

# Forte pénurie de logements pour les personnes âgées

**HABITATION** Le déséquilibre s'accroît entre une population vieillissante et un parc immobilier figé. La Suisse devra créer quelque 400 000 logements adaptés d'ici à 2040, avertit une étude

ALEXANDRE BEUCHAT

Le vieillissement de la population va transformer en profondeur le marché immobilier. D'ici à 2040, la Suisse comptera près de 650 000 personnes âgées de 65 ans et plus supplémentaires, un chiffre supérieur à la population actuelle de la ville de Zurich. Dans une étude publiée hier, le cabinet d'étude immobilière Wüest Partner met en lumière un déséquilibre croissant entre la demande et l'offre de logements adaptés aux personnes âgées.

«Pour préparer l'avenir, il est essentiel de prendre en compte les évolutions démographiques dans la planification du parc immobilier», souligne Corinne Dubois, économiste chez Wüest Partner. La Suisse connaît déjà une pénurie de logements qui touche toutes les classes d'âge. L'inadéquation de l'offre conduit de nombreuses personnes à rester dans leur logement actuel. Cette problématique concerne l'ensemble de la population, mais particulièrement les plus de 65 ans.»

## Des entraves au déménagement

Aujourd'hui, les seniors privilégient principalement des appartements de deux à trois pièces, situés à proximité des commodités et adaptés aux besoins liés à l'âge. Or, entre 2021 et 2025, l'offre de ce type de logements a chuté de 41% au niveau national, selon Wüest Partner. Cette pénurie freine la mobilité résidentielle des personnes âgées, qui souhaitent rester proches de leur cercle social et de leurs repères.

L'attachement au logement, le coût élevé des loyers du marché et l'effort organisationnel qu'implique un déménagement constituent autant d'obstacles au *downsizing*, c'est-à-dire le passage à un logement plus petit. Dans ce contexte, la rationalisation de

l'espace habitable devient un enjeu central. L'exemple de Zurich, où la ville envisage de contraindre les locataires sous-occupant un logement municipal à sous-louer ou à déménager, illustre ces tensions.

Lorsque le maintien à domicile n'est plus possible, les établissements médico-sociaux (EMS) prennent le relais. Mais là aussi, les capacités sont limitées. En 2023, la Suisse comptait environ 100 700 places, soit 117 places pour 1000 habitants de 75 ans et plus, contre 146 en 2010. Parallèlement, le souhait de vieillir à domicile s'est renforcé, soutenu par le développement des soins ambulatoires.

**«Il est essentiel de prendre en compte les évolutions démographiques dans la planification»**

CORINNE DUBOIS, ÉCONOMISTE  
CHEZ WÜEST PARTNER

Les projections de Wüest Partner permettent d'estimer les besoins futurs: d'ici à 2040, la Suisse devra créer environ 393 000 logements adaptés supplémentaires pour les seniors. À l'échelle locale, cela représente plus de 20 000 unités à Genève, 16 000 à Aarau et 11 000 à Zurich. Pour les EMS, environ 25 000 places supplémentaires seront nécessaires. Genève devra fournir l'effort le plus important, avec un déficit estimé à 1400 places.

La plupart de ces logements relèveront du marché libre et ne seront pas exclusivement destinés aux seniors. Leur création ne nécessitera pas systématiquement de nouvelles constructions: une partie pourra provenir du parc existant, grâce à des rénovations ou des transformations. Qu'ils soient neufs ou issus du parc actuel, ces logements

devront être accessibles sans marches ni seuils, équipés d'ascenseurs adaptés et de salles de bains fonctionnelles, et conçus pour faciliter la circulation avec des aides à la mobilité.

Selon l'étude, le segment du logement senior représente également un potentiel attractif pour les investisseurs. Ces biens offrent des loyers nets supérieurs à ceux des immeubles classiques, un taux d'occupation élevé et des rendements initiaux plus avantageux.

«La demande actuelle et future pour des logements adaptés aux seniors est en forte croissance, soutenue par des projections démographiques claires, relève Corinne Dubois. De plus, ce marché est moins exposé aux aléas conjoncturels affectant d'autres secteurs comme le commerce ou l'industrie. Enfin, il joue un rôle social positif, ce qui attire de plus en plus d'investisseurs responsables.»

## Un marché complexe

Ce segment reste toutefois complexe et exige une bonne connaissance du marché local, notamment en ce qui concerne les besoins spécifiques de la population concernée et sa capacité financière. «L'investisseur doit également déterminer s'il souhaite gérer lui-même le complexe ou l'EMS ou confier son exploitation à un tiers, note Corinne Dubois. Dans tous les cas, la qualité de gestion et le bien-être des résidents doivent être garantis.»

Une mauvaise gestion ou encore une détérioration de l'image de l'établissement peuvent affecter directement la valeur de l'actif. Ce risque est d'autant plus sensible que les conditions de vie des résidents sont scrutées par la société et les médias.

À l'horizon 2040, conclut Wüest Partner, «le logement senior ne sera plus un marché de niche mais un pilier du secteur immobilier suisse». Le développement de logements compacts, accessibles et bien situés, ainsi que la création de nouvelles résidences avec services et places en EMS seront essentiels pour accompagner le vieillissement démographique. ■