Lausanne, Neuchâtel, Yverdon-les-Bains, Renens (VD), Bâle-Ville, Winterthur, Rapperswil-Jona, Wetzikon (ZH) et Gossau (SG)**. Les portails de présentation des municipalités mettent en avant une gouvernance attentive aux conditions d'habitat qui favorisent l'autonomie, le bien-être et la qualité de vie des seniors. Afin de voir comment précisément cette gouvernance est opérée, nous avons sollicité des entretiens avec les délégués aux seniors et les responsables du logement de ces communes. Selon leur taille et leur organisation, chaque commune approchée n'a pas forcément de délégué aux seniors nommé. Dans les petites communes, il arrive par exemple que les affaires sociales et le logement incombent à une seule personne. Dans les communes possédant une plus grande administration, nos interlocuteurs étaient des personnes rattachées au service de la Cohésion sociale. En cohérence avec la démarche participative de l'étude, les entretiens menés avec les acteurs communaux visaient à mettre en évidence des points forts comme des lacunes dans les politiques communales. Nous avons sollicité leur point de vue sur les aspects à renforcer ou à ajuster pour répondre aux attentes des seniors et plus spécifiquement des FBBS.

Le groupe FBBS : un angle mort des politiques publiques

Tous les responsables communaux rencontrés reconnaissent que l'étude FBBS met le doigt sur une problématique importante qui interpelle les politiques publiques. Sachant les femmes plus souvent défavorisées financièrement, il est admis que les FBBS vieillissantes devraient pouvoir compter sur des logements abordables, socialement intégrés et capables d'accommoder les déficits de mobilité propres à l'âge avancé. Dans toutes les communes, la priorité est donnée aux besoins de logement destinés à accueillir des personnes âgées dépendantes ou à risque de le devenir. La tranche d'âge intermédiaire des adultes moins vieux, en revanche, ne figure pas comme cible particulière des projets communaux. Selon une responsable communale, les logements destinés aux femmes ne sont par ailleurs pas envisagés par les politiques communales, sauf dans des cas marginaux d'une minorité de femmes en situation de précarité. L'importance de l'anticipation dans l'offre de solutions concrètes pour les différents besoins de population est en revanche reconnue. Les responsables communaux reconnaissent également que le manque d'alternatives de logements pour les personnes vieillissantes vivant seules agit à double égard comme frein à la mobilité résidentielle : d'une part, cela immobilise des personnes vivant seules dans des logements inutilement grands et, d'autre part, cela prive des plus jeunes de logements dont la surface correspondrait mieux à leur ménage. Le constat d'une pénurie d'appartements de taille modeste et à pris abordable est également fait. Cette situation accule nombre de FBBS à subir plutôt que d'anticiper les difficultés prévisibles de leur vieillissement, faute d'options attrayantes. Des plus grands logements nécessaires aux jeunes familles restent ainsi indisponibles.

Les représentants des dix communes se montrent soucieux de promouvoir une politique du logement sociale et équitable.¹ Le nombre de seniors nécessitant des logements adaptés au vieillissement est

1. Pour en savoir plus, consulter les sites évolutifs des communes : Canton de Genève (2024); Ville de Lausanne (2024c); Ville de Neuchâtel (2024); Ville de Yverdon-les-Bains (2024); Ville de Renens (2024); Canton de Bâle-Ville (2024);

partout en forte augmentation. Cette population comprend un nombre important de personnes vivant seules et, parmi elles, on trouve une majorité de femmes. Ceci signifie qu'une proportion croissante d'habitantes des communes rencontrent des difficultés pour assumer leurs frais de logement, mais également pour envisager un déménagement. Les politiques communales du logement et de la cohésion sociale n'ont pas de stratégies spécifiquement destinées aux femmes jeunes seniors. Les autorités ne sont pas moins conscientes de cet enchevêtrement de problématiques. Nos entretiens ont pu dégager différents efforts développés par les pouvoirs publics pour répondre à l'un ou l'autre des quatre axes traités dans ce rapport - logement, finances, vie sociale et santé.

4.2 Logement et mesures communales : entre souhaitables et réalisables

Assurer un logement à toutes les catégories de la population

En Suisse, l'accès à la propriété butte sur la cherté de l'immobilier. Seules 29% des FBBS qui ont répondu au sondage présenté dans le Chapitre 3 possèdent leur propre logement. Le projet d'acquérir un logement est d'ailleurs peu présent chez cette catégorie de population, d'une part à cause de sa vulnérabilité financière et, de l'autre, en raison de l'avancée en âge. Par ailleurs, la pénurie de logement et la cherté qui en découle affectent de façon plus générale toutes les catégories de populations à faibles revenus, et ce depuis plusieurs années déjà. Prenant en compte ces risques, en 2003, la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), en vigueur jusque-là, a été remplacée par la Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modéré (LOG). À la suite de cette impulsion au niveau fédéral, de nombreux cantons, dont ceux participant à cette étude, ont promulgué leurs propres lois sur l'aide au logement. Différentes catégories de logement à loyer contrôlé ont progressivement été introduites, dans le but de faciliter l'accès au logement à des catégories de populations à revenus modestes. Par exemple, dans le canton Vaud, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est entrée en vigueur en 2018. Celle-ci détermine les outils à disposition du Canton et des communes pour promouvoir le logement d'utilité publique : LUP – logements d'utilité publique, LLM – logements à loyer modéré, LP – logements protégés, LE – logements étudiants, et LLA – logements à loyer abordable.² Toutefois, les mesures législatives ne suffisent pas pour parvenir à réduire la pression sur les ménages en situation de précarité, voire de pauvreté. Comme il sera vu dans les sections suivantes, les responsables des politiques du logement et les délégués aux seniors des communes partenaires font état de plusieurs obstacles qui freinent l'adéquation entre les besoins en logement abordables et l'augmentation conséquente et concrète de cette offre.

Un développement surveillé

Les communes partenaires estiment que l'offre de logements abordables revêt une importance vitale pour la couche de la population à faible revenu. La promotion de tels logements se joue néanmoins entre deux injonctions paradoxales : d'une part, il s'agit d'encourager les investissements, d'autre part, il est impératif d'imposer aux investisseurs des conditions limitatives afin d'éviter la

Stadt Winterthur (2024); Stadt Rapperswil-Jona (2024); Stadt Wetzikon (2024); Stadt Gossau (2024).

2. Pour en savoir plus, consulter les lois cantonales sur le logement : Kanton Zürich (2016); Kanton St.Gallen (1992); Kanton Basel-Stadt (2013); République et canton de Neuchâtel (2008); République et canton de Genève (1977); Etat de Vaud (2018).

prédominance de projets lucratifs dont le standing rendrait les objets inaccessibles aux personnes à revenus modestes. Dans l'échantillon de cette étude, Gossau fait exception. Elle est une des rares villes disant disposer de surfaces constructibles en suffisance, ce qui lui épargne les pressions sur le logement que connaissent les autres localités. Grâce à cela, cette commune n'a pas ressenti à ce stade le besoin de prendre des mesures particulières en faveur d'un quelconque groupe de population. Partout ailleurs, les « aides à la pierre », comprises dans les lois cantonales d'aide au logement pour encourager la construction ou la rénovation d'habitations reconnues d'utilité publique (LUP), sont nécessaires. Dans le canton de Vaud, les dispositions définies par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) sont appliquées lorsque le taux de logements vacants est durablement inférieur à 1.50% en moyenne sur trois ans. En 2023, ceci est le cas dans les trois communes vaudoises participant à cette étude : Lausanne (taux de vacance 0.66%), Renens (1.07%), Yverdon (1.42%) (Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud, 2023). Dans les villes alémaniques participant à cette étude, cette problématique semble moins criante, en revanche la cherté de l'immobilier y est aussi un problème majeur.



Les loyers augmentent notamment parce que le taux de vacance des logements ne correspond pas au volume des demandes de location, en particulier lorsque le loyer est encore abordable. La surveillance de l'évolution des coûts des loyers revêt une importance majeure pour les ménages les plus modestes. Avec l'assurance maladie, le logement est, en effet, le deuxième poste incompressible qui ponctionne excessivement les revenus des ménages. L'analyse des données du PSM a montré que la moitié des FBBS consacrent plus d'un quart de leurs revenus à leur habitat, ce qui diffère d'autres groupes de population étudiés (voir Chapitre 2). Ces analyses reflètent les différences de vulnérabilités au sein de la population suisse par rapport à la cherté du logement. Les FBBS sont plus susceptibles d'être confrontées à des problèmes de financement de leur logement, ce qui est une voie ouverte à des difficultés sur le plan des finances en général. Cela met d'autant plus en évidence l'importance du contrôle des loyers en tant que levier pour garantir l'accès au logement à tous en mains des pouvoirs publics. Que ce soit en matière de rénovations ou de nouvelles constructions, les répondants de nos entretiens s'entendent pour souligner l'importance de favoriser les investissements pour augmenter l'offre de logements. Les subventions financières accordées aux maîtres d'ouvrage sont la formule la plus répandue pour cela. Toutefois, le partenariat privé-public est

le centre névralgique de la question. Discuter et négocier avec le privé est pour une des personnes interrogées un impératif incontournable. Les autorités municipales peuvent être des facilitateurs en la matière.

Mise en œuvre d'une politique sociale du logement

Le statut d'utilité publique (LUP) accordé à des logements qui remplissent certaines conditions précises est un moyen fort en mains des pouvoirs publics pour promouvoir le parc locatif sur le territoire communal. Les quotas communaux de LUP varient dans les différentes villes étudiées en fonction des possibilités locales, des ententes politiques et des estimations des besoins faites par les autorités locales. Il y a notamment des différences cantonales concernant la présence d'une loi favorisant la construction de LUP (Office fédéral du logement (OFL), 2024c). Par exemple, dans le canton de Bâle-Ville, en 2023, un compromis a été trouvé en votation populaire pour réserver un tiers du parc immobilier pour la construction de logements à but non lucratif et bon marché, tout en répondant aux besoins des propriétaires fonciers (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, 2023). À Lausanne, en vertu de la LPPPL, la ville a adopté un régime de trois tiers – LLA, LLS et prix libres – pour tout projet de nouvelles constructions et de rénovations d'anciens logements éligibles à son aide financière. Dans le canton de Genève, une votation populaire de mars 2024 a refusé à 57% une loi qui visait à élargir les limites de zones destinées à la construction de logements sur le territoire des villes de Genève, Carouge et Lancy. Les électeurs devaient pour cela se résoudre à sacrifier de l'espace de verdure dans l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets ». Ce rejet est révélateur des contraintes auxquelles se heurtent les options pour l'élargissement de l'offre de logements. Dans ce cas concret, la protection du paysage est un objectif qui butte contre celui visant à augmenter l'offre.

Il n'empêche que les pouvoirs publics de toutes les communes approchées reconnaissent, bien qu'à un niveau d'implication et gravité variable, que le nombre de logements de catégorie LLA est insuffisant pour répondre à la demande. **Genève** est la ville dans laquelle la situation est la plus tendue en dépit du fait que le parc immobilier appartenant à la ville est relativement important et permet de pratiquer une politique où des loyers peuvent être fixés en fonction des revenus. Des demandes d'appartement à loyer modéré émanent de toutes les couches de la population genevoise, autant parmi les personnes actives professionnellement, les familles avec enfants, les jeunes célibataires et les personnes vieillissantes.

Toujours selon les observations de la présente étude, la situation semble moins tendue dans les communes alémaniques. En effet, les responsables communaux alémaniques ont moins insisté sur les pénuries de logements subventionnés que leurs homologues romands. À **Winterthur**, les responsables des affaires sociales et de santé estiment que sur leur territoire, l'offre est proportionnée à la demande émanant des habitants de la classe moyenne, ceci grâce essentiellement à des investisseurs privés. Des projets spécifiquement compatibles aux besoins des personnes âgées y sont développés en suffisance, soit dans le cadre de nouvelles constructions ou au moyen de rénovations. Cette relative satisfaction face à la gestion des questions de logements sur le territoire communal n'est pas pour autant exempte d'inquiétudes. Ces mêmes autorités reconnaissent que le renchérissement des prix de la construction affecte l'émergence de nouveaux projets accessibles aux personnes au bénéfice de prestations complémentaires.

Rapperswil-Jona admet qu'en dépit d'un taux d'imposition bas dû à la présence de contribuables

aisés, il devient difficile d'habiter cette commune dès le moment où on ne dispose plus que de sa retraite et du revenu de sa caisse de pension. Il est reconnu que ce segment de population a de grandes difficultés à y loger en raison de la cherté des loyers. L'aide de la Ville porte sur des prestations ménagères, d'encadrement et de soutien individuels en matière de repas ou de transport, tous services destinés à soutenir le maintien à domicile des personnes très âgées et dépendantes. Rapperswil-Jona ne possède en revanche pas de formes d'aides spécifiques pour les frais de location. Les personnes en difficulté sont essentiellement les habitants d'anciens immeubles démolis et reconstruits aux normes actuelles, qui ont perdu dans la manœuvre un loyer avantageux. Beaucoup de personnes âgées se trouvent d'ailleurs parmi les habitants concernés par ce renchérissement du loyer. La déléguée aux seniors de cette commune relève qu'une grande partie des personnes qui se sont portées candidates pour les nouveaux logements construits par une fondation qui développe des structures adaptées au vieillissement sont des personnes seules, dont beaucoup de femmes.

À **Wetzikon**, la municipalité a mené en 2016-17 une enquête nommée « Quartierwohnzimmer³ » pour déterminer le volume de logements abordables nécessaires dans la commune en fonction du revenu imposable, des disponibilités du marché et des perspectives (Zimmerli, 2017). À l'issue de cette étude, il a été reconnu que les logements à prix modiques font défaut. La Ville n'entreprend pas de projets immobiliers, mais elle a cédé du terrain en droit de superficie à une coopérative qui construit des logements pour personnes âgées afin de pouvoir proposer des logements aux loyers maîtrisés.



Un principe d'attribution équitable

Les représentants communaux ont également évoqué leur obligation de veiller à l'accès au logement pour l'ensemble de la population. En vertu de cela, ils ne peuvent favoriser une catégorie plutôt qu'une autre. Selon les règlements d'application des lois cantonales sur le logement, lorsqu'il y a un changement dans le statut d'un ménage bénéficiaire d'un logement subventionné, le locataire est tenu de libérer son logement afin de pouvoir le mettre à disposition d'autres demandeurs. La mise en

3. <https://www.aswetzikon.ch/archiv/quartierwohnzimmer>

œuvre de ce volet des règlements confronte très souvent les autorités à des situations compliquées lorsque les personnes sont trop démunies pour pouvoir se reloger ailleurs ou en raison de l'état de santé du locataire. Parmi les locataires des appartements subventionnés, on trouve un pourcentage important de seniors où la proportion de femmes seules est majoritaire. Comme les personnes touchant l'AVS n'ont pas la possibilité d'augmenter leurs revenus, leur droit à demeurer dans le logement subventionné n'est pas à risque d'être questionné. En revanche, les communes sont dans l'embarras lorsqu'une personne seule, bien souvent des femmes, après le départ des enfants et un divorce ou un veuvage, occupe un appartement de trois ou quatre pièces. Cette problématique, dite des « nids vides », est présente partout, car elle résulte de changements contemporains des structures familiales. La part de logement sous-occupée pose question. Par exemple dans le Canton Vaud, cette part atteint les 67% des ménages composés des personnes de 65 ans et plus (Martin et Schumacher, 2023). En revanche, la sous-occupation n'est pas autorisée dans les appartements subventionnés. Pour parer à cela, certaines villes dont Lausanne et Bâle, possédant un parc locatif, ont instauré des systèmes de rocade entre appartements en fonction de la taille des ménages dans le but d'optimiser l'occupation des logements.⁴



La nécessité d'une approche intégrée

La complexité des aspects à concilier pour mener une stratégie de logement répondant aux besoins présents et futurs de toutes les catégories de population requiert une coordination efficace entre différents services municipaux. Les entretiens avec les personnes responsables du logement et de la cohésion sociale dans les communes participant à l'étude ont souligné les effets délétères de la dispersion des dossiers liés aux logements pour seniors entre différentes responsabilités communales. En Suisse romande en particulier, ce fut présenté comme frein à la concrétisation de projets. En outre, les défauts d'harmonisation des règlements entre les administrations communales et cantonales sont également décrits comme préjudiciables. Cela a notamment pour effet de priver les agents communaux de leviers de pression contraignants sur les acteurs décisifs, à savoir les acteurs de l'immobilier.

En définitive, indépendamment de la taille des communes et de leur dotation en terrains à bâtir, il apparaît que les stratégies de développement du parc immobilier des communes sont étroitement fonction de l'orientation politique des administrations communales. L'exemple de la commune de Lausanne montre que la stabilité de la politique sociale de cette commune est au soubassement de l'engagement de son administration communale dans des projets de construction d'utilité publique. Les projets de longue haleine sont plus difficiles à mener lorsque la composition politique des

4. Pour en savoir plus sur ces initiatives, voir l'exemple de Ville de Lausanne (2024b) ou de Kanton Basel-Stadt (2024).

administrations communales est modifiée par les résultats électoraux. Pour ne pas laisser le champ des négociations avec les acteurs privés du secteur immobilier dominé par la seule recherche de profits, les communes ont besoin d'une constance et d'une cohérence dans leur positionnement politique.

Dans ce contexte, a été évoquée l'option du droit de préemption, présent dans les communes vaudoises et genevoises, comme moyen d'intervention permettant de détourner le cours de certaines transactions immobilières lorsque le prix du terrain et celui de l'immobilier empêchent les finances communales de concurrencer les potentiels acheteurs privés. La ville de Lausanne a recouru à cet instrument à quelques reprises ces dernières années. Cependant, cela tiendrait à la présence de compétences particulières dans l'appareil communal et à la composition politique de sa municipalité. L'exception lausannoise confirme la règle qui fait de cette disposition légale un instrument redouté, impliquant des batailles autant politiques que financières.

Dès lors, ce sont les plans directeurs cantonaux et les règlements communaux sur les constructions qui se profilent comme outils indispensables dans ces démarches. S'ils n'ont pas force d'application, il reste des leviers privilégiés en mains des communes dans leurs négociations avec le secteur privé de la construction. Ils dotent les pouvoirs publics d'autres atouts que celui du droit de préemption, trop critiqué et délicat à mobiliser. Ils sont une base nécessaire pour contrebalancer les lois du marché, résumées par une participante à l'entretien de groupe par l'opinion disant que « *ceux qui décident de l'immobilier dans ce pays sont ceux qui possèdent le terrain* ».

4.3 Finances : Comment les communes luttent-elles contre la cherté de l'immobilier ?

Subventionner le logement

Il y a nécessité d'augmenter l'offre de logements à loyers abordables et toutes les communes s'y emploient. Le principal outil de politique communale pour assurer la disponibilité de logements à loyers abordables est celui du logement subventionné. Cela passe par le développement de leur parc immobilier avec des projets de constructions régis par des modalités garantissant des loyers relativement modérés. L'entretien du patrimoine immobilier communal figure au premier plan de cette stratégie. Cela passe par la rénovation d'anciens immeubles propriétés des villes permettant d'accueillir mieux, voire plus, d'habitants tout en répondant aux normes de logements adaptés au vieillissement.

Toutefois, toutes les communes ne sont pas en position égale face à ces besoins. Des écueils historiques limitent certaines communes dans leurs possibilités d'action puisque cette tactique suppose non seulement la possession d'un parc immobilier communal, mais aussi du terrain disponible pour la construction. Lausanne est particulièrement bien dotée en la matière. La ville de Lausanne gère près de 5'000 logements⁵ en sa propriété, contre environ 1'300 objets⁶ gérés par la Ville de Neuchâtel. Au contraire, dans les Villes de Genève, Gossau, Winterthur, Renens et Yverdon-les-Bains, les terrains constructibles sont beaucoup plus rares, ce qui limite les impulsions communales à des projets de construction. Parmi les dix communes participant à cette étude, la Ville de Lausanne est

5. <https://www.lausanne.ch/officiel/administration/logement-environnement-et-architecture/gerances/a-propos/enc chiffres.html>

6. <https://www.neuchatelville.ch/vivre-a-neuchatel/habitat/gerance-et-logement>

celle qui affiche le plus fort taux d'appartements à loyers contrôlés ou subventionnés avec 10% de son parc locatif, soit 8'000 logements sur les quelque 75'000 existants (Ville de Lausanne, 2024a).

Mis à part le droit de préemption, qui est toutefois jugé problématique à appliquer par certaines communes, le levier des prestations complémentaires figure comme filet de rattrapage principal pour les personnes qui ne parviennent pas à se loger dans des logements à prix abordables. Toutefois, le plafond y donnant accès a été jugé trop bas par les responsables communaux interrogés, car il prive de ce fait un trop grand nombre de personnes du droit de solliciter cette aide. Les personnes ayant un revenu supérieur à ce seuil, mais néanmoins modeste, continuent donc de supporter un prix du logement proportionnellement élevé. Pour rappel, selon les données du PSM analysées au Chapitre 2, la moitié des FBBS consacrent plus d'un quart de leurs revenus (26.49%) à leur habitat. Cette situation alimente les craintes financières et diminue la satisfaction quant à leur logement, tel qu'il a été démontré par notre enquête (voir Chapitre 3).

Les coopératives d'habitation : un contrepoids à la spéculation immobilière

L'essor de divers modèles de coopératives d'habitation depuis la fin du 20^e siècle est un autre effet dérivé du contexte de pénurie de logements à prix abordables. Répandues d'abord en Suisse alémanique, les coopératives sont à présent bien implantées dans plusieurs cantons, notamment à Zurich et à Genève. Dans les cantons de Vaud, Neuchâtel et Bâle, on observe aussi le développement de grands projets urbains prévus pour accueillir des coopératives destinées à répondre aux attentes de différents groupes de population en termes de mixité, de solidarité, de responsabilité sociale et environnementale et d'autogestion. Aucun projet n'est destiné exclusivement aux femmes, mais les femmes vivant seules sont fréquemment surreprésentées dans les coopératives et peuvent même, dans des cas particuliers, représenter la majorité des habitants.

Les autorités communales montrent de l'intérêt pour les coopératives. En effet, ces dernières démontrent leur capacité à faire contrepoids à la spéculation immobilière et à produire des logements substantiellement moins chers que sur le marché conventionnel (Etat de Vaud, 2016). Grâce à la mise en commun des ressources financières et à la participation active des membres à la réalisation des projets, les coopératives sont aussi des modèles intéressants pour les propriétaires.

Les pouvoirs publics sont sensibles à ces formules innovantes d'habitation pour leurs facultés à maîtriser les coûts et pour les dynamiques sociales de voisinage qu'elles favorisent. Pourtant, il est constaté partout que nombre de projets coopératifs sont bloqués ou abandonnés par leurs promoteurs en raison de difficultés à dépasser les obstacles financiers et administratifs, malgré les aides prévues par la Confédération (Office fédéral du logement (OFL), 2024a). La mise en évidence de ces freins a encouragé les autorités cantonales et communales à améliorer leurs aides aux coopératives. Toutefois, dans plusieurs villes, Genève en particulier, mais Renens et Yverdon-les-Bains également, la rareté de terrains constructibles demeure un écueil insoluble.

4.4 Vie sociale : Développer des modèles d'habitation favorables à la mixité générationnelle et aux sociabilités

Les aînés ne sont pas un groupe à part

Toutes les municipalités prônent une politique de mixité générationnelle au sein des quartiers et au sein des immeubles construits avec le soutien de fonds publics. L'habitat n'est pas l'unique préoccupation des politiques publiques pour la vieillesse, pour qui le bien vivre ensemble figure également au programme d'action. De fait, Renens est l'unique ville qui présente, en sus des structures mixtes, aussi une structure réservée uniquement aux femmes, exception très modique et justifiée par des conditions de grande précarité.



Parmi les communes consultées dans cette étude, plusieurs donnent des exemples d'habitations intergénérationnelles :

- Dans le canton de Genève, Les Adrets⁷ est un concept d'habitation intergénérationnelle innovant, composé de 160 logements destinés à des personnes en âge AVS et à des étudiantes (HAGES, 2024). La structure propose des prestations de sécurité, d'aide et de soins à domicile et dispose de cabinets médicaux et de physiothérapie ainsi que d'un restaurant et d'une crèche. Des espaces communs sont prévus pour favoriser des rencontres entre les générations.
- À Lausanne, le principe de mixité est aussi présent dans tous les nouveaux projets urbains de construction, tel que les Plaines-du-Loup.⁸
- La ville de Bâle mentionne le projet « Westfeld », un quartier multigénérationnel bâti sur le site

7. <https://www.fegems.ch/ems/adret>

8. <https://www.plainesduloup.com>

d'un ancien hôpital.⁹

- À Genève, le Centre-Cité-Senior fonctionne comme plateforme dédiée à l'accueil, l'information et l'orientation spécifiquement destinée au public senior, avec comme premier objectif la lutte contre l'isolement. Dans le souci de rayonner au-delà du centre-ville, la commune finance une plateforme faîtière nommée Réseau Senior Genève¹⁰ dans laquelle sont réunies toutes les associations œuvrant dans le domaine des personnes âgées (Réseau seniors Genève, 2024).

Afin de favoriser l'entraide et la convivialité au niveau des quartiers, les municipalités allouent des soutiens financiers à des associations locales et encouragent le développement d'activités destinées aux habitants. En ville de Genève, elles financent aussi des espaces d'activités animés par des travailleurs sociaux communautaires. En ville de Neuchâtel, le service dédié aux personnes âgées et à la promotion de la santé promeut des café-rencontres dans les salles communales des quartiers. Winterthur a institué la formule de la « Journée des voisines et des voisins (Tag der Nachbarschaft) ». ¹¹ À Gossau, ce sont plus de 180 associations qui sont actives sur le territoire de la ville, parmi lesquelles les églises sont très présentes. Rapperswil-Jona possède un groupe de pilotage pour les « îlots de quartier » qui va à la rencontre des habitants deux fois par an, à chaque fois dans un quartier différent. Le groupe est composé des responsables de l'animation enfance et jeunesse, de la personne responsable de l'« intégration », de l'urbanisme, du sport et mouvement, ainsi que de la déléguée aux seniors. La ville mise beaucoup sur les aires de jeux pour susciter l'intégration entre les générations par le biais d'activités physiques. Le Conseil des seniors d'Yverdon-les-Bains (COSY ¹²) institué par la Ville ambitionne le renforcement du sentiment d'appartenance à la collectivité (COSY, 2023). Conformément aux décisions de l'assemblée plénière de l'association, le COSY réalise des initiatives engageant autant les seniors que les jeunes et les familles.

Contrer l'isolement social

Pour parer la pénurie de logements pour étudiants, tout en cherchant à prévenir l'isolement des personnes âgées, le projet « Wohnen für Hilfe » ¹³ a été mis en place en ville de Bâle, dans lequel des personnes âgées cohabitent avec des étudiants (Gesundheitsdepartement Basel-Stadt, 2016). Dans le même ordre d'idée, la Ville de Genève soutient le projet « 1h=1 mètre carré » ¹⁴ qui a pour principe de procurer un logement à un étudiant avec l'obligation de fournir autant d'heures de soutien à l'hébergeur que de mètres carrés mis à disposition (UNI-GE, 2024). Gossau met en avant le projet « Zeitvorsorge » ¹⁵ qui consiste à proposer un temps de lecture ou d'accompagnement en promenade à des personnes nécessitant de l'aide (Stiftung Zeitvorsorge, 2014). Chaque personne offrant de son temps se constitue un crédit d'heures dont elle pourra à son tour bénéficier lorsque elle-même sera en situation de besoin. Un projet similaire nommé « Nachbarschaft Wetzikon+Seeegräben » ¹⁶ existe à Wetzikon qui octroie des crédits-temps aux bénévoles qui s'investissent (Zeitwerk, 2024).

9. <https://www.westfeld-basel.ch>

10. <https://www.plateformeseniors.ch>

11. <https://stadt.winterthur.ch/gemeinde/verwaltung/kulturelles-und-dienste/stadtentwicklung/soziale-stadtentwicklung/projekte-und-veranstaltungen/tag-der-nachbarschaft-1>

12. <https://cosyverdon.ch/le-cosy>

13. <https://www.bs.ch/medienmitteilungen/gd/2016-neues-generationenprojekt-wohnen-fuer-hilfe>

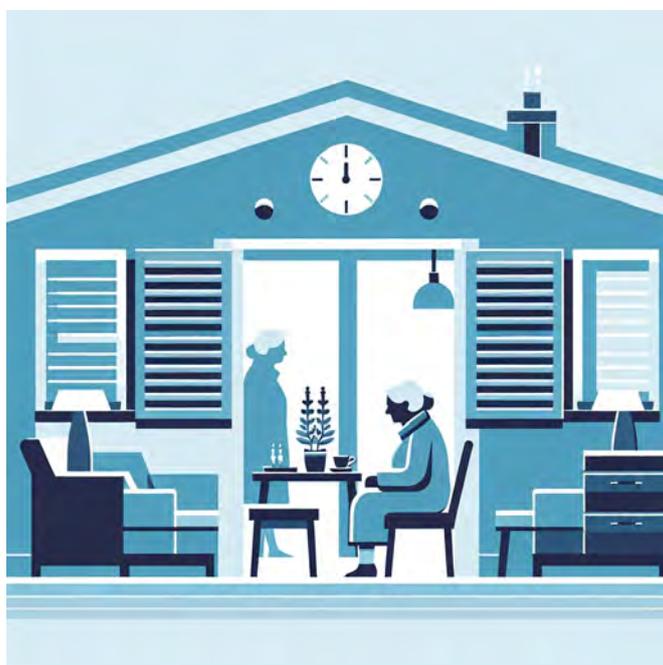
14. <https://www.unige.ch/batiment/campus-durable/logements/1h-par-m2>

15. <https://www.zeitvorsorge.ch/de/Meta/Home>

16. <https://zeitwerk.info/nachbarschaftshilfe>

Comme mentionné dans le Chapitre 3, l'isolement social peut aussi résulter de la limitation progressive des déplacements lorsque l'environnement est source d'insécurité et pas très bien desservi en transports publics. Les villes en sont conscientes et promeuvent des facilités au niveau de la mobilité. Pour les aînés à mobilité réduite, Lausanne prend en charge des courses de taxi en couvrant la différence tarifaire par rapport au prix d'un trajet en autobus. Le souci d'améliorer les modes de circulation sur le territoire de la commune, notamment par le renforcement du réseau des transports publics, est indissociable des projets d'urbanisme présentés par les communes. Les problématiques des dénivelés sont très présentes, notamment à Lausanne et Neuchâtel. Avec le soutien de promotion santé Suisse, le canton de Neuchâtel développe un projet nommé ReliÂge¹⁷ destiné à chercher des solutions d'aménagements pour faciliter la circulation piétonne dans les quartiers construits sur des terrains pentus. En Ville de Lausanne, l'extension des lignes de métro et les nouveaux quartiers en construction ou en projet ont été planifiés de concert.

Les entretiens de groupe avec les représentants communaux ont également montré l'intérêt des communes à posséder un outil d'autoévaluation qui faciliterait l'identification de leurs ressources et de leurs points faibles. À ce titre, l'application SméO¹⁸ a été mentionnée comme bon exemple d'outil d'aide à la planification, réalisation et exploitation des projets de construction et d'urbanisme selon les principes du développement durable (Canton de Vaud, 2020). Initié par le Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne et le Service immeubles, patrimoine et logistique de l'État de Vaud, il s'agit d'une application internet d'ores et déjà utile aux communes pour procéder à l'évaluation d'un quartier ou d'un bâtiment. Un autre outil dont plusieurs communes vaudoises ont profité pour mieux cerner leurs cibles a été l'initiative cantonale « Objectif logement »,¹⁹ cofinancé par le canton (Canton de Vaud, 2024).



17. https://www.unine.ch/geographie/en/home/recherche/geographies-urbaines/projets_de_recherche/reliage.html

18. <https://app.smeo.ch>

19. <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/aides-et-subsidations/aides-pour-des-etudes-liees-au-logement-objectif-logement>

4.5 Santé : Vieillir chez soi le plus longtemps possible

Le vieillissement sur place dans un cadre favorable

La santé est déterminée entre autres par des conditions environnementales qui favorisent l'autonomie, le bien-être et la qualité de vie. L'enquête présentée dans le présent rapport indique le souhait de demeurer chez soi (voir Chapitre 3). Les villes de Lausanne et Neuchâtel ont récemment créé un poste communal spécifiquement dédié aux affaires seniors. Dans l'idée de faciliter le vieillissement sur place (« Ageing in place ») de sa population, la ville de Neuchâtel a quant à elle réalisé le quartier d'Ecoparc. C'est un « quartier durable »²⁰, soit un lieu capable de s'adapter à toutes les générations et où on peut vivre à tous les âges de la vie sans avoir à déménager, ceci grâce aux aménagements qui y sont faits. En collaboration avec l'association de mobilité piétonne, le service de la Ville dédié aux seniors organise également des marches exploratoires dans les quartiers. Il s'agit de balades auxquelles participent des habitants du quartier en compagnie de l'ingénieur communal afin d'identifier les difficultés et les aménagements possibles. La tendance à la généralisation de ceci est en discussion dans les autres communes.

L'adaptation du logement aux besoins spécifiques des seniors est un point clé permettant aux personnes vieillissantes de rester dans le même environnement familial. « Vieillir chez soi » à Lausanne²¹, ADGA (Adaptation Du logement au Grand Âge) à Genève²², sont des exemples de projets promouvant l'adaptation de l'habitat existant conformément aux besoins exprimés par la personne âgée concernée. Enfin, le développement croissant d'immeubles avec encadrement s'adressant à une catégorie de la population vieillissante, avec ou sans collaboration formelle des services d'aide à domicile, est à souligner dans toutes les villes concernées par cette étude.



20. <https://www.stat20ne.bfs.admin.ch/doc/quartiers-durables.pdf>

21. <https://www.lausanne.ch/officiel/administration/logement-environnement-et-architecture/architecture-et-logement/a-propos/projets/habiter-autrement/projet-habitat-seniors.html>

22. <https://www.hesge.ch/heds/rad/projets/habitat-seniors-adga>

4.6 Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons cherché à caractériser le profil social auquel les mesures de gouvernance des politiques publiques en matière de logement s'adressent, prenant en compte les attentes des FBBS. Les informations recueillies auprès des représentants communaux nous ont permis de dégager des pistes d'action nécessaires au développement d'une offre de logements innovants, favorables au vieillissement actif et répondant aux besoins et attentes des FBBS.

En regard des moyens déployés pour une catégorie de personnes âgées voir très âgées, nous constatons que les encouragements à l'anticipation et à la prévention des possibles vulnérabilités liées à l'avancée en âge sont faibles, voire inexistantes. Il nous a été donné d'observer que ce n'est que dans les nouvelles constructions qu'une attention particulière est donnée aux transitions résidentielles propres aux réorganisations familiales, pourtant usuelles lors du passage à la retraite. Les projets de construction destinés à faciliter les adaptations de logements sont lacunaires ou peu accessibles aux petits budgets. Il en résulte qu'il est difficile pour les particuliers, dont les FBBS, d'anticiper pour ne pas subir. À l'exception des coopératives d'habitation, nous constatons que l'offre de logements compatibles avec les budgets des jeunes seniors vivant seules ne répond que partiellement à ces dernières. Ceci a pour effet que de nombreuses FBBS se cramponnent au logement dans lequel elles habitent depuis longtemps, même si celui-ci n'est plus adapté à la composition actuelle de leur ménage et même si ses aménagements peuvent laisser présager l'apparition d'obstacles en lien avec le vieillissement à domicile. Une planification insuffisamment intégratrice est particulièrement néfaste dans les communes qui connaissent une forte proportion de population défavorisée. Cela menace de renforcer la précarisation des tranches de population les plus vulnérables.

Les habitants comme les autorités politiques reconnaissent l'importance de l'intégration sociale pour la santé et le bien-être. Les logements protégés ou adaptés, pensés comme structures intermédiaires entre le logement privatif et l'EMS, sont à éviter s'ils sont destinés exclusivement à une population âgée. Seules des structures qui recherchent la mixité générationnelle sont susceptibles d'attirer les jeunes seniors et les inciter à un déménagement préventif.

Les FBBS font défaut dans les planifications communales du logement.

Les questions de logement se trouvent au cœur des politiques pour la vieillesse qui occupent les administrations communales. Toutefois, la catégorie intermédiaire des jeunes seniors est absente des politiques de toutes les villes approchées dans le cadre de cette étude. Nous observons une frontière implicite dans les politiques sociales entre des segments de population objets d'attention et de services, et d'autres segments livrés à eux-mêmes. L'accès à certaines structures sociales est réservé à des personnes correspondant à des critères précis de nécessité : âge avancé, grande précarité, dépendance fonctionnelle ou mentale. Le tissu social des communes est pensé suivant une approche sectorielle. L'absence d'approche intégrative comporte le risque d'une segmentation du tissu communal en populations assistées et populations tributaires des offres du marché privé. Il serait nécessaire que les pouvoirs publics élargissent leur notion d'habitat senior et prennent en considération les modifications démographiques. Cette catégorie de population s'étale à présent sur plus d'une génération et, dès lors, ses besoins et attentes sont plus diversifiés et plus évolutifs. Pour permettre l'anticipation nécessaire à des mobilités résidentielles appropriées, un habitat multiforme, permettant d'envisager un long vieillissement sur place, doit être considéré dans les politiques de logement.

Les questions de logement sont étroitement intriquées dans des considérations sociales et de santé.

Les stratégies de développement du parc immobilier des communes sont étroitement liées à l'orientation politique des administrations communales. Le logement n'est pas qu'une affaire de bâti, les considérations d'environnement, de mixité des populations et de qualité de vie doivent absolument être considérées pour satisfaire les habitants des villes. Cette observation rejoint également un des résultats du sondage qui montre l'impact positif de la cohabitation sur la satisfaction résidentielle (voir Chapitre 3).

Afin d'apporter une plus grande stabilité dans les stratégies communales pour le logement, il importe de renforcer la coordination entre les différents services communaux et avec les instances cantonales. Même dans les communes de taille modeste où les échanges entre services sont aisés, les agents communaux ont besoin de pouvoir s'adosser à des directives cantonales pour négocier avec les acteurs privés de l'immobilier.

Il faut des offres spécifiques pour les femmes.

Selon l'OFS (2020), en Suisse, les femmes de plus de 65 ans sont plus nombreuses à vivre seules (41%) comparées aux hommes du même âge (24%). Considérant que ce sont précisément les femmes qui constituent et constitueront la plus grande tranche de la population vieillissante, il serait nécessaire que les pouvoirs publics prêtent une attention particulière à cette catégorie de population dans leurs stratégies en matière de logement et de cohésion sociale.

Points clés à retenir

- La présence d'un plan directeur clair, dans lequel les instruments de coordination entre les communes et l'échelon cantonal seraient précisés, n'est pas systématique selon les communes consultées.
- Le partenariat public/privé s'avère insuffisant et aurait besoin d'être renforcé. Des directives communales visant une supervision du marché immobilier seraient bienvenues, afin de donner aux instances publiques davantage de possibilités d'influer sur les volumes et le profil de logements.
- Certaines communes mentionnent une carence dans la coordination entre les différents dicastères communaux : logement, cohésion sociale et politique.
- Les planifications communales en matière de logement n'accordent pas une place explicite aux FBBS. Cela impacterait les choix en ce qui concerne la taille et la disposition des appartements et les quotas des projets d'utilité publique. Une attention particulière est à apporter à l'accessibilité des services alimentaires, médicaux, culturels et de transports.
- L'intégration des considérations de santé publique dans les politiques de logement - environnement sécurisé, prévention des changements climatiques, lutte contre l'isolement – pourrait être renforcée.
- Les délégués aux seniors et les responsables du logement de certaines communes suggèrent de renforcer les mesures de soutien social destinées aux personnes en précarité financière en élargissant, par exemple, le droit à des prestations complémentaires.
- Les communes reconnaissent l'importance du développement des coopératives d'habitation et soutiennent qu'il devrait être encouragé, notamment par la simplification des procédures administratives.
- Des communes mentionnent la mise en place de projets d'échange d'appartements et de rocares intergénérationnelles dans les logements bénéficiant d'un soutien communal, comme une mesure prometteuse pour diminuer le taux de sous-occupation des logements.

Marie est confrontée à une réalité difficile. À 74 ans, veuve et souffrant d'arthrose, elle est préoccupée par son avenir. Sa maison à étages, où elle a vécu des décennies en famille et ensuite en couple heureux, devient de plus en plus impraticable. Chaque marche est une torture, et la peur de tomber l'angoisse. Elle a songé à installer un monte-escalier, mais cela est coûteux et compliqué à mettre en œuvre dans sa vieille maison. L'idée de finir dans une maison de retraite la terrifie.

Marie explore diverses options qui lui permettront de conserver son autonomie. Elle sait qu'elle n'a plus la nécessité de tout cet espace, par ailleurs difficile à entretenir. Déménager dans un appartement de plain-pied serait une bonne solution, mais ce sont là des objets rares et souvent hors de prix. Accueillir un-e locataire lui paraît trop contraignant et peu rassurant. Les logements seniors avec accompagnement ont des listes d'attente interminables. Son quartier, ses voisins et son jardin représentent une part essentielle de sa vie, qu'elle ne veut pas abandonner.

Les alternatives manquent cruellement et cela la plonge dans un profond désarroi. Marie se sent coincée. Chaque jour, la question de son avenir la tourmente davantage, sans qu'aucune option valable ne se dessine.

Marie



Chapitre 5

Dilemmes de logement des FBBS

Illustration sur la base de groupes de discussion



5.1 Introduction

Des groupes de discussion (« focus groups ») apportent un complément qualitatif aux données recueillies par sondage et analysées dans le Chapitre 3. L'avantage de cette méthode est d'instaurer une dynamique de groupe qui favorise la confrontation des idées et stimule l'expression des attitudes et des croyances personnelles. Lors de ces entretiens de groupes, des FBBS résidant dans l'une ou l'autre des dix communes qui ont collaboré à l'étude ont partagé leurs récits individuels et réfléchi ensemble aux soubassements de leurs problématiques de logement.

Sur la base de l'étude de Kopanidis et al. (2017), nous présumons que la capacité d'agir des FBBS dépend de l'existence de conditions favorables qu'elles pourraient posséder, grâce à leur réseau social, à leur fortune et aux opportunités offertes dans leurs communes de résidence. Comme le montrent l'analyse de la littérature et des données du PSM de cette étude, le principal facteur d'incertitude, outre celui de la santé, découle des moyens financiers à disposition. Il s'agissait donc dans ce volet de l'étude d'enquêter sur les obstacles et les opportunités en matière de logement en prévision de son propre vieillissement comme FBBS. Il a notamment été demandé aux participantes d'élaborer des projections sur leur futur et de mettre en discussion les perceptions d'un éventuel hiatus entre leur situation de logement actuelle et les besoins qu'elles supposent seront les leurs à l'avenir.

Rester ou partir, comment anticiper pour ne pas subir ?

Les FBBS cumulent dans leur majorité des fragilités financières, relationnelles et de santé qui en font une catégorie de personnes particulièrement vulnérables en regard d'autres sous-catégories (FBBnS, MBBS, FnBBS, voir Chapitre 2). Le rapport systémique entre les vulnérabilités qui caractérisent les FBBS, ressorti des données du sondage, accule nombre d'entre elles à des impasses qui limitent leur possibilité d'action. Or, les études sur le vieillissement montrent l'importance de la prévention pour parer autant que possible aux difficultés susceptibles de survenir avec l'avancée en âge. La mobilité résidentielle anticipée relève à notre sens d'une démarche préventive, dans la mesure où elle permet de s'adapter à un nouveau logement choisi plutôt que de subir ultérieurement un déménagement forcé, avec le risque de se retrouver dans une structure pas forcément désirée.

Au vu du poids démographique croissant des FBBS au sein de la population vieillissante, il importe d'accorder une attention spécifique à cette catégorie dans le cadre des plans cantonaux et communaux pour le logement. La démarche par groupes de discussion a permis d'affiner la connaissance, déjà relevée dans l'étape menée par le biais de l'enquête en ligne, des obstacles qui empêchent nombre de FBBS de procéder aux changements qu'elles-mêmes souhaiteraient pour leur avenir. Il a notamment été possible de saisir les raisons liées au maintien du logement qu'elles occupent à présent. La mobilité résidentielle n'est que rarement une option choisie, non pas par insouciance, procrastination ou refus de se projeter dans le futur, mais par manque d'options correspondant à leurs moyens. La conjonction de la cherté de l'immobilier et de la rareté de l'offre de logements à prix abordables et attractifs amplifie les effets délétères des dimensions problématiques dans la mesure où ces impasses ont pour effet de limiter l'anticipation du relogement avant l'arrivée des obstacles dus à l'âge. Moins les personnes anticipent l'évolution de leurs conditions de vie dans le processus de vieillissement, plus elles s'exposent au risque d'avoir à subir ultérieurement un déménagement forcé. Nulle part, nous avons trouvé de solution aisée à cette perspective, mais plutôt de nombreux dilemmes que nous développons ci-dessous.



5.2 Logement : des impasses et des possibles

La recherche compliquée de l'objet idéal

Comme relevé également dans le Chapitre 3, les préférences des FBBS rencontrées lors des groupes de discussion en matière de logement vont à un lieu qui conjugue la proximité de services courants, de la chaleur humaine à travers des relations solidaires, du calme et qui soit facilement accessible : le graal ? La conjonction de ces paramètres qualitatifs se révèle d'autant plus difficile avec l'avancée en âge. Les FBBS participantes à l'étude ont dans leur grande majorité exprimé une satisfaction pour leur logement actuel, mais beaucoup ressentent de l'inquiétude pour la suite. Les conditions de préservation de l'autonomie, du bien-être et de la qualité de vie à moyen ou à long terme peuvent ne pas être réunies dans le logement actuel. En même temps, des alternatives valables paraissent inaccessibles, voire inexistantes dans l'offre des villes concernées.

Nombre de FBBS sont confrontées au paradoxe du « trop cher pour bouger, trop cher pour rester ». La cherté du marché locatif rend rédhibitoire l'abandon de son ancien bail à loyer pour un nouveau, lequel par ailleurs correspond le plus souvent à un logement plus petit ou moins bien situé. À l'image de l'ensemble de la population suisse, le taux de propriété parmi la population des FBBS est faible, environ 30%, comme indiqué dans la Figure 3.6a du présent rapport. Elles sont donc en majorité tributaires du marché locatif et du barème des prix pratiqué dans la zone d'habitation souhaitée. La crainte d'une augmentation du loyer est largement citée. Dans toutes les communes, les participantes remarquent un manque d'offre de logements accessibles aux budgets modestes, en particulier dans des quartiers attrayants, en dépit des efforts développés par certaines communes. L'option de déménagement en périphérie dans l'espoir d'y trouver un loyer plus abordable contient des risques d'isolement social avec l'éloignement de l'environnement familial, proche des enfants, des parents âgés et de son cercle social. Comme l'indique une participante : « Face au vieillissement de la population, il faudrait convaincre les politiques qu'il serait moins cher de créer des logements accessibles et favorisant les sociabilités que de soigner des personnes qui tomberont malades à cause de la solitude ».

Un besoin d'orientation

De nombreuses femmes ont mentionné l'opacité de l'information permettant de dénicher le logement souhaité. Les annonces immobilières présentent des objets bien trop chers, tandis que les immeubles proposant des appartements à loyer abordables sont souvent situés dans des quartiers peu enviables et décentralisés. Les FBBS déplorent l'emplacement des nouvelles constructions dans des environnements bruyants et très bétonnés. Elles suspectent que les beaux appartements n'entrent pas dans les circuits des annonces immobilières usuelles et qu'ils restent inaccessibles à quiconque qui ne possède pas les bons appuis.

Des femmes intéressées à des coopératives d'habitation mentionnent des listes d'attente trop longues. Il est fait mention de tentatives de développer soi-même un projet d'habitat groupé, échouées faute de soutiens face aux multiples complications bureaucratiques et financières. Enfin, les femmes réunies en groupes de discussion constatent une communauté de besoins et de rêves, comme celui de pouvoir aménager un ancien immeuble pour y loger une habitation collective. Mais, le manque d'orientation et d'appui des autorités municipales décourage de telles réalisations.



Un logement mal proportionné

Nombre de FBBS habitent des logements surdimensionnés en regard de la composition présente de leur ménage. Cela résulte du fait que le plus souvent, en cas de divorce ou de veuvage et après le départ des enfants, l'ancien logement familial reste habité par la femme désormais seule. La mise à profit des surfaces habitables à disposition est tentante, car source possible de revenus supplémentaires. Toutefois, cela nécessite parfois de procéder à des réaménagements qui peuvent être difficiles ou impossibles si on est locataire, coûteux si on est propriétaire, préjudiciables à son indépendance si on s'ouvre à la colocation. Ces aspects d'ordre pratique viennent s'ajouter à l'attachement profond à un lieu de vie où on a vu se dérouler son histoire de vie.

La crainte des réactions négatives de la part des régies

L'ancien logement nécessite souvent des aménagements pour le rendre plus conforme aux conditions présentes de mobilité et de santé, un résultat également mis en avant dans le Chapitre 3. Il peut aussi avoir besoin de travaux de rénovation des structures thermiques et phoniques. Dans tous les

cas, que ce soit les bailleurs qui entreprennent les travaux ou les locataires, le coût des rénovations qui peut se répercuter sur le loyer confronte nombre de FBBS à l'impossibilité à terme d'assumer les frais de logement. Dans les discussions de groupe en Suisse romande, plusieurs ont dit s'abstenir de solliciter des rénovations auprès de leur régie immobilière par crainte des hausses de loyer qui s'ensuivraient, voire des menaces d'expulsion. Ce rapport de méfiance envers les régies immobilières n'était en revanche pas aussi marqué en Suisse alémanique. L'absence de rénovations n'est pas sans affecter le budget logement non plus, notamment en termes de factures de chauffage, outre les incommodités des nuisances sonores ou d'installations électriques obsolètes.



Des comportements proactifs

Plusieurs parmi les participantes aux « focus groups » ont d'ores et déjà fait le pas de déménager dans un nouvel appartement durant les dernières années. L'échéance du départ à la retraite a certes joué un rôle incitateur à engager ce changement, mais chez toutes, le facteur décisif est venu d'une opportunité qui se présentait d'elle-même ou sur pression des enfants. Le réseau social a été, pour plusieurs, un amplificateur des occasions. L'autre point commun à ces déménagements est la conscience que celui-ci pourrait être le dernier, autrement dit, le nouveau logement devait présenter des caractéristiques compatibles avec les besoins qui risqueront d'apparaître à l'avenir.

Des femmes ont fait le choix de se déplacer dans une autre localité, motivées par l'envie de se rapprocher d'un parent âgé, d'un cercle familial ou d'amis, ou encore pour récupérer une propriété familiale. Certaines ont été enthousiasmées par leur retour dans un lieu familier où elles avaient vécu avant leur vie d'adulte. Deux FBBS retournées à Yverdon-les-Bains, par exemple, après avoir habité longtemps à Genève ou Lausanne, ont relevé la qualité de vie de cette ville de taille plus réduite : son calme, la proximité de la nature, la simplicité des contacts avec les habitants et les prix plus accessibles des logements. D'autres ont trouvé plus sage à ce tournant de leur vie de quitter la campagne, où elles avaient vécu leur vie de ménage avec enfants, pour revenir en ville. L'autonomisation de la dépendance à la voiture a aussi été un argument fort pour opérer ce déménagement.

5.3 Finances : un obstacle majeur

Des renoncements en chaîne au tournant de la retraite

À l'exception de deux FBBS privilégiées qui ont la jouissance d'une propriété confortable, acquise avec l'époux ou héritée, les prix prohibitifs du logement induisent différentes stratégies antagonistes pour pouvoir trouver satisfaction : celle de conserver l'acquis qui confère un loyer raisonnable grâce à l'ancienneté du bail, et celle de l'obligation de déménager ou de songer à le faire. Les deux stratégies comprennent des risques. L'incertitude face à la préservation de son pouvoir d'achat est une des préoccupations majeures parmi les FBBS. Pour beaucoup, le calcul de la rente vieillesse indique sans équivoque l'impossibilité d'assumer sur le long terme son loyer actuel. La diminution des revenus consécutive au passage à la retraite dresse l'obligation d'un déménagement dans un logement à loyer plus modeste. Le dilemme est, comment conserver une qualité de vie équivalente à celle que l'on quitte si les logements à prix plus modestes sont situés dans des zones peu attrayantes.

Faute d'emménagement dans du moins cher, la crainte de ne pas pouvoir assurer ses frais fixes à l'avenir engage à réduire son train de vie sans attendre, dès le passage à la retraite. Ce résultat corrobore un de ceux du Chapitre 3. Cela est d'autant plus cruel et néfaste alors que davantage de temps libre s'offre à soi avec la sortie de l'activité professionnelle. Les privations que l'on s'impose contiennent le risque de s'isoler socialement et de porter atteinte à son bien-être. Certaines FBBS ont pris la décision d'accueillir des colocataires afin de diminuer le prix du loyer et d'avoir une compagnie. Cependant, pour d'autres, ceci n'est pas envisageable, soit parce que le logement ne s'y prête pas, soit parce qu'elles désirent rester maîtres de leur propre logement.

Des aides financières : un seuil problématique pour la classe moyenne inférieure

Pour la plupart des FBBS rencontrées, les subsides publics ne sont pas une aide sur laquelle elles peuvent compter. En effet, trop riches ou pas assez pauvres, toutes celles qui ont pris part aux entretiens de groupe disposent de revenus trop élevés pour avoir droit aux prestations complémentaires, tout en ayant trop peu de moyens pour pouvoir s'offrir le logement souhaité. À la différence de la génération précédente, le profil des femmes rencontrées correspond à des personnes ayant travaillé ou étant encore actives professionnellement. En plus de la rente AVS, ces femmes bénéficient d'un 2ème pilier. Cependant, ce dernier est pour beaucoup d'entre elles très modeste, péjoré par des cotisations intermittentes dues à un travail discontinu. Alors que le montant des dépenses fixes est à la hausse, le revenu des rentes devient au fil du temps insuffisant. Le loyer, les assurances et les impôts engloutissent la totalité des rentes du 2ème pilier de plusieurs participantes aux entretiens de groupe. La plupart ont pu se constituer une épargne, cependant elles craignent de voir leur capital se dissoudre avant terme à force d'y puiser. Une FBBS raconte avoir épuisé ses réserves financières dans les soins apportés à son conjoint durant la longue maladie qui a précédé le décès de celui-ci. Ainsi donc, lorsque les rentes sont modestes, voire insuffisantes pour faire face à la pénurie de logements à prix raisonnables, la situation des FBBS semble sans issue.

Les coopératives d'habitation : une alternative séduisante

C'est en regard de cette tension que les coopératives d'habitations sont apparues comme issue intéressante à cette impasse. Grâce aux financements participatifs et aux aides communales (droits de superficie et prêts bancaires à taux préférentiels), il est possible de trouver dans ces structures des appartements de tailles et de loyers raisonnables. Les coopératives présentent aussi l'intérêt de

mettre les membres à l'abri des fluctuations des prix, ce que redoutent nombre de FBBS rencontrées. En effet, les politiques de loyer pratiquées par les régies immobilières figurent parmi les craintes majeures échangées dans les entretiens de groupe. Face à ceci, la coopérative est vue comme garantie d'un loyer stable, à l'abri des spéculations immobilières qui sous-tendent bien souvent les rénovations des bâtiments confiés à des régies. Précisément pour ces avantages financiers, quelques FBBS romandes avaient approché des coopératives ou avaient d'ores et déjà même fait le pas d'en rejoindre une.

5.4 Vie sociale : vivre ensemble

La proche-aidance : un frein à la mobilité résidentielle

Les FBBS rencontrées dans le cadre de cette étude sont pour la plupart mères et grand-mères, ainsi que filles de parents âgés. Leurs liens familiaux leur sont chers et représentent aussi bien souvent une ressource indispensable au fonctionnement des ménages de leurs enfants comme à celui des parents âgés. Loyales envers leurs proches, il importe aux FBBS de pouvoir continuer d'assurer une présence fiable auprès des leurs. Pour certaines, il est aussi question d'aide matérielle. La proche-aidance est une activité régulière de nombreuses FBBS auprès de leurs parents âgés, un constat également fait dans le Chapitre 2. Ces organisations familiales agissent chez plusieurs comme frein à la recherche d'un autre logement si cela devait impliquer un éloignement de leurs proches, avec à la clé un allongement du temps d'intervention. Réduire cet investissement provoquerait un bouleversement en profondeur pour toutes les personnes reliées par ces liens familiaux ou amicaux. Ainsi, de même qu'il est reconnu que la progression de la dépendance des parents âgés a des effets secondaires sur la santé des proches aidantes, on remarque que le maintien de l'engagement soutenu auprès des proches accentue aussi la fragilité financière des aidantes.

Rester dans l'éveil intellectuel et culturel

D'après les échanges avec les FBBS, il s'avère que vivre seul n'est pas forcément synonyme de solitude et de renoncements. Il a été relevé que la vie en solitaire agit comme un incitateur plus fort à faire le bilan de sa vie et à songer au futur que chez les personnes vivant en couple. Dans l'ensemble, le profil dominant des FBBS participantes aux entretiens de groupe correspond à des femmes dynamiques, en relative bonne santé, pleines d'initiatives, nourries de projets et d'envie pour les années de vie qui s'ouvrent à elles, des personnes avec des liens relationnels forts et, pour certaines, des engagements dans des cercles associatifs à caractère social ou religieux. L'importance du réseau social a été mis en avant dans plusieurs « focus groups », tant pour saisir des opportunités de logement que par prévention de la solitude. Ceci est d'ailleurs un résultat consistant avec ceux des chapitres précédents. L'impératif de résistance à la solitude et la volonté d'empêcher un glissement dans un processus d'isolement ont été parmi les thèmes les plus largement partagés. Plusieurs ont rendu compte de leurs initiatives expressément destinées à prévenir une telle dynamique, comme l'accueil des enfants, des petits-enfants et d'amis, voire d'adopter un animal de compagnie. Plusieurs ont affirmé leur volonté de continuer d'apprendre et à entretenir des rencontres propices à des échanges intellectuels. L'engagement dans des activités de bénévolat a été mentionné à ce titre. Ce trait était particulièrement fort parmi les FBBS suisses alémaniques. L'accès aux offres culturelles fait partie des avantages du centre-ville. Certaines initiatives communales ont d'ailleurs été mentionnées parmi les contributions au plaisir de résider dans sa ville, dont notamment des aménagements urbains compatibles à tous les âges de la vie. Les incitations spécifiques aux activités culturelles

et à la mobilité jouent aussi un rôle important, telles que les réductions sur les abonnements aux transports publics pour les seniors et les cartes culturelles donnant droit à des réductions pour les spectacles. Loin d'être accessoires, pour plusieurs participantes, la mention de ces aides des politiques publiques venaient en réponse à la question « qu'est-ce qui vous incite à habiter dans votre commune ? ». Chez plusieurs, ces avantages apportent le complément budgétaire indispensable qui permet de tirer profit du temps libre donné par le passage à la retraite.

Des quartiers promouvant les contacts

Les agglomérations urbaines, dont les villes qui composent l'échantillon de la présente étude, se sont employées ces dernières années à encourager les constructions destinées à combler les besoins de logements des populations, notamment avec des appartements adaptés au vieillissement. Les aspects pratiques et matériels – accessibilité par transports publics, implantation de facilités telles que commerces d'alimentation, structures médicales, écoles pour les plus jeunes – font partie intégrante en règle générale de la conception de ces nouveaux quartiers. Faisant preuve d'ouverture au changement de résidence, plusieurs FBBS rencontrées dans le cadre de cette étude ont élargi leurs prospections au-delà des zones habituelles et se sont intéressées aux options d'habitat disponibles dans ces nouvelles structures. L'argument plaidant en faveur de ce choix d'agglomérations repose sur les facilités que celles-ci peuvent offrir à moindre coût en regard du précédent logement, trop vaste, trop vieux et coûteux à l'entretien. La possibilité d'y trouver des modèles d'habitats innovants, notamment les formules d'écoquartiers et les coopératives d'habitation, est une motivation forte pour qui est animée par des principes de vie écologistes et sociaux.



La proximité de la nature que présentent nombre de ces lieux participe aussi de leur attractivité. Pourtant, les nouveaux quartiers ont aussi leurs revers qui agissent comme véritables freins chez plusieurs FBBS rencontrées en entretien. En effet, qui dit proximité de la nature, dit éloignement du centre-ville ou carrément périphérie. Plusieurs redoutent l'isolement social que risque de provoquer la coupure avec son réseau de connaissances dans le quartier qu'elles habitent pour certaines depuis des dizaines d'années. En effet, plusieurs mentionnent l'ancrage dans son quartier et l'entretien de relations de bon voisinage au sein de son immeuble, comme participant des ressources personnelles mobilisées pour parer à l'isolement. Pouvoir compter sur des voisins de longue date pour des menus

coups de mains ou pouvoir en donner en retour, procure confiance et un sentiment d'aise qualitatif qui concrétisent cet attachement. L'importance du bon voisinage prend un poids renforcé par le fait de la disparition des conciergeries familiales, déplorée par la majorité des participantes aux entretiens de groupe. La peur de perdre une telle qualité relationnelle est un véritable frein au déménagement. La convivialité peut certes être soutenue par des aménagements adéquats réfléchis dès la construction des nouveaux immeubles, mais elle ne se commande pas ni ne s'instaure spontanément. Les FBBS qui ont conservé le même logement durant de nombreuses années sont en quelque sorte victimes de leur immobilité.

5.5 Santé : s'ajuster pour demain

Trop jeunes pour être vieux ?

Faut-il rester dans un logement qui deviendra à terme inadapté aux problèmes de santé que l'on risque de développer, ou bien serait-il plus raisonnable de se résoudre à emménager dans une structure destinée à une population âgée avec laquelle on ne s'identifie pas encore ? C'est l'éternel dilemme du trop tôt pour bouger ou trop tard pour le faire.

Les structures intermédiaires entre l'appartement privatif et l'EMS, tels que les logements avec encadrement, ne séduisent pas les FBBS plus jeunes et inclinent le plus souvent les personnes à ajourner leurs décisions. Outre la crainte de se retrouver dans un environnement constitué exclusivement d'habitants âgés, les résidences seniors implantées en périphérie de ville, même dans un environnement verdoyant, ont fait l'objet de critiques. Selon les personnes présentes aux focus groups, les politiques pour le vieillissement ne devraient pas limiter leurs planifications à des hébergements destinés aux personnes âgées dépendantes. Il est nécessaire d'élargir la palette des projets avec des options d'habitat attractives pour les jeunes seniors. Dans les conditions actuelles, nombre de FBBS sont trop souvent acculées à subir plutôt que d'anticiper les difficultés prévisibles de leur vieillissement, à être poussées (pushed) à rejoindre un logement par obligation, plutôt que d'aller vers (pulled) un projet volontairement choisi.

La conscience de sa finitude

L'écart d'âge entre les participantes les plus jeunes de l'étude (58 ans) et les plus âgées (75 ans) se manifeste dans la perception de la fragilité relative à l'avancée en âge, potentielle ou avérée. Comme le dit une participante : « 75 ans et plus, ça fait une différence ». L'énergie pour affronter un déménagement faiblit, une autre renchérit : « il faudrait déménager avant 75 ans ». Vivre seule implique par ailleurs la nécessité d'assumer soi-même sa décision de changer de lieu de vie. Il y a aussi parfois l'impossibilité de pouvoir compter sur de l'aide pour faire face à l'effort physique et au stress psychologique. Parmi les plus âgées, le questionnement sur comment bien mourir se rajoute à la question de comment bien vivre. Le choix d'un environnement adapté devient crucial, aiguïté par la conscience que celui-ci sera vraisemblablement le dernier.



5.6 Conclusion

Le sentiment de satisfaction par rapport aux conditions dans lesquelles les FBBS mènent leur vie actuelle est plutôt fort, reflétant les résultats du sondage (voir Chapitre 3). Cela tranche avec le sentiment de confiance dans l'avenir, lequel est très tributaire des finances dont on pense pouvoir disposer. À ce titre, le facteur loyer se situe très haut dans les considérations budgétaires et, lorsqu'il n'est pas d'ores et déjà la raison qui a imposé un déménagement vers un logement moins coûteux, il figure comme première raison d'introduction de mesures d'économies telles que des restrictions sur les activités sociales et culturelles ou l'hébergement d'un-e locataire, aménagement du logement pour en faire une habitation bigénérationnelle.

Le déficit d'alternatives au logement pour les personnes vivant seules génère un double frein à une mobilité résidentielle, laquelle est pourtant nécessaire aux politiques du logement des communes. Le maintien des personnes avec revenus modestes, parmi lesquelles figurent nombre de FBBS, captives d'un logement inadapté soit à la taille de leur ménage, soit à leurs conditions de santé, a pour effet la persistance d'une pénurie de logements spacieux qui prive des jeunes familles des surfaces pouvant leur correspondre. L'absence d'alternatives constitue un obstacle qui accule nombre de FBBS à subir plutôt que d'anticiper les difficultés prévisibles de leur vieillissement (vulnérabilité face à l'augmentation du coût de la vie, problèmes de santé).

En raison des contraintes financières, beaucoup de FBBS doivent demeurer dans des appartements trop grands, mais relativement peu chers grâce à un bail de longue durée, et non rénovés. Cette observation converge avec un des résultats des chapitres précédents qui indique une présence importante de FBBS dans des appartements anciens et moins bien entretenus que dans les autres catégories de population.

La dimension santé a eu moins de poids dans le volet qualitatif de l'étude que dans le volet quantitatif. Parmi les 38 membres de l'échantillon qualitatif, seules trois femmes ont fait état de problèmes de santé qui affectent leurs préoccupations en matière de logement. En revanche, en écho aux données quantitatives, les FBBS confirment la crainte de la solitude qui risque de s'installer avec l'avancée en

âge, simultanément pour des raisons de santé et de finances. Les initiatives destinées à résister au risque de la solitude sont fonction de l'étendue du réseau de relations sociales dont disposent les FBBS. Ce qu'elles entreprennent pour prévenir la solitude affecte leurs choix résidentiels à deux titres : d'une part, vers l'extérieur, en veillant à disposer de facilités d'accès depuis leur domicile à des espaces d'activités collectives, d'autre part, au sein du domicile, en s'investissant autant que possible dans les relations de bon voisinage.



Points clés à retenir

- L'anticipation du déménagement vers un logement adapté à la vieillesse est entravée par des difficultés structurelles (pénurie de logements à loyer abordable dans des emplacements agréables) et personnelles (regret de quitter le logement et le contexte social actuel).
- Les épargnes personnelles et les avoirs de prévoyance sont les remparts les plus sûrs pour éviter d'avoir à économiser sur ses loisirs et occupations au moment de sa retraite.
- Le souhait d'habiter dans un environnement propice au maintien et au développement des liens sociaux est fort. Les FBBS attachent beaucoup d'importance à la convivialité du quartier de résidence ainsi qu'à l'ambiance qui règne dans l'immeuble. La spontanéité et le sentiment de confiance pèsent dans leur attachement à leur logement.
- Le maintien ou le rétablissement d'une conciergerie familiale (à l'opposé d'un service externe anonyme) est vu comme facteur déterminant pour la préservation de la qualité de vie au sein des immeubles.
- La qualité de l'environnement est importante. Le contact direct avec la nature, les espaces ombragés protégés des grandes chaleurs et le calme sont appréciés. Les quartiers de grande densité d'habitations avec fort bétonnage sont critiqués.
- La mobilité douce, les zones piétonnes et la proximité des services jouent un rôle important dans la prévention de la solitude. L'environnement influence les facteurs d'accessibilité et de sécurité.
- Les nouveaux projets devraient donner préférence à l'habitat multigénérationnel en lieu et place des structures réservées aux seniors.
- Les structures offrant des locaux communs et des projets qui encouragent l'adhésion spontanée des habitants retiennent l'intérêt. À ce titre, plusieurs FBBS désignent les coopératives d'habitation comme des solutions intéressantes.
- Les difficultés procéduriales des démarches de création des coopératives d'habitants ont un effet bloquant sur ces initiatives. Des alternatives plus modestes retiennent l'attention, telles que la possibilité d'achat d'une propriété pour la transformer en demeure collective ou la restauration d'un ancien immeuble permettant d'héberger un petit groupe d'amies.
- Parmi les idées et souhaits susceptibles de renforcer la visibilité citoyenne de la catégorie FBBS, figurent la création d'un site internet permettant l'échange d'idées et d'initiatives. En plus de recenser des projets en préparation, une telle plateforme pourrait être un outil d'accompagnement en ligne développant des thèmes tels que les finances, l'adaptation au changement, les ressources à domicile et les options d'habitation. Cet outil permettrait d'augmenter le choix des FBBS face à leur trajectoire résidentielle.
- L'impression qui domine parmi les FBBS ayant participé aux groupes de discussion est que les droits des bailleurs l'emportent sur la protection des locataires. À ce titre, une marge de manoeuvre plus importante devrait être accordée aux pouvoirs publics pour leur permettre de stimuler des rénovations ou des adaptations d'anciennes constructions.

À 66 ans, fraîchement divorcée, Élise se trouve à un carrefour décisif de sa vie. Sa belle maison à la campagne, avec vue sur des champs verdoyants et en bordure de forêt, dans laquelle elle a élevé ses enfants et à laquelle maints souvenirs l'attachent, est menacée par les conséquences incertaines de son divorce litigieux. Par ailleurs, même si elle s'est toujours définie comme solitaire, elle sait qu'il n'est pas raisonnable sur le long terme de prolonger cet isolement. Ses aller-retours en ville pour visiter ses enfants lui pèsent de plus en plus à cause de la distance et du trafic. Elle aimerait abandonner la voiture, mais sa localité est mal desservie par les transports publics. De plus, ses fonds de pension sont maigres, insuffisants pour maintenir son mode de vie actuel, notamment l'entretien du jardin et de la maison. Déménager en ville aurait l'avantage de lui permettre de tourner la page, de vivre en toute indépendance tout en abandonnant sa voiture, mais cela l'obligerait à renoncer à ses loisirs préférés, comme le jardinage et les longues balades dans la nature. Interpellée par l'opportunité de rejoindre une coopérative d'habitation participative, qui conjugue des loyers abordables, un environnement social et une qualité environnementale, Élise se résout à faire le pas. Aujourd'hui, elle se félicite d'avoir opté pour un déménagement en coopérative d'habitation qui lui apporte des contacts quotidiens avec d'autres habitants avec lesquels elle partage des valeurs essentielles. Son regret reste l'environnement du quartier, trop bétonné à son goût.

Élise



Chapitre 6

Recommandations et conclusion



6.1 Recommandations

Ce projet a permis d'étudier les éléments clés impactant *in fine* les possibilités et choix résidentiels des FBBS suisses dans la perspective de leur vieillissement. Pour faciliter les analyses, ces déterminants ont été regroupés en quatre catégories — le logement, les finances, la santé et la vie sociale —, malgré leur interdépendance. En particulier, les entretiens menés dans le cadre de cette étude ont révélé que les problématiques des FBBS dans ces différentes catégories mériteraient une attention accrue et plus spécifique de la part des politiques publiques. Il semblerait en effet judicieux de renforcer la convergence entre les besoins ou souhaits des FBBS et les objectifs des politiques publiques dans les domaines économique, social et du logement. Ce constat nous amène alors à formuler des recommandations à l'intention des autorités communales, des acteurs de l'immobilier et des FBBS elles-mêmes. Ces dernières découlent de notre recherche et s'appuient également sur d'autres comme celle de Age Stiftung (2013) et celles publiées par l'Office fédéral du logement (OFL) (2024b).

Autorités communales

- **Conserver ou élargir le parc immobilier appartenant aux communes** : les entretiens avec les représentants communaux (voir Chapitre 4) ont révélé que posséder un parc immobilier permettait aux communes non seulement de réguler les prix via le contrôle des loyers mais également d'assurer la disponibilité de logements adaptés au vieillissement. Conserver, voire élargir, ce parc contribuerait donc à résoudre plusieurs des difficultés des FBBS identifiées précédemment, notamment en matière de coût du logement (voir Chapitre 2), tout en leur assurant sécurité et environnement résidentiel adéquat (voir Chapitres 2, 3 et 5).
- **Multiplier les partenariats public-privé** : ces mêmes entretiens ont souligné au travers d'exemples concrets les bénéfices des partenariats public-privé, où la commune met généralement à disposition des terrains à divers acteurs privés alignés sur ses objectifs, tels que des coopératives d'habitation ou autres maîtres d'ouvrages d'utilité publique. Multiplier ces partenariats permettrait non seulement d'élargir l'offre de logements adaptés aux FBBS, mais aussi d'encourager des initiatives bénéfiques comme les quartiers favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, répondant ainsi au souhait des FBBS de vieillir à domicile tout en prévenant l'isolement et en garantissant sécurité et qualité de vie élevée (voir Chapitres 3 et 5).
- **Maintenir un support financier aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique** : les analyses ont révélé d'une part la pertinence des coopératives d'habitation, notamment, pour répondre aux besoins de logements spécifiques des FBBS, et, d'autre part, les obstacles auxquelles ces coopératives font face dans la mise en place de leurs activités. Lors des groupes de discussion, les FBBS ont déclaré accorder de l'importance à ces coopératives. Ainsi, il est essentiel de maintenir le soutien financier des communes pour faciliter leur mise en place et garantir leur pérennité.
- **Intégrer les FBBS dans la stratégie communale de logement** : bien que tous les représentants communaux reconnaissent les problématiques propres aux FBBS, aucune commune ne les prend en compte spécifiquement dans la planification des logements. Les délégués aux seniors ou, à défaut, les responsables du logement devraient s'assurer de la prise en compte ciblée de ce groupe de population dans les politiques de logement, afin de garantir une offre de logements adaptés aux FBBS.

- **Améliorer la coordination entre services municipaux** : l'étude a permis de souligner que le manque de coordination entre les services communaux crée des complexités administratives, lesquelles ralentissent le traitement des demandes et la réalisation de projets. Renforcer la collaboration entre ces services semble donc primordial pour que les actions de soutien aux seniors menées par les différents services soient cohérentes et coordonnées, et que les informations correspondantes soient centralisées pour faciliter leur accessibilité.
- **Instauration d'un bureau communal d'orientation** : ces mêmes entretiens ont également mis en lumière le souhait des FBBS d'être guidées et soutenues face à la multitude et la complexité des informations influençant leur choix résidentiels. Créer un bureau communal d'orientation spécialisé dans les questions de logement, qui pourrait offrir une vue d'ensemble sur les options de logement existantes, les projets en préparation et les aides accessibles par exemple, contribuerait à surmonter ces barrières informationnelles.
- **Aide aux ménages à faibles revenus** : les analyses de données ont démontré une vulnérabilité financière accrue des FBBS, notamment liée aux coûts du logement (voir Chapitre 2). Afin de les atténuer, un soutien direct aux ménages à faibles revenus peut être également profitable pour les FBBS. Outre les dispositifs existants à l'échelle cantonale et fédérale, la commune peut introduire d'autres aides à la personne pour des groupes cibles spécifiques.
- **Mettre en place un système d'échange de logements** : les différents chapitres de ce projet ont permis de confirmer que les FBBS résident fréquemment dans des logements trop grands, ce qui semble dû au manque d'alternatives abordables appropriées. Mettre en place un système d'échange de logements dans les communes détentrices d'un parc immobilier pourrait constituer une solution à ce problème. Un projet pilote dont le bilan pourra donner une indication sur la faisabilité de tels systèmes est en cours dans la ville de Lausanne.¹
- **Identifier et analyser finement les besoins** : une commune de notre étude ayant conduit une enquête sous le nom de « Quartierwohnzimmer »² est parvenue à estimer ainsi la quantité de logements abordables nécessaires, en tenant compte du revenu imposable du groupe cible, de l'offre du marché actuel et des prévisions futures. De telles évaluations des besoins en matière de logement pour les personnes âgées, voir les FBBS, semblent nécessaires pour mettre en évidence les lacunes de l'offre actuelle et identifier des solutions.

Acteurs de l'immobilier

- **Intégrer des espaces de vie partagés** : au fil des chapitres de cette étude, l'isolement social a été identifié comme une source d'insatisfaction et un risque de santé majeur pour les FBBS. En conséquence, il est recommandé que le secteur privé de l'immobilier intègre systématiquement des aménagements intérieurs et extérieurs favorisant les liens sociaux dans le cadre du développement de nouveaux projets résidentiels inclusifs, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de rénovations.
- **Multiplier l'implémentation de projets innovants** : plusieurs problématiques propres aux FBBS, notamment celles liées aux enjeux sociaux et aux besoins spécifiques en matière de logement, peuvent être résolues grâce à l'adoption de certaines innovations en matière d'habitat. Il est donc recommandé d'adopter ces innovations, en multipliant des projets³ tels que :

1. Voir <https://www.lausanne.ch/vie-pratique/logement/projets/echange-appartements.html>

2. <https://www.aswetzikon.ch/archiv/quartierwohnzimmer>

3. Voir des exemples dans le Chapitre 4

- les écoquartiers,
- les complexes d'habitation combinant logements adaptés à l'âge, pratiques et faciles à vivre et avec des espaces communs dédiés à la détente et aux services, et
- les logements modulables, par exemple.

Certain de ces types d'habitat pourraient également contribuer à réduire les déséquilibres dans l'occupation des logements, notamment lorsque de grands logements sont occupés par des personnes seules, dont des FBBS, au détriment de ménages de taille plus importante.

- **Établir ou renforcer les partenariats public-privé** : à travers de tels partenariats, les acteurs privés de l'immobilier peuvent notamment concevoir des complexes résidentiels alliant logements adaptés et abordables, espaces communautaires et services intégrés (comme des commerces de proximité, cabinets médicaux, etc.), offrant un cadre de vie complet et favorable au bien-être de ses résidents. Il est donc essentiel que les acteurs de l'immobilier établissent proactivement et/ou renforcent leurs partenariats avec les instances publiques telles que les communes, organismes de santé et associations locales notamment, afin de répondre aux besoins de la population vieillissante. Sans aucun doute, cela bénéficiera également aux FBBS spécifiquement, dont la moitié environ ont exprimé, via leurs réponses à notre sondage, leur souhait de vieillir dans leur logement, tout en soulignant également l'importance de leur environnement résidentiel et des défis liés à leurs contraintes financières, sociales et de santé. Ce type de partenariat devrait par ailleurs mettre un point d'honneur à favoriser les bâtiments multigénérationnels et, si possible, à développer des conciergeries familiales, deux éléments particulièrement valorisés dans les discussions avec les FBBS.
- **Faciliter l'accès à l'information sur les offres de logements** : durant les entretiens, plusieurs FBBS ont mentionné des difficultés pour obtenir des informations sur les projets de construction innovants et les logements disponibles répondant à leurs critères. Nous recommandons donc aux propriétaires, gestionnaires d'immeubles en location et promoteurs immobiliers de diversifier les canaux de communication utilisés, notamment en utilisant des supports hors ligne, afin de garantir un accès à l'information équitable.
- **Favoriser la transparence dans la gestion immobilière** : selon les entretiens menés en Suisse romande, il arrive fréquemment que des FBBS hésitent à signaler d'éventuels problèmes ou signes de vétusté à leur gérance par craintes de subir en conséquence une hausse de loyer ou de voir leur bail résilié. Dès lors, nous recommandons aux régies et gestionnaires d'immeubles d'adopter une approche plus compréhensive et transparente à l'égard de ce groupe plus vulnérable, en fournissant par exemple des informations détaillées sur les processus et les conséquences éventuelles que la prise en charge des demandes impliquent.
- **Porter une attention accrue aux FBBS dans l'attribution des logements coopératifs** : compte tenu des résultats de l'analyse du PSM et des données de notre propre sondage concernant les vulnérabilités financières des FBBS (voir Chapitres 2 et 3), nous recommandons aux coopératives d'habitation de porter une attention particulière à ce groupe lors de l'attribution des logements. Il serait notamment pertinent de reconnaître les FBBS comme une population financièrement et socialement vulnérable.
- **Étendre la pratique des loyers établis sur les coûts** : l'application d'un modèle de loyer fondé sur les coûts, tel qu'il a été adopté par de nombreuses coopératives d'habitation, augmente l'offre de logements abordables. La démocratisation de cette pratique permettrait d'atténuer les craintes financières et résidentielles des FBBS.

FBBS

- **Voir le déménagement comme une opportunité** : les entretiens avec les FBBS ont mis en lumière que les déménagements peuvent également offrir des opportunités stimulantes. Par exemple, se rapprocher d'un parent âgé, du cercle familial ou d'amis, ou emménager dans une propriété familiale peut s'avérer bénéfique. Parfois, cela s'accompagne également d'un cadre de vie plus paisible, d'une proximité à la nature, de relations simplifiées avec les voisins, ou encore d'un coût de logement plus abordable.
- **Anticiper et déménager à temps** : comme le montrent les résultats de l'enquête ainsi que les entretiens menés tant avec les représentants des communes qu'avec les FBBS, il est crucial pour elles d'anticiper l'évolution de leurs besoins en matière de logement notamment et de déménager vers un cadre résidentiel qui fournit un environnement adéquat en facilitant notamment un vieillissement en toute sécurité tout en préservant ou développant des liens sociaux. Nous conseillons aux FBBS de ne pas attendre trop longtemps avant de prendre la décision de déménager, car il devient de plus en plus difficile de s'adapter à un nouveau cadre de vie avec l'âge. De plus, être proactif pour obtenir une place dans une coopérative d'habitation, si tel est leur souhait, est essentiel puisque le temps d'attente est souvent conséquent comme relevé dans le cadre des entretiens.
- **Choix de logement judicieux** : les FBBS doivent également réaliser que leur prochain déménagement pourrait les mener vers le logement dans lequel elles vieilliront et termineront leur vie. Il est donc important de porter une attention particulière aux aménagements autant intérieurs qu'extérieurs afin de s'assurer qu'ils répondent à des besoins qui vont nécessairement évoluer avec l'âge. Pour les propriétaires, ou toutes celles qui souhaitent rester dans leur logement actuel, il est indispensable d'envisager rapidement des adaptations pour garantir confort et sécurité.
- **Ouverture à de nouvelles formes de logement et de cohabitation** : les entretiens avec les FBBS ont confirmé qu'une partie d'entre elles dispose d'espaces trop importants par rapport à la taille de leur ménage et, par conséquent, leurs besoins. Cela résulte souvent d'un divorce, d'un veuvage ou du départ des enfants. Pourtant, plus de la moitié des FBBS ayant répondu au sondage déclarent également vouloir vieillir dans leur logement actuel. Lorsque c'est le cas, nous encourageons les FBBS à explorer des options de partage de logement. Cela peut non seulement les aider à lutter contre la solitude en renforçant le sentiment de communauté, mais également réduire les coûts du logement. Accessoirement, cela permettrait d'atténuer les déséquilibres dans l'occupation des logements (taille des logements plus adaptés au nombre de personnes qui y vivent).
- **Engagement bénévole et préservation de bonnes relations de voisinage** : la nécessité de lutter contre la solitude et de prévenir l'isolement était fréquemment évoqué dans cette étude, et constitue par ailleurs un sujet largement étudié dans la littérature. Pour lutter contre l'isolement, nous encourageons les FBBS à s'engager dans des activités communautaires, à maintenir de bonnes relations avec leurs voisins et à participer à des actions de bénévolat lorsque leur santé le permet. Ces engagements, quels qu'ils soient, renforcent les liens sociaux et contribuent à un environnement enrichissant et à une vie dynamique.

6.2 Conclusion

Ce projet commence par démontrer que les FBBS font effectivement face à des défis spécifiques, notamment résidentiels. Il ressort entre autres des analyses qualitatives et quantitatives que les FBBS sont fréquemment attachées à leur logement actuel, dont les aménagements sont parfois insuffisants pour y assurer un vieillissement en toute sécurité. Les contraintes financières, notamment liées au coût du logement, et le sentiment d'isolement ou de solitude peuvent également fragiliser leur bien-être à moyen-terme. La tendance des FBBS à rester dans un logement devenu progressivement trop grand, mais restant plus abordables, restreint par ailleurs les options de logements pour les ménages plus grands.

Les communes reconnaissent que les initiatives en matière de logement inclusif et social, comme les constructions résidentiels offrant logements adaptés et abordables, espaces communautaires et commerces de proximité notamment, sont essentielles pour mieux répondre aux attentes et soutenir les FBBS dans leurs choix résidentiels. Les communes reconnaissent également les enjeux structurels liés à l'offre de logement de taille adéquate. Ces initiatives semblent être souvent portées par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ce qui renforce la nécessité de partenariat public-privé pour garantir une offre de logements adéquate et accessible pour les FBBS.

Pour approfondir l'analyse des défis et vulnérabilités des FBBS, des recherches sur un échantillon de données plus large et représentatif de la distribution de cette sous-population en Suisse permettrait de mieux prendre en compte les interactions complexes entre logement, santé, intégration sociale et finances et de considérer les particularités régionales, afin de renforcer le ciblage, la cohérence et l'efficacité des stratégies et politiques du logement suggérées.

Compte tenu de la structure fédéraliste de la Suisse — plus spécifiquement des disparités cantonales et communales qui en découlent dont l'influence a été brièvement observée dans l'étude malgré la taille de l'échantillon — un inventaire exhaustif des réglementations, mesures et initiatives réussies au sein des différentes régions suisses pourrait également servir de source d'inspiration et référence pour combler les lacunes législatives.

Enfin, une prochaine étape pourrait consister en la convocation d'une Convention Citoyenne autour du logement des femmes à l'approche de la retraite, sous la gouvernance des communes partenaires par exemple. Cet espace de discussion permettrait aux FBBS et autres parties prenantes de co-élaborer des propositions, afin de concevoir des solutions concrètes, durables et adaptées à leur besoin en termes de logement.

Équipe de recherche

Institut et Haute École de la Santé La Source, HES-SO



Marion Droz Mendelzweig
Professeur ordinaire
Responsable administrative du projet



Maria Grazia Bedin
Professeur associé

Haute École d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud (HEIG-VD), Institut Interdisciplinaire du Développement de l'Entreprise (IIDE), HES-SO



Gabrielle Wanzenried
Professeur ordinaire



Antonin Beringhs
Collaborateur scientifique



Yashka Huggenberger
Collaborateur scientifique

Université de Lausanne (UNIL), Faculté des HEC (HEC Lausanne)



Joël Wagner
Professeur ordinaire

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW)



Jörn Ege
Docteur en sciences politiques

Partenaires

Office Fédéral du Logement

Financement externe dans le cadre du programme de recherche de l'OFL : Recherche sur le logement 2020–2023, Thème 2 : « Des conditions de logement adéquates pour les groupes de population défavorisés ».

Fondation Leenaards

Financement externe dans le cadre du programme de soutien aux projets de terrain et projets de recherche du domaine âge & société.

Groupe de résonance

Durant l'avancement des travaux, des membres de notre groupe de résonance ont été consultés comme soutien pour discuter et interpréter les résultats.

Entité	Nom	Fonction
Aellen Architektur und Kulturmanagement	Elisabeth Aellen	Architecte TU Wien SIA, Spécialiste de la réalisation de logements pour personnes âgées
Commune de Chavannes-près-Renens	Alain Plattet	Chef de service de la Cohésion sociale enfance et jeunesse
Cosy	Caroline Jobin	Présidente
Retraites Populaires	Michel Fuino	Actuaire et chef de projet

TABLE 6.1 – Groupe de résonance.

Participants communaux

Des entretiens et « focus groups » ont été menés auprès d'acteurs communaux.

Commune	Nom	Fonction
Bâle-Ville	Michael Tschäni	Responsable cantonal de l'unité de coordination de la politique du 3e âge
Genève	Stéphane Birchmeier	Adjoint de direction Service social (SOC) Département de la cohésion sociale et de la solidarité
Gossau	Barbara Züst	Déléguée aux personnes âgées et à la santé
Lausanne	Muriel Chenaux Mesnier	Déléguée aux seniors, service de l'inclusion et des actions sociales de proximité (SISP) dicastère sports et cohésion sociale
	Andrea Faucherre	Responsable du domaine « Logements d'utilité publique et des établissements publics »
Neuchâtel	Brigitte Brun ¹	Déléguée aux personnes âgées et à la promotion de la santé
	Nicole Decker ²	Cheffe de l'Office cantonal du Logement de Neuchâtel
	Camille Borer	Responsable secteur Quartiers, affaires sociales et seniors
Rapperswil-Jona	Undine De Cambio	Responsable ville et responsable vieillissement et santé
Renens	Karine Clerc	Municipale senior
	Aurélie Debluë	Responsable de l'office du logement
Yverdon-les-Bains	Lydia Guzzardi	Responsable secteur logement, Service jeunesse et cohésion sociale
Wetzikon	Rahel Würmli	Déléguée aux personnes âgées, ville de et directrice du service « Age + Santé »
Winterthur	Tina Schmid	Cheffe de l'office pour le vieillissement et la santé
	Stefan Heissler ²	Directeur général
SWICA	Erich Scheibli ²	Responsable du Care Management

Note : ¹Présence à l'entretien individuel uniquement. ²Présence au focus group uniquement.

TABLE 6.2 – Liste des participants aux entretiens et « focus groups » avec les communes.

Liste des abréviations

FBBS Femmes baby-boomers vivant seules

FBBSnS Femmes baby-boomers ne vivant pas seules

FnBBS Femmes non baby-boomers vivant seules

MBBS Hommes baby-boomers vivant seuls

OFS Office fédéral de la statistique

PSM Panel suisse de ménage

Bibliographie

- Age Stiftung, 2013, Älter werden und autonom wohnen, Rapport Technique, Age Stiftung, Zürich.
- Arezzo, M. F. et C. Giudici, 2017, Social Capital and Self Perceived Health Among European Older Adults, *Social Indicators Research*, 130(2) :665–685.
- Bedin, M. G., M. Droz Mendelzweig, M. Dellepiane, et J. S. Piazza, 2021, Vivre à domicile le plus longtemps possible, Rapport Technique, La Source - Institut et Haute Ecole de la Santé, Lausanne.
- Berkowitz, E. N. et C. D. Schewe, 2011, Generational cohorts hold the key to understanding patients and health care providers : Coming-of-age experiences influence health care behaviors for a lifetime, *Health Marketing Quarterly*, 28(2) :190–204.
- Burnett, J. J., 1990, Adult Singles : An Untapped Market, *International Journal of Bank Marketing*, 8(4) :10–16.
- Burton-Jeangros, C. et D. Zimmermann-Sloutskis, 2016, Life satisfaction trajectories of elderly women living in Switzerland : An age-period-cohort analysis, *Ageing and Society*, 36(1) :106–132.
- Cacioppo, S., A. J. Grippo, S. London, L. Goossens, et J. T. Cacioppo, 2015, Loneliness : Clinical Import and Interventions, *Perspectives on Psychological Science*, 10(2) :238–249.
- Canton de Bâle-Ville, 2024, Vivre & Travailler - Habiter à Bâle. <https://www.bs.ch/fr/Portrait/vivre-a-bale/habiter-a-bale.html>.
- Canton de Genève, 2024, Location de logements de la Ville de Genève. <https://www.geneve.ch/themes/logement-finances-vie-economique/logement>.
- Canton de Vaud, 2020, *Le label SméO lance sa version 2 pour une construction et une exploitation plus durable*. Communiqué de presse, Lausanne.
- Canton de Vaud, 2024, Aides à fonds perdus pour des études liées au logement (Objectif logement). <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/aides-et-subsidations/aides-pour-des-etudes-liees-au-logement-objectif-logement>.
- Caradec, V., 2010, Les comportements résidentiels des retraités. Quelques enseignements du programme de recherche “Vieillesse de la population et habitat”, *Espace populations sociétés*, 1(2010) :1–14.
- Chen, H., P. Cohen, et S. Kasen, 2007, Cohort differences in self-rated health : evidence from a three-decade, community-based, longitudinal study of women, *American Journal of Epidemiology*, 166(4) :439–446.

- Cho, S. et A. L. Townsend, 2020, Perceived neighborhood social disorder as a predictor of depressive symptoms among unmarried older women and the stress-buffering effect of friends support, *Journal of Women and Aging*, 32(1) :1–16.
- Clark, W. A. et W. Lisowski, 2018, Examining the life course sequence of intending to move and moving, *Population, Space and Place*, 24(3) :1–12.
- Comolli, C. L., L. Bernardi, et M. Voorpostel, 2022, Trajectoires famille-travail et bien-être subjectif des femmes et hommes en Suisse, Rapport Technique, Université de Bologne, Université de Lausanne, FORS, Lausanne, Switzerland.
- COSY, 2023, Le Cosy. <https://cosyverdon.ch/le-cosy/>.
- Crumbaugh, J. C., 1968, Cross-validation of purpose-in-life test based on Frankl's concepts, *Journal of individual psychology*, 24(1) :74.
- Darab, S., Y. Hartman, et L. Holdsworth, 2018, What women want : single older women and their housing preferences, *Housing Studies*, 33(4) :525–543.
- DeVaney, S. A., 1995, Retirement preparation of older and younger baby boomers, *Journal of Financial Counseling and Planning*, 6(May) :25–34.
- Donovan, S., M. Jones, P. Pritzker, et P. D. Gallagher, 2013, American housing survey for the United States : 2011, Rapport Technique September, U.S. Department of Housing and Urban Development, U.S. Department of Commerce, Washington, DC.
- Ehrler, F., F. Bühlmann, P. Farago, F. Höpflinger, D. Joye, P. Perrig-Chiello, et C. Suter, 2016, Swiss Social Report 2016 : Wellbeing, Rapport Technique, FORS, Zürich, Switzerland.
- Etat de Vaud, 2016, *Les coopératives vaudoises produisent du logement 19% moins cher, mais peinent à trouver des terrains pour se développer*. Communiqué de presse, Lausanne.
- Etat de Vaud, 2018, *Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif*. Loi, Lausanne.
- Ewen, H. H. et J. Chahal, 2013, Influence of late life stressors on the decisions of older women to relocate into congregate senior housing, *Journal of Housing for the Elderly*, 27(4) :392–408.
- Federal Interagency Forum on Aging-Related Statistics, 2016, Older Americans, key indicators of well-being, Rapport Technique, Federal Interagency Forum on Aging-Related Statistics, Washington, DC.
- Forward, C., H. T. Khan, et P. Fox, 2022, The health and well-being of older women living alone in the United Kingdom and beyond : a scoping review, *Journal of Women and Aging*, 34(1) :79–92.
- Gesundheitsdepartement Basel-Stadt, 2016, Neues Generationenprojekt "Wohnen für Hilfe". <https://www.bs.ch/medienmitteilungen/gd/2016-neues-generationenprojekt-wohnen-fuer-hilfe>.
- Gingrich, L. G., 2008, Social exclusion and double jeopardy : The management of lone mothers in the market-state social field, *Social Policy and Administration*, 42(4) :379–395.
- Glass, A. P., 2020, Sense of community, loneliness, and satisfaction in five elder cohousing neighborhoods, *Journal of Women and Aging*, 32(1) :3–27.

- Guttierrez, V. B., F. Clausen, et A. Chiolero, 2017, Estimating the number of informal caregivers in one region of Switzerland : a population-based study : Arnaud Chiolero, *European Journal of Public Health*, 27(suppl_3) :ckx189.138.
- Hafford-Letchfield, T., N. Lambert, E. Long, et D. Brady, 2017, Going solo : Findings from a survey of women aging without a partner and who do not have children, *Journal of Women and Aging*, 29(4) :321–333.
- HAGES, 2024, Habitat évolutif pour seniors. <https://hageslancy.ch/habitat-evolutif-pour-seniors-heps/>.
- Hansen, T., B. Slagsvold, et T. Moum, 2008, Financial satisfaction in old age : A satisfaction paradox or a result of accumulated wealth ?, *Social Indicators Research*, 89(2) :323–347.
- Hawton, A., C. Green, A. P. Dickens, S. H. Richards, R. S. Taylor, R. Edwards, C. J. Greaves, et J. L. Campbell, 2011, The impact of social isolation on the health status and health-related quality of life of older people, *Quality of Life Research*, 20(1) :57–67.
- Henchoz, K., S. Cavalli, et M. Girardin, 2008, Health perception and health status in advanced old age : A paradox of association, *Journal of Aging Studies*, 22(3) :282–290.
- Holden, K. C., 1988, Poverty and living arrangements among older women : Are changes in economic well-being underestimated ?, *Journals of Gerontology*, 43(1) :22–27.
- Höpflinger, F., V. Hugentobler, et D. Spini, 2019, Habitat et vieillissement - Réalités et enjeux de la diversité, Rapport Technique, Age-Stiftung, Zürich, Switzerland.
- Huggenberger, Y., M. G. Bedin, M. D. Mendelzweig, J. Wagner, et G. Wanzenried, 2024, On the vulnerabilities of baby boomer women living alone : evidence from Switzerland, *Working paper*.
- Huggenberger, Y., J. Wagner, et G. Wanzenried, 2023, The determinants of the mobility patterns of the elderly in Switzerland, *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(3) :2151–2184.
- Janzen, B. L. et N. Muhajarine, 2003, Social role occupancy, gender, income adequacy, life stage and health : A longitudinal study of employed Canadian men and women, *Social Science and Medicine*, 57(8) :1491–1503.
- Jiang, W., T. Feng, et H. J. P. Timmermans, 2020, Latent class path model of intention to move house, *Socio-economic planning sciences*, 70.
- Johnson, N. J., E. Backlund, P. D. Sorlie, et C. A. Loveless, 2000, Marital status and mortality : the national longitudinal mortality study, *Annals of Epidemiology*, 10(4) :224–238.
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2014, Housing America's older adults - Meeting the needs of an aging population, Rapport Technique, Joint Center for Housing Studies of Harvard University, Cambridge, MA.
- Kanton Basel-Stadt, 2013, *Gesetz über die Wohnraumförderung*. Loi, Basel-Stadt.
- Kanton Basel-Stadt, 2024, *Sicheres Wohnen im Alter*. <https://www.bs.ch/ls/node/13860>.
- Kanton St.Gallen, 1992, *Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung*. Loi, Saint-Gall.
- Kanton Zürich, 2016, *Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung*. Loi, Zurich.

- Karlen, C., A. Pagani, et C. R. Binder, 2021, Obstacles and opportunities for reducing dwelling size to shrink the environmental footprint of housing : Tenants' residential preferences and housing choice, *Journal of Housing and the Built Environment*.
- Kopanidis, F. Z., L. J. Robinson, et M. Reid, 2017, To stay or to go ? Postretirement housing choices of single Baby Boomer women, *Journal of Women and Aging*, 29(5) :417–427.
- Kuhn, U., 2020, Augmented wealth in Switzerland : the influence of pension wealth on wealth inequality, *Swiss Journal of Economics and Statistics*, 156(1).
- Labit, A., 2018, L'habitat inclusif pour vieillir en citoyenneté et solidarité. Une solution pour les territoires ruraux ?, *Pour*, N° 233(1) :117–122.
- Laferrère, A. et V. Angelini, 2009, La mobilité résidentielle des seniors en Europe, *Retraite et Société*, 58(2) :87–107.
- Lai, A. L., M. Lim, et M. Higgins, 2015, The abject single : exploring the gendered experience of singleness in Britain, *Journal of Marketing Management*, 31(15-16) :1559–1582.
- Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud, 2023, *Arrêté fixant pour l'année 2024 la liste des districts touchés par la pénurie au sens de l'art. 2 de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 20 décembre 2023*. Arrêté, Lausanne.
- Lee, C. et J. R. Powers, 2002, Number of social roles, health, and well-being in three generations of Australian women, *International Journal of Behavioral Medicine*, 9(3) :195–215.
- Lukaschek, K., A. Vanajan, H. Johar, N. Weiland, et K. H. Ladwig, 2017, "In the mood for ageing" : Determinants of subjective well-being in older men and women of the population-based KORA-Age study, *BMC Geriatrics*, 17(1) :1–9.
- Martin, C. et R. Schumacher, 2023, Perspectives de ménages privés et de logements pour le canton de Vaud à l'horizon 2050, Rapport Technique, Canton de Vaud, Lausanne.
- Mikucka, M., 2020, Old-Age Trajectories of Life Satisfaction. Do Singlehood and Childlessness Hurt More When People Get Older ?, *Swiss Journal of Sociology*, 46(3) :397–424.
- Miri, K., M. Bahrami, R. Vafainnya, et T. Gholamzadeh, 2017, Relationship between feeling of loneliness and activities of daily living among the elderly, *Journal of Research & Health*, 7(3) :834–840.
- Newton, N. J., K. M. Ottley, S. K. Williams, et T. Hill, 2022, Women coming to terms with aging : the importance of psychosocial factors, *Journal of Women and Aging*, 34(1) :123–137.
- Office fédéral de la statistique (OFS), 2018, Les conditions d'habitation des seniors en Suisse en 2016, Rapport Technique, Federal Statistical Office, Neuchâtel, Switzerland.
- Office fédéral de la statistique (OFS), 2020, Poverty in old age, Rapport Technique, Swiss Federal Statistical Office, Neuchâtel, Switzerland.
- Office fédéral de la statistique (OFS), 2023, Population résidante permanente dans des ménages privés selon la commune et la taille du ménage. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/population.assetdetail.32408805.html>.

- Office fédéral du logement (OFL), 2024a, Encouragement à la construction de logements d'utilité publique. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumfoerderung/wfg/indirekte-foerderung-des-gemeinnuetzigen-wohnungsbaus.html>.
- Office fédéral du logement (OFL), 2024b, Logement des aînés : publications OFL. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wie-wir-wohnen/alter/publikationen-bwo.html>.
- Office fédéral du logement (OFL), 2024c, Politiques du logement cantonales. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnungspolitik/wohnungspolitik-kantone.html>.
- O'Neil, K., K. Aubrecht, et J. Keefe, 2021, Dimensions of Housing Insecurity for Older Women Living with a Low Income, *Journal of Aging and Environment*, 35(1) :1–27.
- Paquet, G. et C. Wilson, 2011, Collaborative co-governance as inquiring systems, *Optimum*.
- Paris, M., S. Garon, et M. Beaulieu, 2012, Le projet “Villes-amies des aînés au Québec”, *Les Politiques Sociales*, n° 1-2(1) :91–100.
- Paugham, S., 2009, *Le lien social*. Presses Universitaires de France, Paris.
- Perrig-Chiello, P., S. Hutchison, et F. Hoepflinger, 2008, Role involvement and well-being in middle-aged women, *Women and Health*, 48(3) :303–323.
- Pro Senectute Vaud, 2024, Conseil : Logement. <https://vd.prosenectute.ch/fr/conseil/logement.html>.
- Qazi, S. L., H. Koivumaa-Honkanen, T. Rikkinen, R. Sund, H. Kröger, M. Isanejad, et J. Sirola, 2021, Physical capacity, subjective health, and life satisfaction in older women : a 10-year follow-up study, *BMC Geriatrics*, 21(1).
- Rattay, P., E. Von Der Lippe, L.-S. Borgmann, et T. Lampert, 2017, The health of single mothers and fathers in Germany, *Journal of Health Monitoring*, 2(4) :23–41.
- Ravazzini, L. et J. Chesters, 2018, Inequality and Wealth : Comparing the Gender Wealth Gap in Switzerland and Australia, *Feminist Economics*, 24(4) :83–107.
- Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, 2023, *Ratschlag und Bericht betreffend Kantonale Volksinitiative «Basel baut Zukunft»*. Communiqué de presse, Basel.
- République et canton de Genève, 1977, *Loi générale sur le logement et la protection des locataires*. Loi, Genève.
- République et canton de Neuchâtel, 2008, *Loi sur l'aide au logement*. Loi, Neuchâtel.
- Réseau seniors Genève, 2024, Plateforme du réseau seniors Genève. <https://www.plateformeseniors.ch/contact/>.
- Riekhoff, A.-j., 2024, Employers' Retirement Age Norms in European Comparison, *Work, Aging and Retirement*, 10(4) :317–330.
- Routasalo, P. E., R. S. Tilvis, H. Kautiainen, et K. H. Pitkala, 2009, Effects of psychosocial group rehabilitation on social functioning, loneliness and well-being of lonely, older people : Randomized controlled trial, *Journal of Advanced Nursing*, 65(2) :297–305.

- Russell, D. W., 1996, UCLA Loneliness Scale (Version 3) : Reliability, validity, and factor structure, *Journal of personality assessment*, 66(1) :20–40.
- Sen, A., 2000, *Repenser l'inégalité*. Paris, seuil édition.
- SHP Group, 2023, Living in Switzerland Waves 1-23 + Covid 19 data [Dataset]. FORS - Swiss Centre of Expertise in the Social Sciences. Financed by the Swiss National Science Foundation, distributed by FORS, Lausanne.
- Siqueca, F., O. Yip, M. J. Mendieta, M. Schwenkglenks, A. Zeller, S. De Geest, F. Zúñiga, S. Stenz, M. Briel, C. Quinto, E. Blozik, M. Deschodt, K. Obas, et S. Dhaini, 2022, Factors associated with health-related quality of life among home-dwelling older adults aged 75 or older in Switzerland : a cross-sectional study, *Health and Quality of Life Outcomes*, 20(1).
- Stadt Gossau, 2024, Soziale Organisationen - Alter. <https://www.stadtgossau.ch/orgalter>.
- Stadt Rapperswil-Jona, 2024, Alter + Gesundheit - Wohnen. <https://www.rapperswil-jona.ch/wohnenmain>.
- Stadt Wetzikon, 2024, Stadt & Dienstleistung - Fachstelle Alter. <https://www.wetzikon.ch/de/verwaltung/abteilungen/60{ }fachstelle-alter/angebote-in-wetzikon>.
- Stadt Winterthur, 2024, Wohnen & Umzug - Städtische Wohnpolitik. <https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/wohnen-und-umzug/staedtische-wohnungspolitik>.
- Stiftung Zeitvorsorge, 2014, Die Idee der Zeitvorsorge. <https://www.zeitvorsorge.ch/de/Meta/Home>.
- Thalineau, A. et L. Nowik, 2009, Être en « milieu de retraite » et choisir de vivre ailleurs, *Lien social et Politiques*, pages 99–109.
- UNI-GE, 2024, Du logement intergénérationnel et convivial. <https://www.unige.ch/batiment/campus-durable/logements/1h-par-m2>.
- Vartanian, T. P. et J. M. McNamara, 2002, Older women in poverty : the impact of midlife factors, *Journal of Marriage and Family*, 64(2) :532–548.
- Vélez Cruz, B., 2022, *Loneliness and Activities of Daily Living Performance in Older Adults : Exploring the Moderating Role of Cognition*, Thèse de doctorat, Xavier University, Cincinnati.
- Ville de Lausanne, 2024a, Cohésion sociale - Logement. <https://www.lausanne.ch/portrait/cohesion-sociale/logement.html>.
- Ville de Lausanne, 2024b, Echange d'appartements. <https://www.lausanne.ch/vie-pratique/logement/projets/echange-appartements.html>.
- Ville de Lausanne, 2024c, Vie pratique - Logement. <https://www.lausanne.ch/vie-pratique/logement.html>.
- Ville de Neuchâtel, 2024, Vivre à Neuchâtel - Habitat et environnement. <https://www.neuchatelville.ch/vivre-a-neuchatel/habitat>.
- Ville de Renens, 2024, Vie pratique - Social, Santé - Logement subventionnés. <https://www.renens.ch/articles.php?menus{ }pages{ }id=32{&}id=23>.

- Ville de Yverdon-les-Bains, 2024, Logements subventionnés. <https://www.yverdon-les-bains.ch/logements/logements-subventionnes>.
- Walker, A., 2005, A European perspective on quality of life in old age, *European Journal of Ageing*, 2(1) :2–12.
- Washburn, R. A., K. W. Smith, A. M. Jette, et C. A. Janney, 1993, The Physical Activity Scale for the Elderly (PASE) : development and evaluation, *Journal of clinical epidemiology*, 46(2) :153–162.
- Weber, D., B. Abel, G. Ackermann, A. Biedermann, F. Bürgi, C. Kessler, J. Schneider, R. Steinmann, et F. Widmer Howald, 2016, Santé et qualité de vie des personnes âgées. Bases pour les programmes d'action cantonaux, Rapport Technique, Promotion Santé Suisse, Berne et Lausanne.
- Yadav, A., M. Granbom, et S. Iwarsson, 2023, Older women with a low pension, living in Sweden : Strategies to age in place and thoughts about future housing, *Housing and Society*, 50(3) :357–374.
- Zeitwerk, 2024, Nachbarschaftshilfe. <https://zeitwerk.info/nachbarschaftshilfe/>.
- Zimmerli, J., 2017, Pilot Quartierwohnzimmer Wetzikon, Rapport Technique, Raum + Gesellschaft, Zürich, Switzerland.
- Zimmerli, J. et P. Vogel, 2012, Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft, Rapport Technique, Zimraum Raum + Gesellschaft, Zürich, Switzerland.

Annexe A

Méthodologie

La conception de la thématique de travail a débuté par une revue exhaustive de la littérature, avec un intérêt particulier porté à l'identification des besoins en matière de recherche sur le logement des femmes avant, pendant et après le passage à la retraite. Dans le but de concevoir une étude participative, une phase préliminaire essentielle a impliqué la prise de contact avec plusieurs municipalités pour nouer des partenariats, jetant ainsi les fondements d'une collaboration fructueuse. Ce chapitre décrit la méthodologie entreprise au cours des différentes étapes de notre étude.

A.1 Analyse des données du Panel suisse de ménages

Cette première étude vise à identifier les vulnérabilités spécifiques des FBBS en les comparant à trois autres groupes de population : des femmes du même âge ne vivant pas seules (FBBnS), des femmes plus jeunes vivant seules (FnBBS), et des hommes baby-boomers vivant seuls (MBBS). À cette fin, nous utilisons des données du PSM de 2021 (SHP Group, 2023) et nous basons sur des variables identifiées comme importantes dans des études antérieures. L'objectif est de déceler des différences significatives à travers des analyses des distributions, des régressions univariées et des Welch *t*-tests.

La première étape consiste à établir les statistiques descriptives de nos sous-populations. Nous mettons en discussion les différences et soulignons les aspects pour lesquels la population FBBS tend à différer des populations FBBnS, FnBBS et MBBS.

Nous établissons ensuite des régressions univariées avec les variables d'intérêt suivantes : intention de déménager (*INT*), prix du logement trop élevé (*PRI*), satisfaction avec les proches (*SRE*), problèmes avec l'environnement (*ENV*) et satisfaction du logement (*ACC*). Nous calibrons un modèle de régression logistique estimant l'inférence des sous-populations $POP \in \{FBBS, FBBnS, FnBBS, MBBS\}$ sur la probabilité de cinq variables d'intérêt $VAR \in \{INT, PRI, SRE, ENV, ACC\}$. Le modèle s'écrit :

$$g(VAR) = \beta_0 + \beta_1 POP_i + \varepsilon_i.$$

où g est la fonction logistique, β_0 l'intercept pour FBBS, et β_{POP} les coefficients des autres sous-populations.

Enfin, la dernière analyse statistique consiste à comparer les valeurs moyennes des cinq variables d'intérêt (*INT*, *PRI*, *SRE*, *ENV*, *ACC*) à travers l'ensemble des variables de notre étude pour

les quatre sous-populations (FBBS, FBBnS, FnBBS et MBBS). Pour chaque variable d'intérêt et catégorie de variable, nous effectuons des Welch *t*-tests pour repérer les différences potentiellement significatives entre les sous-populations.

A.2 Enquête approfondie auprès des FBBS

Description de l'enquête

Pour rappel, notre objectif est d'étudier les facteurs de satisfaction et de craintes dans quatre dimensions : le logement, les finances, la santé et la vie. Pour ce faire, nous avons collecté des données au travers d'un questionnaire dont la structure est présentée ci-après :

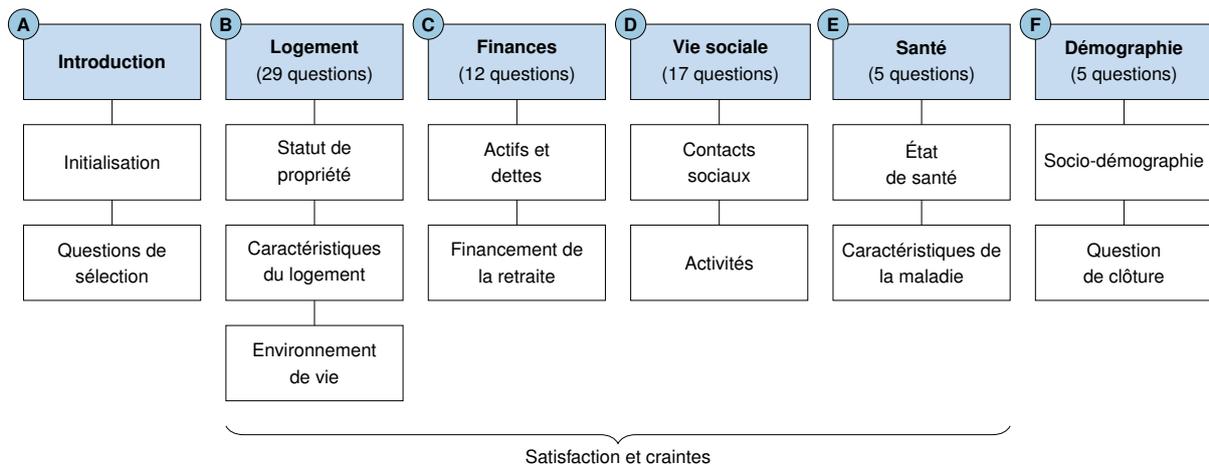


FIGURE A.1 – Synthèse des parties et thèmes du questionnaire.

Introduction Le questionnaire commence en accueillant les répondants, en présentant le contexte de l'étude et en donnant des informations quant au traitement des données. Trois questions de sélection sont ensuite posées pour nous assurer que les participants correspondent bien aux critères d'inclusion, à savoir être une femme âgée de 55 à 75 ans en 2023 et vivant seule ou avec une personne non apparentée (FBBS). Ce bloc introductif se termine par une question sur le code postal.

Logement Dans ce bloc, les FBBS sont interrogées à propos de leur situation résidentielle, de la satisfaction qu'elles en tirent, de leurs craintes et de leurs plans pour l'avenir. La majorité de ces questions ont été adaptées du PSM 2023, et les questions spécifiques au logement post-retraite sont inspirées par Kopanidis et al. (2017). Ce bloc contient également des questions standards au sujet du statut de propriété et des caractéristiques du logement.

Finance Ce bloc recueille des informations sur la situation financière et les sources de financement prévues pour la retraite des répondantes. Les FBBS y sont interrogées sur leur perception vis-à-vis de leur situation financière, leur revenu, leur patrimoine et leur satisfaction. Des questions sur l'endettement sont également posées. Hormis la question concernant la perception de la situation financière, toutes les questions sont inspirées des travaux de Kopanidis et al. (2017). Ce bloc se termine par une question sur les craintes financières.

Vie sociale Ce bloc de question vise à mesurer le sentiment d'appartenance et d'utilité au travers de questions sur les relations sociales et les activités pratiquées, et de connaître la satisfaction que les FBBS en tirent. La plupart des questions sont inspirées du PSM 2023. Les questions B8, B10 et B11 (voir Annexe B) sont, quant à elles, basées sur la littérature spécifique aux thèmes de la solitude, du sens de la vie et de l'activité physique des seniors (Russell, 1996; Crumbaugh, 1968; Washburn et al., 1993).

Santé Ce bloc est conçu de façon à obtenir une synthèse de l'état de santé des FBBS interrogées. D'abord, une question quant à leur perception de leur propre état de santé est posée. Celle-ci est suivie d'une question sur les maladies physiques et mentales diagnostiquées, puis d'une série de questions abordant le sujet de l'évolution et des limitations imposées par ces maladies. Toutes ces questions sont inspirées du PSM (SHP Group, 2023).

Approche méthodologique

D'un point de vue méthodologique, nous adoptons une approche statistique consistant à estimer deux modèles de régression dans chaque dimension, un pour la satisfaction et un pour les craintes. Comme notre jeu de données contient un nombre relativement grand de variables observées (J) et un nombre relativement petit d'observations (N), nous utilisons au préalable une approche en deux étapes visant à présélectionner les variables explicatives les plus pertinentes. En effet, l'inclusion de toutes les variables dans nos modèles mènerait à des biais d'estimation.

Nous avons donc commencé par présélectionner un ensemble réduit de variables sur la base d'hypothèses de travail tout en garantissant la possibilité d'explorer l'impact de variables présentant un intérêt particulier pour nous et nos partenaires. C'est l'ensemble de variables qui a été présenté et discuté dans le sous-chapitre précédent. Nous avons ensuite affiné cet ensemble à l'aide d'un algorithme à base d'arbres de décision (*random forest*), ce qui nous a permis de conserver seulement les variables ayant la meilleure contribution à la précision de nos modèles. Ce processus nous a permis d'obtenir des ensembles contenant entre 24 et 36 variables au maximum, selon la dimension étudiée. Certaines de ces variables sont par ailleurs communes à toutes les dimensions, comme décrit dans les chapitres précédents.

Nous avons ensuite utilisé un algorithme basé sur le critère d'information d'Akaike (*StepAIC*) afin d'élaguer nos modèles et d'identifier, pour chaque dimension, la combinaison de variables offrant la meilleure performance prédictive. Nous avons ensuite terminé par l'ajustement de modèles linéaires généralisés (*glm*) avec les combinaisons de variables résultantes du précédent processus itératif (dénotée ci-après J'). Concrètement, nous estimons les modèles suivants :

$$g(SAT_i^k) = \beta_0 + \sum_j^{J'} \beta_j X_j^i + \varepsilon_i, \quad (\text{A.1})$$

avec $SAT_i^k \in \{0, 1\}$ mesurant la satisfaction dans la dimension $k \in \{LIF, HOU, HEA, FIN\}$, et

$$g(FEA_i^k) = \gamma_0 + \sum_j^{J'} \gamma_j X_j^i + \nu_i, \quad (\text{A.2})$$

avec $FEA_i^k \in \{0, 1\}$ mesurant la peur dans la dimension $k \in \{LIF, HOU, HEA, FIN\}$.

Nous classons également les variables indépendantes utilisées dans les modèles finaux par ordre d'importance à l'aide de tests de rapport de log-vraisemblance (λ). Pour chaque variable, nous comparons l'estimation du maximum de vraisemblance d'un modèle non restreint, $\hat{\beta}_U$, à celle d'un modèle restreint, $\hat{\beta}_R$, à l'aide de la formule suivante :

$$\lambda = -2 \cdot \{\ln \mathcal{L}(\hat{\beta}_R) - \ln \mathcal{L}(\hat{\beta}_U)\} \sim \chi^2_{(k_U - k_R)} \quad (\text{A.3})$$

où k_U et k_R sont le nombre de paramètres à estimer dans le modèle non restreint et le modèle restreint, respectivement. Dans notre contexte, le premier modèle est dérivé de l'algorithme décrit précédemment, tandis que le modèle restreint reproduit le premier, mais exclut le paramètre testé.

Limites des analyses

Les analyses présentées dans ce chapitre comportent des limitations qui méritent d'être abordées afin de s'assurer de contextualiser les résultats de manière appropriée. Malgré les efforts déployés pour obtenir un nombre conséquent de réponses au questionnaire, la taille de l'échantillon final reste relativement faible ($n=388$) par rapport à la complexité des phénomènes économiques étudiés. Ceci limite la puissance statistique et la généralisation des résultats obtenus, et donc potentiellement la robustesse des conclusions.

En outre, la richesse des variables collectées exacerbe les défis posés par la petitesse de l'échantillon. En effet, l'inclusion dans les analyses statistiques de nombreuses variables ayant chacune peu d'observations peut entraîner des problèmes de multicollinéarité. Ce constat nous a conduits à opter pour une méthodologie de sélection des variables par étapes afin de réduire la probabilité qu'un tel problème se réalise. En contrepartie, nous avons dû renoncer à conduire des analyses stratifiées plus avancées, malgré la richesse des informations à disposition.

Une dernière limitation concerne la composition de l'échantillon, qui ne reflète pas entièrement la distribution de la population sous-jacente. Plus précisément, la disparité dans la composition géographique de l'échantillon par rapport à la population suisse soulève des questions quant à la représentativité plus générale des résultats. Cependant, nous sommes convaincus que cette divergence n'est pas importante au point de compromettre la validité et la portée de nos conclusions. Cette situation pourrait être résolue dans des projets ultérieurs en collectant un échantillon plus grand ou en utilisant des techniques de pondération, par exemple.

A.3 Les politiques communales du logement

Le panel des villes constitué pour les besoins de cette étude a visé un panachage en termes de taille, du taux de vacance de logement et de mixité sociale, tout en cherchant une symétrie entre l'échantillon romand et l'alsacien. Le choix de cette variabilité vise à mettre en lumière les différentes orientations stratégiques, sachant que l'urgence politique des communes pour le développement de logement à prix abordable et donc favorable à des populations en situation de précarité sociale et financière dépend pressions et démographiques et économiques locales.

Les entretiens de recherche ont été menés dans les dix communes suivantes sur la base du premier guide d'entretien de l'Annexe C :

Suisse romande		Suisse alémanique	
Ville	Nombre d'habitants	Ville	Nombre d'habitants
Genève	201'818	Bâle-Ville	172'258
Lausanne	139'111	Winterthur	111'851
Neuchâtel	33'489	Rapperswil-Jona	26'999
Yverdon-les-Bains	30'157	Wetzikon (ZH)	24'809
Renens (VD)	20'927	Gossau (SG)	18'173

Note : Population résidente permanente le 1.1.2019. Source : Office fédéral de la statistique / Union des villes suisses, Bilan de la population, Date de publication 20.04.2021.

TABLE A.1 – Liste des communes pour entretien.

Les entretiens avec les communes ont été suivis d'un focus group dans chaque région linguistique sur la base du second guide d'entretien de l'Annexe C. Les responsables communaux vus précédemment en entretien individuel ont été réunis. Un représentant de la *terzStiftung* et de SWICA ont également pris part à l'entretien.

A.4 Dilemmes de logement des FBBS

Un flyer a été conçu pour l'appel à participation. Le support a été diffusé dans un format papier et digital de la manière la plus large possible afin de toucher un maximum de femmes intéressées par la démarche.

Toutes les communes approchées dans le cadre de cette étude (voir Table A.1) ont placé l'annonce dans leur newsletter électronique. Le service de la Cohésion sociale de Renens a fait preuve d'une collaboration exceptionnelle avec l'envoi d'un courrier papier personnalisé aux FBBS habitantes de la commune (sélectionnées par le contrôle des habitants), signé par le responsable du service auquel a été rajouté le flyer d'appel. La recherche de participantes a été élargie à des communes hors échantillon de recherche, telles que quelques communes de la région lausannoise. Diverses associations de seniors, notamment l'AVIVO, les réseaux des aînés de Lausanne, Yverdon (Cosy) et Renens, l'Hospice Général de Genève, la fondation *Terzstiftung*, ont également participé à la diffusion de l'appel à participation.

En outre, le flyer a été déposé dans des lieux publics fréquentés par des femmes de la catégorie d'âge correspondante à notre profil d'intérêt : arrêts de bus, cabinets de mammographie, salles de yoga, cafés dans les coopératives d'habitants, etc.

Malgré la large diffusion de l'appel à participation et des réactions très positives et intéressées de la part de tous les contacts approchés, il n'a pas été possible de réunir suffisamment de participantes pour organiser un focus group dans chacune des dix communes. Finalement, sept entretiens ont été menés :

Ville	Nombre de participantes
Lausanne	8
Renens	5
Yverdon	5
Genève	5
Gossau	5
Rapperswil-Jona/Wetzikon	8
Winterthur	2

TABLE A.2 – Liste des villes où ont été menés les entretiens avec les FBBS.

Après un tour de table de présentation, chacune a pu s'exprimer librement.

La compilation des résultats a suivi une démarche qualitative classique d'analyse de contenu, sur la base des notes de séances, d'enregistrement des échanges et de leur transcription. Le logiciel Maxqda a été utilisé pour définir les catégories d'analyse, suivi d'un travail de triangulation au sein de l'équipe qui a travaillé sur les analyses qualitatives (voir Chapitres 4 et 5 pour la synthèse des points forts).

Un second niveau d'analyse a été effectué avec la participation de quelques FBBS volontaires pour commenter les résultats de l'ensemble des « focus groups » qui leur ont été présentés par les chercheuses. Les éléments ressortis des analyses de contenu ont été mis en discussion lors d'une rencontre de deux heures. Dans l'ensemble, l'analyse participative a confirmé les premiers résultats qualitatifs.

A.5 Conclusions

L'analyse globale de la situation des FBBS produit une vue d'ensemble synthétisée et documentée destinée non seulement aux instances politiques du logement et de la cohésion sociale au niveau communal, cantonal et fédéral, mais également au secteur de l'immobilier, aux associations de communes et au grand public. Ce travail vise à accroître la visibilité des enjeux associés au logement des FBBS au moment du passage à la retraite, tout en mettant en exergue les forces et les faiblesses des politiques du logement actuelles et en formulant des recommandations pour une stratégie favorisant un vieillissement durable et équitable.

Globalement, cette approche méthodique offre une compréhension complète des dynamiques de logement des FBBS, tout en soutenant les parties prenantes dans leurs intentions d'élaborer des solutions pratiques et innovantes.

Annexe B

Questionnaire du sondage

Bloc A : Informations générales et sélection des participantes

Bienvenue dans l'enquête sur les dilemmes de logement des femmes seniors vivant seules.

Nous sommes une équipe de chercheurs provenant d'hautes écoles et universités. Au travers de notre étude, nous voulons en savoir plus sur les ressentis, les difficultés et les attentes en matière de logement des femmes baby-boomers dans la perspective de leur vieillesse, considérant leurs conditions de vie en ménage en solo.

Cette enquête à grande échelle adressée aux femmes vivant seules âgées de 55 à 75 ans contient des questions ayant trait aux dimensions suivantes : les relations sociales, dont le potentiel sentiment de solitude, les activités, la situation de logement, la santé et la situation financière.

Les résultats de cette étude seront partagés avec les responsables des politiques publiques dans différentes villes de Suisse romande et alémanique, afin de promouvoir notamment une offre de logements mieux adaptée aux moyens et aux attentes de la population senior féminine.

Nous vous garantissons que vos réponses seront traitées de manière anonyme. Les données collectées seront stockées dans un système sécurisé sur le site de l'enquête et seront détruites une fois celle-ci terminée.

Si vous êtes une femme, êtes âgée entre 55 et 75 ans et que vous vivez seule, votre avis nous intéresse ! Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir répondre à l'ensemble des questions. Prévoyez entre 25 et 30 minutes. Vous pouvez faire une pause et revenir au questionnaire autant de fois que nécessaire.

Si vous avez des questions, la professeure Gabrielle Wanzenried se tient à votre disposition : gabrielle.wanzenried@heig-vd.ch.

A1 : Année de naissance. Quelle est votre année de naissance ?

Réponse numérique.

A2 : Genre. À quel genre vous identifiez-vous ?

Options de réponse : Femme ; Homme ; Autre.

A3 : Taille du ménage. Combien de personnes, vous compris, vivent dans votre ménage (si d'autres personnes vivent dans votre logement (p. ex. sous-location d'une chambre) mais ne font pas partie de votre ménage, vous êtes considéré(e) comme une personne vivant seule.) ?

Options de réponse : Je vis seul(e) ; 2 personnes ou plus.

A4 : NPA. Quel est le code postal de votre résidence principale (soit là où vous payez des impôts) ?

Réponse numérique.

Block B : Social.

B1 : Retraite. Êtes-vous retraitée ?

Options de réponse : Oui ; Non.

si Oui :

B1.1 : Âge de la retraite. À quel âge avez-vous pris votre retraite ?

Réponse numérique.

si Non :

B1.2 : Taux. À quel taux (en %) travaillez-vous ?

Réponse numérique.

B1.3 : Âge de retraite idéal. Idéalement, à quel âge souhaiteriez-vous prendre votre retraite ?

Réponse numérique.

B1.4 : Âge de retraite réaliste. En étant réaliste, à quel âge pensez-vous pouvoir prendre votre retraite ?

Réponse numérique.

Nous allons maintenant vous poser quelques questions relatives à vos contacts sociaux ainsi qu'à la satisfaction que vous ressentez vis-à-vis de ceux-ci.

B2 : Contacts. Avez-vous un(e)/des :

- Animal(-aux) de compagnie ?
- Enfants ?
- Petits-enfants ?
- Frères et soeurs ?
- Parents encore en vie ?
- Partenaire ?
- Amis proches ?
- Collègues (de travail ou d'autres activités) ?
- Colocataires ?
- Voisins ?
- Contacts avec des personnes rencontrées lors d'activités : ...
 - (1) ...associatives ?
 - (2) ...culturelle ?
 - (3) ...sportives ?

(4) ...religieuses ?

(5) ...politiques ?

- Contacts fréquents avec des commerçants ?
- Contacts fréquents avec des fournisseurs de service (p. ex. soins à domicile) ?

Options de réponse : Cases à cocher.

B3 : Importance des contacts. Parmi ces personnes, lesquelles sont les plus importantes pour vous ?

- Enfants ?
- Petits-enfants ?
- Frères et soeurs ?
- Parents encore en vie ?
- Partenaire ?
- Amis proches ?
- Collègues (de travail ou d'autres activités) ?
- Colocataires ?
- Voisins ?
- Contacts avec des personnes rencontrées lors d'activités : ...
 - (1) ...associatives ?
 - (2) ...culturelle ?
 - (3) ...sportives ?
 - (4) ...religieuses ?
 - (5) ...politiques ?
- Contacts fréquents avec des commerçants ?
- Contacts fréquents avec des fournisseurs de service (p. ex. soins à domicile) ?
- Animal(-aux) de compagnie ?

Options de réponse : Cases à cocher.

B4 : Satisfaction avec les contacts. Dans quelle mesure êtes-vous satisfaite des liens avec votre/vos ...

- (1) ...Enfants ?
- (2) ...Petits-enfants ?
- (3) ...Frères et soeurs ?
- (4) ...Parents encore en vie ?
- (5) ...Partenaire ?
- (6) ...Amis proches ?
- (7) ...Collègues (de travail ou d'autres activités) ?
- (8) ...Colocataires ?
- (9) ...Voisins ?

(10) ...Contacts avec des personnes rencontrées lors d'activités : ...

(10.1) ...associatives ?

(10.2) ...culturelles ?

(10.3) ...sportives ?

(10.4) ...religieuses ?

(10.5) ...politiques ?

(11) Contacts fréquents avec des commerçants ?

(12) Contacts fréquents avec des fournisseurs de service (p. ex. soins à domicile) ?

(13) Animal(-aux) de compagnie ?

Options de réponse : cinq niveaux de Insatisfaite à Satisfaite.

B5 : Solidité des relations. Ressentez-vous le besoin de renforcer vos liens avec l'une ou l'autre de ces personnes ?

Options de réponse : cinq niveaux de Non à Oui.

B6 : Soutien. Dans quelle mesure êtes-vous d'accord avec les affirmations suivantes ?

B6.1 : Être soutenue. Je peux compter sur les gens autour de moi ...

(1) ...pour des problèmes financiers (p. ex. aide pour le loyer).

(2) ...pour des problèmes pratiques (p. ex. changer une ampoule).

(3) ...lorsque je me sens démoralisée (p. ex. appels réguliers).

B6.2 : Soutenir. J'ai déjà soutenu un membre de mon entourage ...

(1) ...financièrement

(2) ...pour des questions pratiques

(3) ...moralement.

Options de réponse : cinq niveaux de Pas du tout d'accord à Tout à fait d'accord.

Nous nous intéressons maintenant à votre satisfaction vis-à-vis de votre vie.

B7 : Satisfaction sociale. De manière générale, dans quelle mesure êtes-vous satisfaite de votre vie ?

Options de réponse : dix niveaux de 1 (Extrêmement insatisfaite) à 10 (Extrêmement satisfaite).

Vivre seule n'est pas nécessairement une situation accompagnée de solitude ni une expérience déplaisante. C'est une réalité qui s'exprime à la fois dans un état de fait et dans des sentiments subjectifs. Dans la question suivante nous cherchons à cerner la perception que vous avez de votre situation.

B8 : Solitude. Les questions suivantes portent sur ce que vous ressentez à propos de différents aspects de votre vie. Pour chacun d'entre eux, dites-nous à quelle fréquence vous vous sentez ainsi.

(1) À quelle fréquence avez-vous l'impression de manquer de compagnie ?

(2) À quelle fréquence vous sentez-vous exclue ?

(3) À quelle fréquence vous sentez-vous coupée du monde ?

Options de réponse : Presque jamais ; De temps en temps ; Souvent.

B9 : Peur de la solitude. Craignez-vous d'être particulièrement confrontée à une situation de solitude à l'avenir ?

Options de réponse : cinq niveaux de Non à Oui.

B10 : But de la vie. Dans quelle mesure êtes-vous d'accord avec les énoncés ci-dessous ?

- (1) Certaines personnes errent sans but dans la vie, mais je n'en fais pas partie.
- (2) Je vis ma vie au jour le jour et ne pense pas vraiment à l'avenir.
- (3) Il m'arrive parfois de me sentir comme si j'avais fait tout ce qu'il y avait à faire dans la vie.
- (4) Je me fixais autrefois des objectifs, mais cela semble maintenant être une perte de temps.

Options de réponse : cinq niveaux de Pas du tout d'accord à Tout à fait d'accord.

Avant de terminer cette partie, nous vous posons quelques questions sur vos activités.

B11 : Activités physiques. Combien de fois par semaine pratiquez-vous chacune des activités suivantes ?

- (1) Marche (à l'extérieur).
- (2) Activités sportives/récréatives : ...
 - (2.1) ...légères (p. ex. bowling).
 - (2.2) ...modérées (p. ex. patin à glace).
 - (2.3) ...intenses (p. ex. course à pied).
- (3) Force musculaire/endurance.
- (4) Travaux ménagers : ...
 - (4.1) ...légers.
 - (4.2) ...lourds/corvées.
- (5) Réparations au domicile.
- (6) Entretien de la pelouse/du jardin (y.c. déneigement, ramassage de feuilles, coupe de bois, ...).
- (7) Jardinage.
- (8) Vous occuper de : ...
 - (8.1) ...de vos enfants ou petits-enfants.
 - (8.2) ...vos parents.
 - (8.3) ...d'un proche atteint dans sa santé ou son autonomie .
- (9) Travailler de façon rémunérée.
- (10) Bénévolat (travail non rémunéré).

Options de réponse : Jamais, Moins d'une heure, 1 – 2 heures, 2 – 4 heures, Plus de 4 heures.

B12 : Activité accrue. Souhaiteriez-vous être davantage active ?

Options de réponse : cinq niveaux de Non à Oui.

B13 : Activité accrue retraite. Souhaiteriez-vous être davantage active durant votre retraite ?

Options de réponse : cinq niveaux de Non à Oui.

Bloc C : Logement.

Les prochaines questions concernent votre situation en termes de logement. Répondez aux questions en considérant votre résidence principale.

C1 : Type de logement. Dans quel type de logement vivez-vous ?

- Maison individuelle.
- Maison mitoyenne.
- Appartement.
- Logement adapté (logement architecturalement approprié ou adaptable au vieillissement).
- EMS.
- Autre :

Options de réponse : Cochez l'énoncé approprié.

C2 : Propriété.

C2.1 : Propriétaire. Êtes-vous . . .

- . . .locataire (vous payez un loyer) ?
- . . .propriétaire/co-propriétaire ?

Options de réponse : Cochez l'énoncé approprié.

C2.2 : Type de propriétaire. Qui est propriétaire de votre logement ?

- Une coopérative ou une organisation à but non lucratif.
- Un investisseur institutionnel (p. ex. un fonds de pension).
- Une municipalité.
- Un privé.
- Autre.
- Je ne sais pas.

Options de réponse : Sélectionnez l'option appropriée dans la liste.

C3 : Nombre d'appartements. Combien d'appartements y a-t-il dans votre immeuble ?

- 2-5.
- 6-10.
- 11-15.
- 16-20.
- 20+.

Options de réponse : Sélectionnez l'option appropriée dans la liste.

C4 : Type de logement. Dans quel type de logement vivez-vous ? Veuillez cocher toutes les options qui s'appliquent.

- Logement avec conciergerie sociale.
- Logement à visée intergénérationnelle.
- Logement indépendant avec des espaces communs (p. ex. salon ou cuisine partagé(e)).
- Logement indépendant lié au logement d'un membre de la famille.
- Logement partagé avec des : . . .
 - (1) . . .personnes âgées.
 - (2) . . .personnes plus jeunes/actives.
 - (3) . . .des femmes.
- Aucun des types proposés ne s'applique à ma situation de logement actuelle.

Options de réponse : Cases à cocher.

C5 : Logement pour la retraite. En pensant à vos vieux jours, pouvez-vous dire si les types de logement suivants vous séduiraient ou non ? Cochez ceux qui vous séduiraient.

- Votre logement actuel.
- Un logement adapté.
- Un appartement avec conciergerie sociale.
- Logement indépendant lié au logement d'un membre de la famille.
- Un logement plus petit.
- Appartement indépendants avec espace(s) commun(s) avec d'autres locataires.
- Logement partagé avec des : . . .
 - (1) . . .personnes âgées.
 - (2) . . .personnes plus jeunes/actives.
 - (3) . . .des femmes.
- Aucun des types proposés ne s'applique à ma situation de logement actuelle.

Options de réponse : Cases à cocher.

Nous nous intéressons maintenant aux caractéristiques de votre logement.

C6 : Caractéristiques du logement. Parmi les éléments suivants, duquel/desquels votre lieu de vie dispose-t-il ?

- d'une cuisine commune ?
- d'un lieu commun de rencontre/de discussion (p. ex. salon) ?
- d'un espace de travail commun ?
- d'un extérieur commun pour : . . .
 - (1) . . .se reposer ?
 - (2) . . .se retrouver ?
 - (3) . . .faire d'autres activités (p. ex. jardinage) ?
- D'aucun des éléments ci-dessus.

Options de réponse : Cases à cocher.

C7 : Nombre de pièces. Combien de pièces comprend votre logement (en ne comptant ni la cuisine ni la salle de bain) ?

- 1 à 1.5 pièces.
- 2 à 2.5 pièces.
- 3 à 3.5 pièces.
- 4 à 4.5 pièces.
- 5 à 5.5 pièces.
- 6 ou more.

Options de réponse : Sélectionnez l'option appropriée dans la liste.

C8 : Étage. À quel étage se trouve votre logement ?

- Rez-de-chaussée.
- Premier étage.
- Deuxième étage ou supérieur.

Options de réponse : Sélectionnez l'option appropriée dans la liste.

C9 : Caractéristiques du logement. Cochez les attributs que possède votre logement : (Plusieurs réponses sont possibles.)

- Ascenseur dans l'immeuble.
- Passages et portes suffisamment larges.
- Absence de seuils de porte/ressauts.
- Main courante dans les escaliers.
- Salle de bain avec douche plain-pied.
- Placards facilement accessibles.
- Aucun des attributs ci-dessus.

Options de réponse : Cases à cocher.

C10 : Transport. Quel(s) moyen(s) de transport utilisez-vous ? (Plusieurs réponses sont possibles.)

- Votre propre voiture/moto/cyclomoteur.
- Une voiture/moto/cyclomoteur qui ne vous appartient pas.
- Co-voiturage.
- Services de transport individuels (p. ex. offert par la Croix-Rouge, taxis, ...).
- Transports en commun.
- Marche.
- Autres moyens de mobilité douce (vélo, ...).
- Aucun des moyens proposés.

Options de réponse : Cases à cocher.

C11 : Craintes en matière de transport. Craignez-vous de ne plus pouvoir utiliser votre/vos moyen(s) de transport à l'avenir ?

Options de réponse : cinq niveaux de Non à Oui.

C12 : Attachement. Quel est votre degré d'attachement (dans le sens où vous ne voudriez pas en partir) à la/au ... :

- (1) ...canton dans lequel vous résidez ?
- (2) ...commune dans laquelle vous résidez ?
- (3) ...quartier dans lequel vous résidez ?
- (4) ...logement dans lequel vous résidez ?

Options de réponse : cinq niveaux de Faible à Fort.

Nous nous intéressons maintenant aux caractéristiques financières liées à votre situation de logement.

C13 : Dépenses de logement.

si locataire :

C13.1 : Loyer. Quel montant dépensez-vous par mois pour le loyer (charges comprises) ?

Options de réponse : Réponse numérique.

C13.2 : Contribution colocationnaire. Quelle est la participation financière de votre colocataire au loyer ? (vous pouvez mettre 0 si votre colocataire ne paie rien.)

Options de réponse : Réponse numérique.

C13.3 : Logement subventionné. Est-ce un logement subventionné ?

Options de réponse : Oui ; Non.

si propriétaire :

C13.4 : Prêt hypothécaire. Quel montant dépensez-vous par mois pour les charges et intérêts liés à votre appartement/maison ?

Options de réponse : Réponse numérique.

Nous nous intéressons maintenant à la satisfaction que vous ressentez vis-à-vis de votre logement, d'abord en général puis pour des caractéristiques spécifiques.

C14 : Satisfaction avec le logement. De manière générale, dans quelle mesure êtes-vous satisfaite de votre logement ? (1 = Extrêmement insatisfaite ; 10 = Extrêmement satisfaite)

C15 : Dans quelle mesure êtes-vous satisfaite des caractéristiques suivantes de votre logement ?

- (1) Sa taille (surface habitable en m2).
- (2) Son isolation : ...
 - (2.1) ...en ce qui concerne le bruit.
 - (2.2) ...en ce qui concerne la température.
- (3) Ses aménagements intérieurs (absence de seuil, ...).
- (4) Le loyer (charges comprises).
- (5) Les charges et intérêts.
- (6) La gérance de l'immeuble.

- (7) L'environnement immédiat (verdure, propreté, ...).
- (8) La sécurité du quartier.
- (9) Les nuisances sonores.
- (10) Son accessibilité aux commerces (p. ex. alimentaires).
- (11) Son accessibilité aux transports publics.
- (12) Son accessibilité aux établissements de soin (p. ex. cabinet médicaux, hôpitaux).
- (13) Son accessibilité à des activités culturelles, sportives, de détente ou religieuses que vous pratiquez.
- (14) Sa proximité avec votre entourage.

Options de réponse : dix niveaux de 1 (Extrêmement insatisfaite) à 10 (Extrêmement satisfaite).

C16 : Logement idéal. Visualisez votre situation de logement idéale (de rêve). À quoi ressemble-t-elle ? Décrivez-la en quelques mots (cette question est facultative, vous pouvez passer à la suivante si vous ne souhaitez pas répondre). *Options de réponse : Question ouverte.*

C17 : Intention de déménager. Quelle est la probabilité que vous déménagiez : ...

- (1) ...au cours des 12 prochains mois ?
- (2) ...dans les 2 prochaines années ?
- (3) ...dans les 5 prochaines années ?

Options de réponse : cinq niveaux de Très peu probable à Très probable.

C18 : Raisons. Choisissez entre 1 et 3 raison(s) qui vous pousseraient à changer de logement (sélectionnez la/les raison(s) les plus importantes) :

- Sa taille (surface habitable en m²).
- Son isolation : ...
 - ...en ce qui concerne le bruit.
 - ...en ce qui concerne la température.
- L'inadéquation des aménagements intérieurs du logement.
- Le loyer (charges comprises).
- Les charges et intérêts.
- Son accessibilité aux établissements de soin (p. ex. cabinet médicaux, hôpitaux).
- La gérance de votre immeuble.
- L'environnement immédiat (verdure, propreté, ...).
- La sécurité du quartier.
- Noise pollution.
- Son accessibilité aux commerces (p. ex. alimentaires).
- Son accessibilité aux transports publics
- Son accessibilité à des activités culturelles, sportives, de détente ou religieuses que vous pratiquez.
- Sa proximité avec votre entourage
- Autre : ...

Options de réponse : Choisissez entre 1 et 3 raison(s).

C19 : Raisons municipales de déménager. Lesquels des éléments suivants ont-ils joué un rôle dans votre décision d'envisager un déménagement ? (Plusieurs réponses sont possibles.)

- Manque d'infrastructures (logements adaptés, plan de mobilité, ...).
- Manque de services d'aide aux personnes (âgées) (p. ex. soutien administratif ou psycho-social).
- Manque d'évènements/activités organisé(e)s.
- Manque d'attractivité fiscale.
- Aucun de ces éléments ne joue un rôle pour moi.

Options de réponse : Cases à cocher.

C20 : Craintes concernant le logement. Dans quelle mesure êtes-vous d'accord avec les craintes listées ci-après. J'ai peur : ...

- (1) ...d'être mise à la porte de mon appartement (fin de bail, ...).
- (2) ...de ne pas pouvoir conserver ma propriété (problème avec l'hypothèque, ...).
- (3) ...que le loyer augmente.
- (4) ...d'être dérangée par mes voisins.
- (5) ...que l'aménagement actuel de mon logement ne soit pas adapté à mes vieux jours.
- (6) ...de ne pas trouver un logement adapté à mes besoins/souhaits.
- (7) ...que mes finances ne permettent pas d'avoir un logement adapté à mes besoins.

Options de réponse : cinq niveaux de Pas du tout d'accord à Tout à fait d'accord.

Nous nous intéressons finalement à l'environnement de votre lieu de vie.

C21 : Environnement. Comment évaluez-vous : (attention, on parle ici de quantités et non pas de votre satisfaction) ...

- (1) ...la densité de verdure dans votre quartier ?
- (2) ...le niveau de pollution sonore (circulation, bars, ...)?
- (3) ...le niveau de pollution de l'air ?
- (4) ...le niveau de pollution de l'air ?
- (5) ...l'offre d'évènements publics dans votre quartier (marchés, festivals, ...)?
- (6) ...le nombre de bancs, WC publics et autres aménagements des espaces publics ?
- (7) ...le nombre de trottoirs ?

Options de réponse : Dix niveaux de 1 (Très faible) à 10 (Très grand).

C22 : Environs accessibles à pied. Parmi les espaces naturels suivants, lesquels sont-ils accessibles à pied depuis chez vous ? (Plusieurs réponses sont possibles.)

- Jardin(s) public(s).
- Parc(s).
- Potager(s) urbain(s).
- Vigne(s).

- Forêt(s).
- Lac, cours d'eau.
- Autre : ...

Options de réponse : Cases à cocher.

C23 : Environs visités. À quelle fréquence visitez-vous ces espaces naturels ?

- Jardin(s) public(s).
- Parc(s).
- Potager(s) urbain(s).
- Vigne(s).
- Forêt(s).
- Lac, cours d'eau.
- Autre : ...

Options de réponse : cinq niveaux de Jamais à Souvent.

C24 : Environs visibles. Est-ce qu'un ou plusieurs de ces espaces naturels sont visibles depuis chez vous ? *Options de réponse : Oui ; Non.*

C25 : Changement climatique. Pour finir, diriez-vous que vous êtes ...

- (1) ...sensible aux questions relatives au changement climatique ?
- (2) ...inquiète quant au changement climatique ?
- (3) ...investie pour réduire votre impact sur l'environnement ?

Options de réponse : cinq niveaux de Non à Oui.

Bloc D : Santé.

Nous nous intéressons maintenant à votre état de santé.

D1 : Santé perçue. Comment jugez-vous votre état de santé actuel ?

- (1) ...Santé physique (p. ex. capacités fonctionnelles)
- (2) ...Santé psychique (p. ex. moral)

Options de réponse : cinq niveaux de Mauvais à Bon.

D2 : Maladies diagnostiquées. Quelle(s) maladie(s) a (ont) été diagnostiquée(s) chez vous ?
Merci de cocher les réponses qui s'appliquent.

- Physique(s).
- Psychique(s).
- Aucune.

Options de réponse : Cases à cocher.

D3 : Maladies progressives. Votre état de maladie est-il évolutif, c'est-à-dire qu'il empire au fil du temps ?

Options de réponse : Oui ; Non ; Je ne sais pas.

D4 : Limitations. Cette maladie limite-t-elle votre ...

- (1) ...indépendance dans la vie quotidienne ?
- (2) ...capacité décisionnelle ?
- (3) ...mobilité physique ?
- (4) ...capacité d'orientation dans l'espace ?
- (5) ...intégration sociale ?
- (6) ...intégration professionnelle ?

Options de réponse : cinq niveaux de Non à Oui.

D5 : Future limitations. Dans le futur, comment évaluez-vous la probabilité que cette maladie affecte votre ...

- (1) ...indépendance dans la vie quotidienne ?
- (2) ...capacité décisionnelle ?
- (3) ...mobilité physique ?
- (4) ...capacité d'orientation dans l'espace ?
- (5) ...intégration sociale ?
- (6) ...intégration professionnelle ?

Options de réponse : cinq niveaux de Très peu probable à Très probable.

Bloc E : Finance.

Nous nous intéressons finalement à quelques aspects financiers.

E1 : Situation financière perçue. Comment jugeriez-vous la situation financière actuelle de votre ménage ?

- Modeste.
- Inférieure à la moyenne.
- Supérieure la moyenne.
- Aisée.

Options de réponse : Cochez l'énoncé approprié.

E2 : Satisfaction financière. Êtes-vous satisfaite de cette situation financière ?

Options de réponse : dix niveaux de 1 (Extrêmement insatisfaite) à 10 (Extrêmement satisfaite).

E3 : Financement de la retraite. Les questions suivantes se rapportent à votre carrière professionnelle et à la prévoyance vieillesse.

- (1) Avez-vous interrompu votre carrière professionnelle durant plus d'une année au total ?
- (2) Vos rentes vieillesse (AVS, 2ème pilier) correspondent-elles à au moins 60% de votre dernier salaire ?
- (3) Pensez-vous avoir besoin de prestations complémentaires ?
- (4.1) Avez-vous cotisé à un 2ème pilier ?

- (4.2) Pensez-vous que votre 2ème pilier est complet ?
- (4.3) Avez-vous racheté des années de cotisation dans le 2ème pilier ?
- (4.4) Comptez-vous en (r)acheter à l'avenir ?
- (5.1) Avez-vous versé des cotisations dans un 3ème pilier ?
- (5.2) Comptez-vous (continuer à) verser des cotisations dans un 3ème pilier ?
- (6) Avez-vous une assurance vie-épargne ?

Options de réponse : Oui ; Non ; Je ne sais pas.

E4 : Revenu. Quel est votre revenu mensuel net (salaire ou rente) ?

- Moins de CHF 2'000
- Entre CHF 2'001 et CHF 4'000
- Entre CHF 4'001 et CHF 6'000
- Entre CHF 6'001 et CHF 8'000
- Plus de CHF 8'000
- Je ne sais pas/ne veux pas l'indiquer.

Options de réponse : Cochez l'énoncé approprié.

E5 : Dettes. Avez-vous une/des dette(s) ?

Options de réponse : Oui ; Non.

E6 : Types de dette. Avez-vous au moins une dette en rapport avec un(e) :

- Leasing
- Hypothèque
- Arriéré de paiement (factures impayées), et comptes à découvert/factures impayées de carte de crédit
- Achat par acompte
- Petit crédit/crédit à la consommation
- Autre : ...
- Je ne sais pas/ne veux pas l'indiquer.

Options de réponse : Cases à cocher.

E7 : Actifs nets (excl. propriété). À combien estimez-vous votre patrimoine financier net ? (Il comprend le patrimoine financier (liquidités, dépôts, obligations, actions et droits sur les assurances et les fonds de pension, sans le patrimoine immobilier), auquel sont déduites les dettes.)

- Moins de CHF 50'000
- Entre CHF 50'000 et CHF 100'000
- Entre CHF 100'001 et CHF 200'000
- Entre CHF 200'001 et CHF 500'000
- Entre CHF 500'001 et CHF 1 million
- Plus de CHF 1 million
- Je ne sais pas/ne veux pas l'indiquer.

Options de réponse : Cochez l'énoncé approprié.

E8 : Valeur nette propriété. À combien estimez-vous votre fortune immobilière nette ? (à savoir la valeur de votre propriété immobilière, déduction faite de l'hypothèque/des hypothèques éventuelles et des autres dettes y afférentes)

Réponse numérique.

E9 : Situation financière future. Comment vous sentez-vous vis-à-vis de votre situation financière future :...

- (1) ...d'ici 2 ans
- (2) ...d'ici 5 ans
- (3) ...d'ici 10 ans

Options de réponse : cinq niveaux de Inquiète à Sereine.

E10 : Craintes financières. Dans quelle mesure êtes-vous d'accord avec les craintes listées ci-après. Je crains que mes finances ...

- (1) ...ne me permettent pas de rester dans mon environnement (quartier, ville/village).
- (2) ...ne soient pas suffisantes pour couvrir le niveau de vie que j'envisage.
- (3) ...ne me permettent pas de trouver un autre logement qui serait adapté à mes besoins (p. ex. meilleur éclairage, sol anti-dérapant).
- (4) ...ne me permettent pas de rembourser mes dettes dans les années à venir.
- (5) ...ne me permettent pas de soutenir financièrement mes proches.

Options de réponse : cinq niveaux de Pas du tout d'accord à Tout à fait d'accord.

E11 : Information pour la retraite. Dans quelle mesure êtes-vous d'accord avec les propositions suivantes ? J'estime ...

- (1) ...que les informations nécessaires pour planifier ma retraite sont facilement accessibles.
- (2) ...que les informations nécessaires pour planifier ma retraite sont compréhensibles.
- (3) ...qu'il est facile d'obtenir des conseils pour planifier ma retraite.
- (4) ...avoir les compétences nécessaires pour planifier ma retraite.

Options de réponse : cinq niveaux de Pas du tout d'accord à Tout à fait d'accord.

E12 : Résumé des craintes. En résumé, est-ce que vous craignez, pour l'avenir, de ...

- (1) ...vous sentir seule (sentiment de solitude) ?
- (2) ...ne pas pouvoir financer votre quotidien ?
- (3) ...vivre dans un logement qui ne vous convient pas ?
- (4) ...perdre votre autonomie (à cause d'un(e) maladie/accident/...) ?

Options de réponse : cinq niveaux de Non à Oui.

Bloc F : Démographie.

Pour terminer ce questionnaire, nous allons vous poser quelques rapides questions plus générales.

F1 : Nationalité. Avez-vous la nationalité suisse ?

Options de réponse : Oui ; Non.

F2 : Statut civil. Quel est votre état civil ?

- Célibataire
- Mariée
- En partenariat enregistré
- Séparée/divorcée
- Veuve

Options de réponse : Cochez l'énoncé approprié.

F3 : Enfants. Combien d'enfants avez-vous ?

- Aucun
- 1
- 2
- 3
- 4 ou plus

Options de réponse : Cochez l'énoncé approprié.

F4 : Études. Quel est votre niveau d'études le plus élevé ?

- École obligatoire
- Formation professionnelle initiale (maturité professionnelle, certificat fédéral de capacité, attestation fédérale de formation professionnelle)
- École de maturité gymnasiale ou de culture générale (maturité gymnasiale, maturité spécialisée, certificat de culture générale)
- Formation professionnelle supérieure (brevet fédéral, diplôme fédéral, diplôme d'école supérieure)
- Hautes écoles universitaires/EPF, pédagogiques ou spécialisées (bachelor, master, doctorat)

Options de réponse : Cochez l'énoncé approprié.

F5 : Commentaires. Avez-vous d'autres idées, commentaires, suggestions ou opinions vis-à-vis des sujets traités dans ce questionnaire ? Si vous le souhaitez, vous pouvez nous en faire part ci-dessous. Sinon, vous pouvez terminer le questionnaire en cliquant sur la flèche.

Options de réponse : Réponse ouverte.

Annexe C

Guides d'entretien avec les acteurs communaux

Trame d'entretien avec les acteurs communaux

Politique communale en matière de logement, de cohésion sociale et de santé : quelle place les communes donnent-elles aux dilemmes des FBBS dans leurs politiques de logement ?

Nous nous intéressons à la place que la population des 65+ occupe dans les stratégies de logement de votre commune.

Que pourriez-vous répondre à une femme, entre 55 et 68 ans, qui désirerait savoir quels avantages votre commune lui offrirait si elle décidait de s'y établir, ou d'y conserver son logement une fois arrivée à l'âge de la retraite ?

- Y a-t-il des projets communaux dédiés en particulier à la catégorie de population jeune senior ?
- Y a-t-il des mesures concrètes de gouvernance dans une perspective de vieillissement actif envisagées ou adoptées par votre commune que vous pourriez nous présenter ?
- Y a-t-il des projets spécifiquement orientés sur les femmes ?
- Quels sont les projets phares récents ou en cours ?
- Quelles sont d'après vous les principales opportunités / difficultés de réalisation ?

Questions d'approfondissement

Habitat

- L'offre locale est-elle apte à répondre aux attentes d'inclusivité (habitat intergénérationnel, coopératives, logements protégés, résidences pour seniors, homes médicalisés, etc.) ?
- La commune administre-t-elle un parc immobilier constitué de logements et locaux divers à loyer contrôlé ?
- La commune possède-t-elle une politique de partenariat public/privé
- La commune vise-t-elle des projets immobiliers qui se montrent innovants et au service de l'inclusivité ?
- Y a-t-il une attention à des services de transport et des livraisons à domicile permettant de s'approvisionner en biens d'usage courant ?

Espace public et bâtiments

- Une réflexion est-elle menée sur les axes de circulation sur le territoire communal ?
- La commune veille-t-elle à ce que toutes les zones communales soient aisément desservies par des transports publics ?

Santé et promotion de la santé

- Existe-t-il des espaces de mouvement et de rencontre attrayants qui favorisent la cohabitation des générations et promeuvent la qualité de vie ?
- La commune soutient-elle des initiatives d'entraide entre habitants (aide entre voisins, services de visite, etc.) ?
- Les personnes âgées sont-elles associées à l'élaboration et à la mise en œuvre du plan d'action pour les aînés ?
- La commune organise-t-elle des démarches participatives qui donnent loisir aux habitant-e-s de se prononcer sur des projets, voire de s'impliquer dans leur développement ?
- La commune soutient-elle l'inclusivité des seniors dans la vie sociale des quartiers par le biais de facilités accordées aux associations ?

Groupe de discussion (« Focus Group ») avec les acteurs communaux

1. Politique du logement et leviers d'action

- Le corpus législatif en vigueur dans votre ville/canton permet-il selon vous de régulariser à votre satisfaction le marché immobilier sur le territoire communal ?
- L'offre de logements à loyers abordables est-elle selon vous correctement contrôlée ?
- Peut-on dire que les villes sont dotées sur le plan législatif et sur le plan des directives communales des outils qui leur permettent d'influer les acteurs privés de l'immobilier dans le sens voulu par les politiques sociales de logement de votre commune ?

2. Cohésion sociale et politique seniors

- Dans votre ville/canton, les projets immobiliers (nouvelles constructions et rénovations) sont-ils harmonisés avec les politiques municipales et/ou cantonales de la vieillesse ?
- Dans quelle mesure les principes de mixité sociale et d'inclusivité sont-ils acquis et donc indépendants de la composition politique de votre commune ?
- Comment jugez-vous la place donnée aux initiatives/demandes émanant des habitants de la commune ?
- Sur quels points de précarité qui touchent principalement des femmes seniors faudrait-il selon vous concentrer l'attention ?
- Votre commune mérite-t-elle selon vous le label « Ville amie des (femmes) âgées » ?

3. Mise en œuvre des politiques logement senior

- Les offices communaux du logement agissent comme médiateurs entre propriétaires fonciers et acteurs de l'immobilier. Possèdent-ils aussi un levier contraignant ?
- Quels sont à votre avis les difficultés et les enjeux de vos partenariats avec le secteur privé de l'immobilier (fonds immobiliers et propriétaires institutionnels) ?
- Le/la délégué-e senior dans votre commune est-il/elle pourvu-e d'un budget dédié à la réalisation de projets ?

4. Freins, difficultés, et bonnes idées

- Quelles sont de votre point de vue les principales difficultés dans la réalisation de projets immobiliers à vocation participative ?
- Quelles sont de votre point de vue les principales difficultés dans la réalisation de projets immobiliers destinés à des personnes à revenus modestes ?
- Avez-vous en réserve une idée d'habitat intéressante pour le profil FBBS que vous aimeriez voir figurer dans une foire aux projets novateurs ?

Annexe D

Guides d'entretien avec les FBBS

Objectifs

- Développer un éventail de projections, d'idées et de souhaits de logement pour le vieillissement
- Mettre en évidence des difficultés récurrentes
- Estimer l'intérêt pour des formes de logement participatives
- Connaître les motivations de l'attachement à son canton de résidence/quartier/voisinage

Trame d'entretien

1. Amorçe : un volontaire pour exposer sa propre situation en 5 minutes
2. Récit et questionnement des unes et des autres
3. Question à traiter :
 - Quels sont les aspects encourageant ou stimulant une mobilité résidentielle et quels sont les obstacles ?
 - Comment le passage à la retraite impacte-t-il les choix d'habitation des FFBS ? Est-ce que c'est le prix de votre loyer qui vous obligerait à envisager un déménagement ? Dans ce cas, quelles sont vos chances de trouver un logement avec des conditions équivalentes ?
 - Quelles sont vos préférences en matière de logement pour les années à venir ? Quels sont les paramètres auxquels vous attachez le plus de poids : financier, environnement physique, environnement social, commodités ?
 - Quel est selon vous la surface raisonnablement idéale que vous souhaitez pouvoir habiter ?
 - Ressentez-vous un attachement pour votre lieu de résidence actuel ? Est-ce le canton qui est déterminant pour vous et pourquoi ? Ou bien la commune ? Le quartier ? Le voisinage ?
 - Quel intérêt auriez-vous pour des logements qui prônent une dynamique sociale, participative, intergénérationnelle, voire inclusive ?
4. Synthèse : Si nécessaire pour aider à compléter : énoncer par écrit sur des post-it trois principales recommandations aux communes.