

Actualités OFS



09 Construction et logement

Neuchâtel, décembre 2018

Les conditions d'habitation des seniors en Suisse, en 2016

Introduction

En 2016, 1,5 million de personnes sont âgées de 65 ans ou plus en Suisse. En 2045, les scénarios de l'OFS prévoient que plus de 2,7 millions d'habitants feront partie de ce groupe d'âge. Cela étant, la part des seniors dans la population passera de 18% (2016) à près de 27% trente ans plus tard¹. De nombreux secteurs, dont celui de l'habitat, devront s'adapter aux attentes et aux besoins spécifiques de ce groupe de population dont l'espérance de vie en bonne santé est une des plus élevée au monde. Il est dès lors intéressant de se pencher sur la manière dont les personnes âgées se logent aujourd'hui.

Par convention, les personnes de 65 ans ou plus sont qualifiées ici de personnes âgées ou seniors. Dans le texte qui suit, les conditions d'habitation de ce groupe de personnes seront analysées et parfois comparées à celles du reste de la population, définie comme les personnes de 25 à 64 ans.

Les résultats présentés dans cet article proviennent du relevé structurel 2016. Il s'agit d'une enquête par sondage qui porte sur un échantillon de la population résidente permanente âgée de 15 ans ou plus. Les personnes interviewées sont invitées à fournir des informations sur leur personne et leur ménage. Les résultats sont donc affectés d'un certain degré d'incertitude, qui dépend de la taille de l'échantillon, du taux de sondage, du taux de réponse, ainsi que de la dispersion de la variable analysée dans la population. L'incertitude est quantifiée en calculant un intervalle de confiance, qui sera d'autant plus grand que l'imprécision des résultats est grande elle aussi.

Les données sur la population vivant en établissement médico-social ou de type hospitalier sont tirées de la statistique de la population et des ménages (STATPOP).

Pour des raisons de lisibilité, les intervalles de confiance ne sont pas spécifiés dans le texte ni représentés dans les graphiques. Ils sont fournis uniquement dans le tableau T 1.

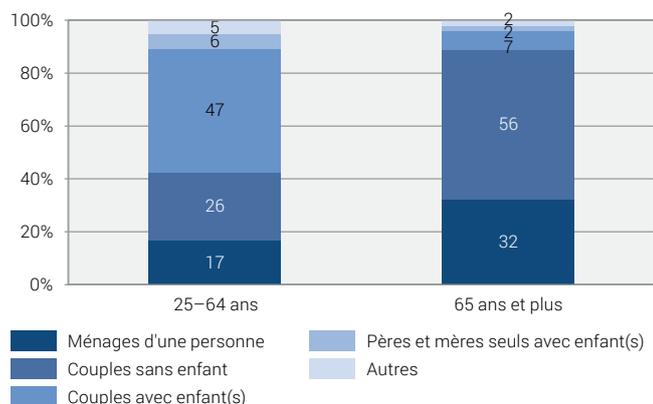
96% des seniors vivent à domicile

Actuellement, 4% des personnes âgées résident dans un établissement médico-social ou de type hospitalier alors que 96% d'entre elles vivent à domicile. Ces dernières habitent neuf fois sur dix seules (32%) ou en couple (56%) avec une proportion de personnes seules qui croît avec l'âge en raison de la mortalité (graphique G1). À titre de comparaison, près de la moitié (47%) de la population des 25–64 ans vit en couple avec des enfants, 26% en couple sans enfant et 17% vit seule.

¹ OFS, Demos 1/2018

Personnes en ménages privés selon le type de ménage et l'âge, en 2016

G1



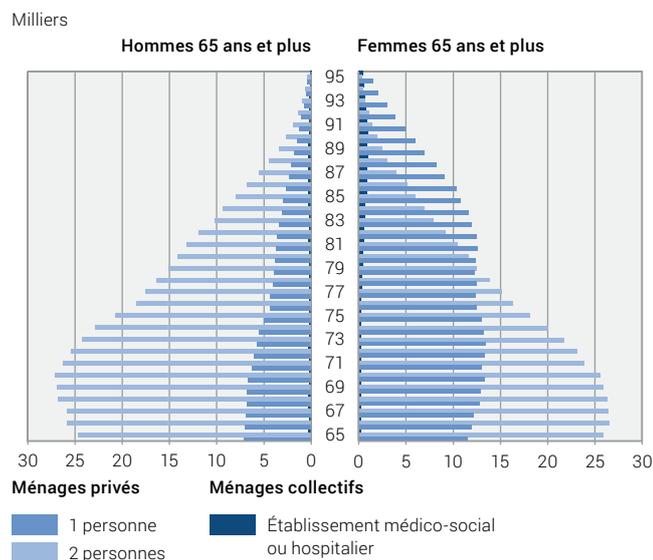
Source: OFS – Relevé structurel (RS)

© OFS 2018

Les femmes âgées sont plus exposées au veuvage ainsi qu'aux conséquences liées à une éventuelle perte d'autonomie que ne le sont les hommes. Elles sont plus nombreuses à vivre seules ou en institution que leurs congénères masculins du même âge (graphique G2). Cela peut être dû au fait que l'espérance de vie des femmes est plus élevée que celle des hommes² et que dans les couples, les femmes ont souvent quelques années de moins que leur époux ou compagnon³.

Pyramide des âges selon le type de ménage, en 2016

G2



Source: OFS – Statistique de la population et des ménages (STATPOP)

© OFS 2018

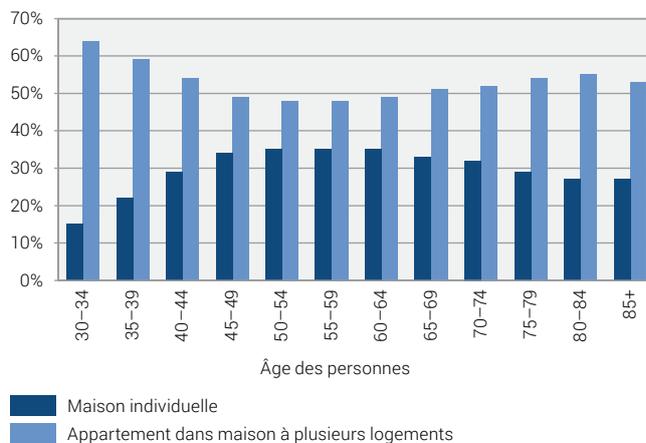
Dans ce qui suit, les analyses détaillées portent uniquement sur les conditions d'habitation de la population vivant à domicile. Elles prennent en considération les personnes de 65 ans et plus vivant en ménage privé. Les personnes âgées vivant en ménage collectif (établissements médico-sociaux ou hospitaliers) n'ont pas été incluses dans l'étude.

Un senior sur trois vit en maison individuelle

En 2016, un peu moins d'un senior sur trois (31%) réside dans une maison individuelle. Cette proportion évolue selon l'âge des personnes (graphique G3). Elle augmente à partir de trente ans environ pour atteindre 35% vers la cinquantaine. À partir de 60-64 ans, on note un recul au profit des appartements qui coïncide avec les départs à la retraite. Un peu plus du quart (27%) des 85 ans et plus vit encore en maison individuelle. Cette situation reflète en partie les difficultés liées à la dégradation de la santé et aux limitations dans les activités de la vie quotidienne. Avec les années, une maison sur plusieurs niveaux peut poser problème, en terme de mobilité (escaliers, salles de bains pas adaptées) ou d'entretien (extérieurs, charges financières).

Population selon la catégorie de bâtiment et la classe d'âge des personnes, en 2016

G3



Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL)

© OFS 2018

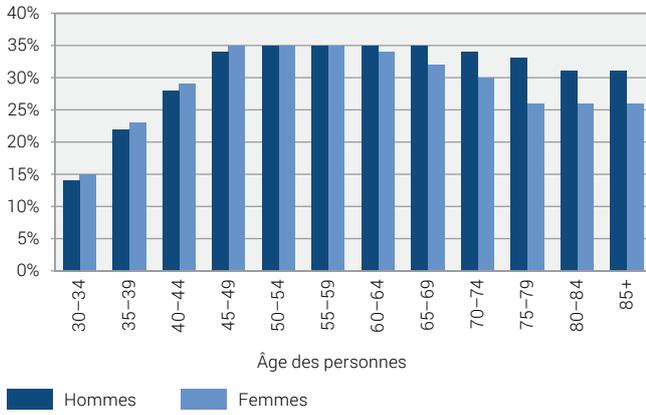
La situation se différencie nettement selon le sexe (graphique G4). Les femmes âgées sont moins susceptibles de vivre dans des maisons individuelles que les hommes (31% des hommes âgés contre 26% des femmes âgées). L'écart est particulièrement accentué dans les groupes d'âges les plus avancés. Il existe plusieurs éléments qui peuvent expliquer cette évolution. D'une part, les conditions de logement des femmes âgées peuvent rapidement s'avérer problématiques car à âge égal, elles habitent plus

² OFS, Tableau T-01.04.02.03.01 Espérance de vie, BEVNAT, ESPOP, STATPOP

³ OFS, Les familles en suisse, Rapport statistique 2017, chapitre 3.3

souvent seules que les hommes. D'autre part, les charges liées à l'entretien d'une maison peuvent s'avérer particulièrement lourdes pour les femmes vivant seules et ne touchant qu'une faible rente⁴.

Population vivant en maisons individuelles selon le sexe et la classe d'âge des personnes, en 2016 **G4**

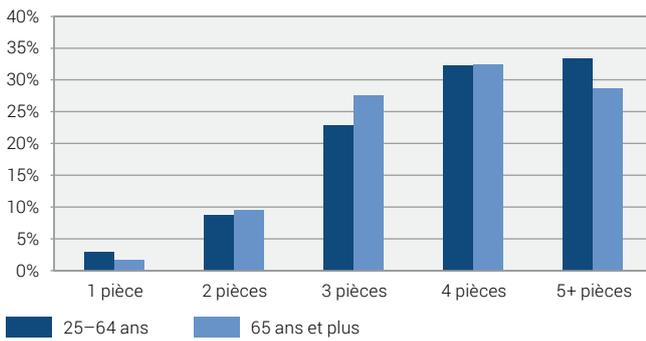


Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL) © OFS 2018

Des logements plus spacieux pour les aînés

En moyenne, en termes de nombre de pièces, les seniors occupent des logements de taille similaire (4,0 pièces) au reste de la population (4,1 pièces).

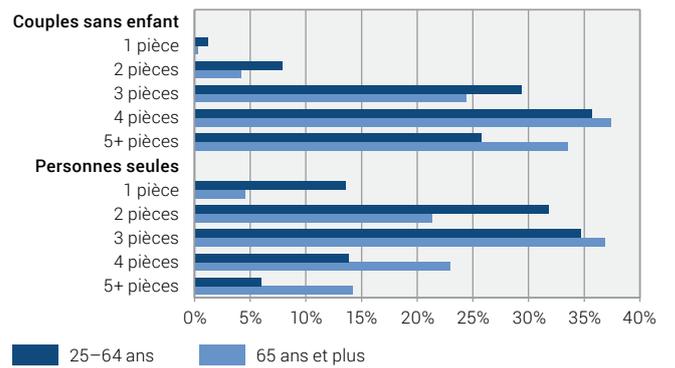
Population selon l'âge et le nombre de pièces, en 2016 **G5**



Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL) © OFS 2018

Il faut toutefois garder à l'esprit que neuf seniors sur dix vivent seuls ou en couple dans leur logement alors que la moitié des 25-64 ans le partagent avec au moins deux autres personnes. Si on ne retient que les personnes vivant seules ou en couple, on observe qu'à taille de ménage égale, les personnes âgées disposent plus souvent que les 25-64 ans de logements de quatre pièces d'habitation ou plus (graphique G6).

Population selon le type de ménage, le nombre de pièces et l'âge des personnes, en 2016 **G6**



Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL) © OFS 2018

Les seniors ne semblent que peu ajuster la taille du logement à la structure de leur ménage. On peut supposer qu'un grand nombre de personnes aujourd'hui âgées ont emménagé dans leur logement à une époque où leur ménage comptait plus de membres ou envisageait de s'agrandir. Après le départ des enfants ou au décès du conjoint, de nombreux seniors restent dans leur logement, dont la taille n'est parfois plus adaptée, pour des raisons pratiques, financières (p. ex. faible loyer) ou sociales (p. ex. relations de voisinage). Passé un certain âge, les gens ne ressentent pas le besoin, voire rechignent à quitter le lieu dans lequel ils ont passé une grande partie de leur vie. Ceci est d'autant plus vrai qu'ils vivent plus longtemps et en meilleure santé qu'auparavant et qu'il existe des aménagements permettant le maintien à domicile (p. ex. aides et soins à domicile). En outre, le marché du logement ne permet pas forcément aux personnes âgées qui le souhaitent, de quitter leur logement. Les possibilités de se reloger à un prix abordable dans un proche périmètre n'existent pas toujours. Tout ceci explique en partie pourquoi un certain nombre de personnes âgées vivent dans des logements qui sont jugés plus adaptés aux besoins des familles.

Pour faire suite à cette dernière remarque, il est intéressant de se pencher sur la part des aînés qui occupent des logements qualifiés de particulièrement grands ou de particulièrement petits en regard à la taille du ménage. Sont qualifiés ici de particulièrement grands les logements de quatre pièces ou plus pour les personnes vivant seules et de cinq pièces ou plus pour les personnes vivant en couple. Sont qualifiés de particulièrement petits les logements d'une pièce et ceux de deux pièces pour les personnes vivant à deux ou plus. Un tiers (32%) des 65 ans

⁴ OFS, La pauvreté et les personnes âgées, Statistique de la Suisse, chapitre 3, 2014
OFS, Enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC), 2016

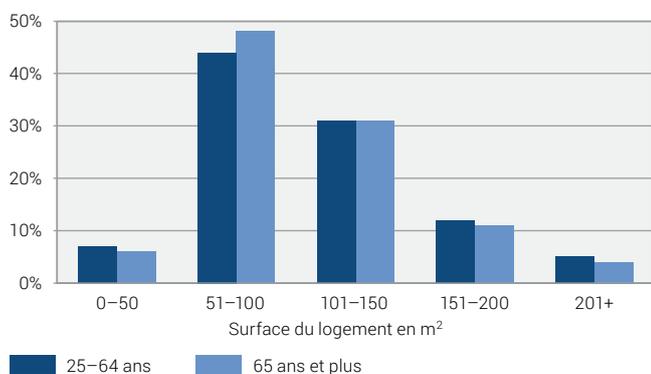
et plus vivent dans des logements qualifiés de particulièrement grands alors que seuls 4% vivent dans des logements qualifiés de particulièrement petits. À titre de comparaison, seuls 11% des 25–64 ans vivent dans un logement particulièrement grand et 6% occupent des logements particulièrement exigus.

Plus de surface pour les seniors

En moyenne, du point de vue de la surface, les logements des personnes âgées sont plus petits que ceux du reste de la population (109 vs 111 m²). Le graphique G7 montre que les seniors habitent aussi moins souvent dans de grands logements (150 m² et plus) que les 25–64 ans.

Population selon l'âge et la classe de surface des logements, en 2016

G7



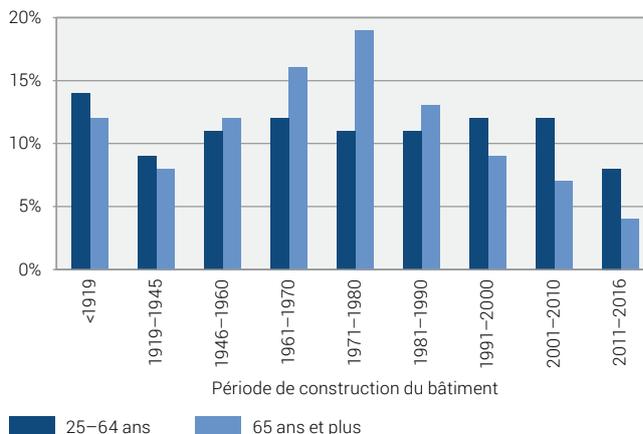
Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL)

© OFS 2018

Ceci peut s'expliquer en partie par le fait que les personnes âgées vivent plus souvent dans de petits ménages que les personnes plus jeunes et qu'elles habitent deux fois moins souvent que le reste de la population dans des logements construits après 2000 (graphique G8). Or, à nombre égal de pièces, ces derniers présentent des surfaces habitables moyennes plus grandes que les logements plus anciens⁵.

Population selon l'âge et la période de construction du bâtiment, en 2016

G8



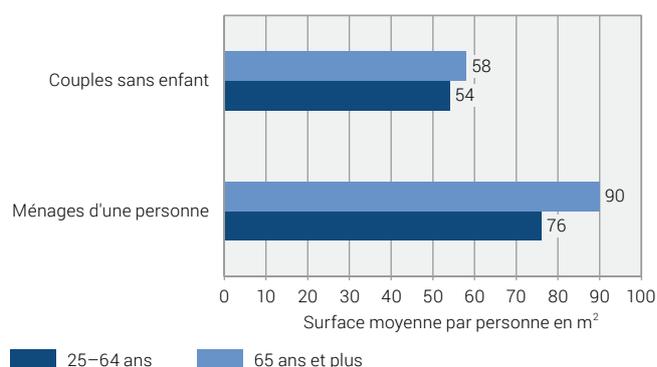
Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL)

© OFS 2018

Une analyse de la surface disponible par personne nuance bien cette première impression. En moyenne, les seniors disposent de 19 m² de plus que le reste de la population, soit 66 m² par personne (47 m² pour les 25–64 ans). Cette observation semble corroborer l'impression que les personnes âgées occupent plus d'espace que le reste de la population. Il faut toutefois tenir compte de facteurs structurels. En effet, une analyse selon la taille du ménage montre que la différence de surface s'atténue rapidement avec l'augmentation du nombre de personnes dans le ménage: si les personnes âgées seules disposent effectivement de bien plus de surface moyenne que les 25–64 ans vivant seuls, la différence n'est plus que de 4 m² lorsque les personnes vivent en couple.

Surface moyenne par personne selon l'âge et le type de ménage, en 2016

G9



Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL)

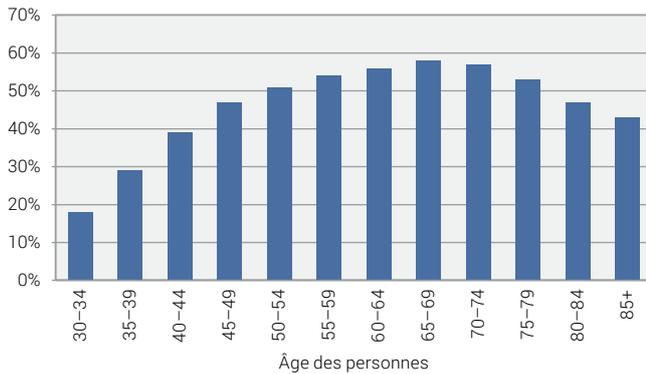
© OFS 2018

⁵ OFS, Tableau T-09.03.02.04.03 Surface moyenne par habitant des logements occupés selon la catégorie de bâtiment et l'époque de construction

Les seniors sont d'avantage propriétaires⁶ de leur logement que le reste de la population⁷

Plus d'un senior sur deux (54%) est propriétaire du logement qu'il occupe. À titre de comparaison, les personnes plus jeunes ne sont que 39% à être dans ce cas. La part des personnes propriétaires de leur logement augmente jusque vers 65–69 ans pour atteindre près de 60%. Ensuite elle décline avec l'âge des personnes (graphique G10). Cette situation peut s'expliquer par le fait qu'une partie des seniors ont déménagé vers des logements loués plus adaptés à leur situation. Elle peut aussi être le fait d'avance sur héritage effectuée par des parents qui souhaitent transmettre le logement familial à leurs enfants tout en conservant son usufruit. Une autre piste à explorer pourrait être la politique d'accès à la propriété mise en place sur les dernières décennies et dont auraient profité les cinquantenaires ou soixanténaires actuels.

Part des personnes qui occupent leur logement à titre de propriétaire selon la classe d'âge, en 2016 G10

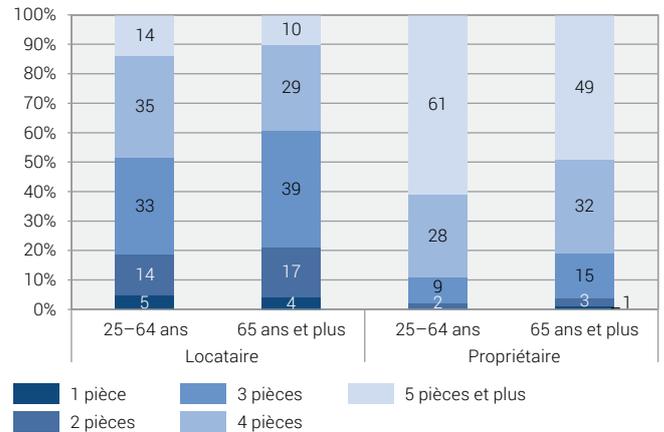


Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL) © OFS 2018

Les propriétaires occupent des logements plus grands que les locataires. La plupart d'entre eux vivent dans des logements de quatre pièces ou plus, quel que soit leur groupe d'âge (graphique G11).

On observe aussi que, lorsqu'elle est propriétaire, la population plus jeune tend à occuper plus souvent que les seniors des logements disposant d'un nombre important de pièces.

Population selon le nombre de pièces, le statut d'occupation et l'âge des personnes, en 2016 G11

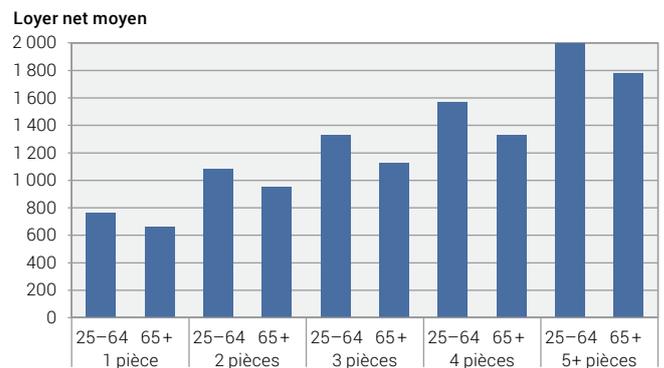


Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL) © OFS 2018

Des loyers en moyenne inférieurs pour les seniors⁸

Les personnes âgées de 65 ans ou plus dépensent en moyenne moins pour leur logement que le reste de la population, et ceci indépendamment du nombre de pièces que compte le logement (graphique G12). Leur loyer moyen se monte à 1187 francs par mois, soit 253 francs de moins que les personnes plus jeunes. Ceci s'explique en partie par l'ancienneté d'occupation du logement, qui implique souvent l'occupation d'objets plus anciens, moins susceptibles d'avoir été rénovés ainsi que des loyers peu réévalués.

Loyer net moyen en francs selon le nombre de pièces et l'âge des personnes, en 2016 G12



Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL) © OFS 2018

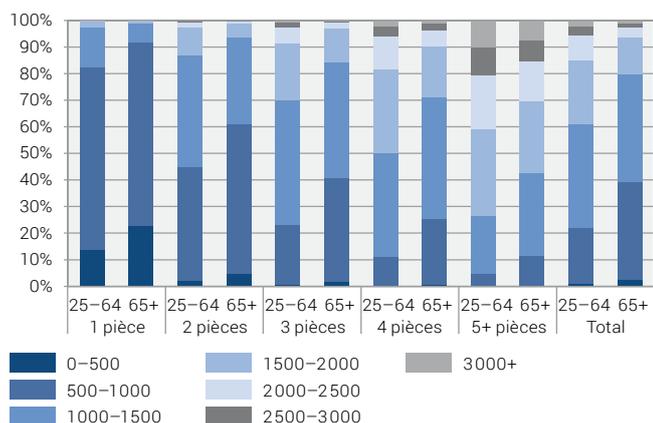
⁶ Le taux de logements occupés par leur propriétaire est égal au nombre de logements occupés par leurs propriétaires (propriétaires de la maison, propriétaires par étage) rapporté au nombre de logements occupés.

⁷ Dans le cadre de cet article, le taux de logements occupés par leurs propriétaires ou par des locataires est calculé sur la base des personnes et non pas sur la base des ménages.

⁸ Loyer mensuel net (sans les frais accessoires ni les dépenses de chauffage) des logements de locataires ou de coopérateurs.

Huit seniors sur dix paient un loyer de moins de 1500 francs. Si l'on combine la taille du logement avec le loyer (graphique G13), on s'aperçoit que 41% des personnes âgées qui habitent dans un logement de trois pièces s'acquittent d'un loyer inférieur à 1000 francs par mois.

Population selon le loyer net, le nombre de pièces et l'âge de la personne, en 2016 G13



Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL)

© OFS 2018

Même si les loyers des personnes âgées sont en général inférieurs à ceux du reste de la population, la charge financière qu'ils représentent peut rapidement poser un problème pour elles. En effet, un loyer peut être une charge très élevée pour des personnes dont la source de revenu principale est une rente. Les femmes âgées vivant seules sont particulièrement touchées.⁹ Elles paient en moyenne des loyers presque aussi élevés (1165 francs) que leurs homologues masculins (1221 francs) tout en disposant de revenus souvent inférieurs.

Conclusion

La population va vieillir rapidement au cours des prochaines décennies et cette évolution aura un impact sur le logement. Passé un certain âge, la question du déménagement vers un logement plus petit et plus pratique peut se poser. Un des défis de l'habitat sera d'intégrer cette part croissante de seniors et de répondre à leurs besoins spécifiques. Il est souvent fait mention aujourd'hui d'appartements modulables, qui s'adaptent à la situation familiale et à l'état de santé de ses occupants. De tels logements existent mais sont encore rares sur le marché.

⁹ OFS, La pauvreté et les personnes âgées, 2014, chapitre 2.1, (n°852-1201)
OFS, Enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC), 2016

Population résidante permanente selon l'âge, le type de ménage, la catégorie de bâtiment, le statut d'occupation, le nombre de pièces et l'époque de construction, 2016

T1

	Total en chiffres absolus (arrondis au millier)	Intervalle de confiance ± (en %)	Total	Intervalle de confiance ± (en points de %)	Population entre 25 à 64 ans	Intervalle de confiance ± (en points de %)	Population de 65 ans et plus	Intervalle de confiance ± (en points de %)
Population totale	8 225 000	0,1	100,0%	0,0	4 637 000	0,0	1 441 000	0,0
Type de ménage								
Ménages d'une personne	1 299 000	0,1	15,8%	0,0	17,3%	0,1	32,3%	0,3
<i>Femme</i>	694 000	0,8	53,4%	0,5	42,3%	0,6	72,9%	0,7
<i>Homme</i>	605 000	1,1	46,6%	0,5	57,7%	0,6	27,1%	0,7
Couples sans enfant	2 036 000	0,2	24,8%	0,1	25,6%	0,1	56,4%	0,3
Couples avec enfant(s)	4 013 000	0,2	48,8%	0,1	46,6%	0,1	6,7%	0,1
Autres	876 000	0,9	10,7%	0,1	10,6%	0,1	4,6%	0,1
Catégorie de bâtiment								
Maisons individuelles	2 481 000	0,4	30,2%	0,1	27,6%	0,2	30,6%	0,3
Maisons à plusieurs logements	4 315 000	0,3	52,5%	0,1	54,2%	0,2	52,6%	0,4
Bâtiments d'habitation avec usage annexe	1 234 000	0,7	15,0%	0,1	15,7%	0,1	14,5%	0,3
Bâtiments partiellement à usage d'habitation	194 000	1,9	2,4%	0,0	2,5%	0,1	2,1%	0,1
Statut d'occupation								
Locataires	4 403 000	0,3	53,5%	0,1	58,4%	0,2	41,3%	0,3
Propriétaires	3 592 000	0,3	43,7%	0,1	39,4%	0,2	53,7%	0,4
Autre situation ¹	230 000	1,7	2,8%	0,0	2,2%	0,1	5,0%	0,2
Nombre de pièces du logement								
1 pièce	172 000	2,4	2,1%	0,1	2,8%	0,1	1,7%	0,1
2 pièces	585 000	1,1	7,1%	0,1	8,7%	0,1	9,6%	0,2
3 pièces	1 757 000	0,6	21,4%	0,1	22,9%	0,2	27,6%	0,3
4 pièces	2 706 000	0,4	32,9%	0,1	32,3%	0,2	32,4%	0,3
5 pièces et plus	3 004 000	0,3	36,5%	0,1	33,3%	0,2	28,7%	0,3
Epoque de construction du bâtiment								
< 1919	1 086 000	0,7	13,2%	0,1	13,7%	0,1	12,5%	0,2
1919–1945	684 000	0,9	8,3%	0,1	8,5%	0,1	8,4%	0,2
1946–1960	879 000	0,8	10,7%	0,1	10,7%	0,1	11,7%	0,2
1961–1970	1 040 000	0,8	12,7%	0,1	12,1%	0,1	15,8%	0,3
1971–1980	1 006 000	0,8	12,2%	0,1	10,9%	0,1	19,0%	0,3
1981–1990	935 000	0,8	11,4%	0,1	11,4%	0,1	12,9%	0,2
1991–2000	963 000	0,7	11,7%	0,1	11,9%	0,1	9,0%	0,2
2001–2010	1 013 000	0,7	12,3%	0,1	12,5%	0,1	7,1%	0,2
2011–2016	617 000	1,0	7,5%	0,1	8,3%	0,1	3,6%	0,1

¹ Autre situation: logement mis à disposition gratuitement par un parent ou un employeur, logement de service (p. ex. logement de concierge), bail à ferme.

Sources: OFS – Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL)

© OFS 2018

Éditeur: Office fédéral de la statistique (OFS)
Renseignements: info.gws@bfs.admin.ch, tél. 058 467 25 25
Rédaction: Christelle Bérard Bourban, OFS
Contenu: Christelle Bérard Bourban, OFS
Série: Statistique de la Suisse
Domaine: 09 Construction et logement
Langue du texte original: français
Mise en page: section DIAM, Prepress/Print
Graphiques: section DIAM, Prepress/Print
Page de titre: section DIAM, Prepress/Print
Copyright: OFS, Neuchâtel 2018
La reproduction est autorisée, sauf à des fins commerciales, si la source est mentionnée.
Téléchargement: www.statistique.ch (gratuit)
Numéro OFS: 1751-1600-05