

# Résumé :

## La mobilité résidentielle des *best agers* – Rapport Helvetia sur le logement

### À propos de ce document :

Par ces synthèses d'études et de rapports externes, Pro Senectute Suisse contribue à rendre accessibles rapidement les résultats de recherches complexes et d'analyses d'envergure, afin de permettre aux professionnels et au public intéressé d'intégrer des conclusions pertinentes à leur travail ou à leurs discussions. Pro Senectute Suisse bâtit ainsi un pont entre la recherche et la pratique et soutient la formation d'une opinion étayée et le développement d'offres qui répondent aux besoins des personnes âgées.

Source : Sotomo 2026. *Best Ager in Bewegung – Helvetia Wohnreport*

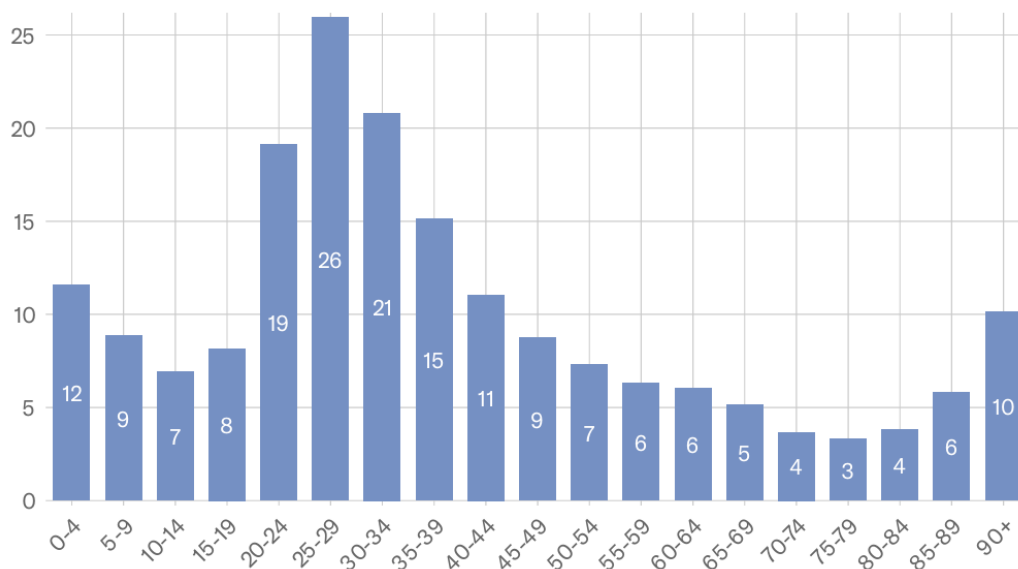
## **Déménagements des *best agers***

L'étude de l'institut de recherche Sotomo, menée sur mandat d'Helvetia, met en lumière un groupe souvent relégué au second plan dans les débats sur le marché du logement, alors qu'il devient toujours plus déterminant pour son évolution : les 55 à 74 ans, dénommés *best agers* dans le rapport. L'étude est basée sur les données des registres des personnes et des bâtiments de l'Office fédéral de la statistique. L'objectif n'est pas, en premier lieu, d'expliquer pourquoi les personnes âgées déménagent rarement, mais d'observer le comportement des *best agers* qui changent effectivement de logement : où ils vont, quels logements ils libèrent et quels facteurs favorisent ou freinent un déménagement. Il en ressort un tableau nuancé d'une phase de vie située entre le départ des enfants et la vieillesse, marquée par une activité encore relativement élevée mais une mobilité déjà nettement plus faible que chez les adultes plus jeunes.

## 1. Le rôle des *best agers* dans la dynamique des déménagements

L'un des résultats principaux, c'est que les *best agers* ont pris davantage d'importance dans la dynamique des déménagements en Suisse, même si dans l'ensemble ils déménagent toujours assez peu. En 2024, 6 % des 55-74 ans ont déménagé. En comparaison, cette part se monte à 26% chez les 25-29 ans. La figure 1 montre la part de personnes déménageant pour chaque groupe d'âge. Le véritable poids des *best agers* ne réside donc pas dans une mobilité particulièrement élevée, mais dans leur importance démographique croissante et leur forte consommation de surface habitable. Entre 2014 et 2024, la part des 55-74 ans sur l'ensemble des déménagements est passée de 9 à 12 %. Leur contribution à la mobilité résidentielle s'est ainsi nettement accrue en l'espace de dix ans. Ce n'est pas sans importance dans un marché du logement tendu, car les ménages plus âgés occupent en moyenne des logements plus grands avec davantage de pièces que les ménages plus jeunes, et parce qu'un déménagement dans ce groupe d'âge libère potentiellement un logement pour des ménages plus jeunes.

Figure 1 : Part de personnes qui déménagent par groupe d'âge – 2024



Source : *Best Ager in Bewegung*, Sotomo, 2026, p. 8

L'étude montre également que ces logements ne se libèrent pas forcément là où le besoin est le plus aigu sur le plan de la politique du logement. Près d'un tiers des plus de 55 ans vivent dans un appartement sous-occupé, c'est-à-dire dont le nombre de pièces dépasse d'au moins trois celui des personnes du ménage. Il s'agit typiquement de couples ou de personnes seules vivant dans de grands logements familiaux après le départ des enfants. On pourrait donc penser que ces ménages déménagent particulièrement souvent et contribuent ainsi de manière importante à une meilleure utilisation du parc de logements. Or le rapport parvient à la conclusion inverse : **les *best agers* déménagent plutôt lorsqu'ils vivent déjà dans des logements plus petits et moins fortement sous-occupés. À l'inverse, celles et ceux qui occupent des logements spacieux et de grande valeur tendent à y rester.** L'étude évoque ici un schéma qui peut se résumer ainsi : la stabilité résidentielle est plus accessible aux ménages aisés. Les logements libérés sont

donc, plus souvent que la moyenne, des objets d'une valeur de marché un peu moindre et avec moins de pièces, tandis que les logements particulièrement grands et attractifs restent occupés plus longtemps.

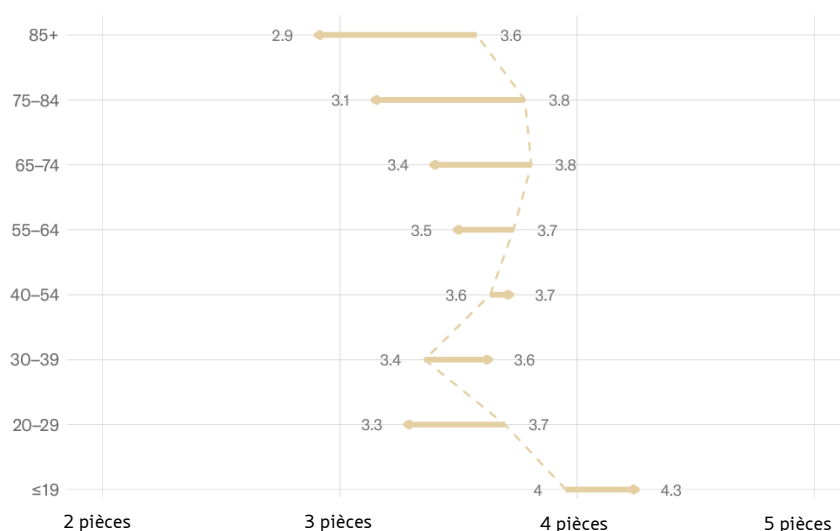
Pour évaluer l'impact sur le marché du logement, il est essentiel de savoir ce qu'il advient des logements quittés par les *best agers*. L'étude montre clairement qu'ils sont pertinents pour les générations plus jeunes. L'âge moyen des personnes qui emménagent dans d'anciens logements de *best agers* est d'un peu moins de 30 ans, et 27 % des nouveaux occupants ont moins de 20 ans. La part des familles augmente fortement : alors qu'avant le déménagement, seuls 12 % de ces logements étaient occupés par des familles, cette proportion atteint 36 % chez les nouveaux occupants. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les agglomérations.

Cela indique un effet de chaîne intergénérationnel : même si, lors d'un déménagement, les *best agers* réduisent peu leur surface par personne, la libération de leur logement précédent crée tout de même de l'espace pour des ménages ayant un besoin plus élevé de pièces, notamment des familles dans une phase plus avancée de croissance. En ce sens, leurs déménagements dynamisent le marché et améliorent, au moins partiellement, l'allocation du parc de logements.

## 2. Évolution de la situation de logement lors d'un déménagement

Comment les *best agers* modifient-ils leur propre situation de logement lorsqu'ils déménagent ? L'un des résultats de l'étude est plutôt nuancé : toutes les dimensions n'évoluent pas de la même manière. **La surface habitable par personne ne change que légèrement chez les 55 à 74 ans.** Chez les 55 à 64 ans, elle passe de 53 à 54 m<sup>2</sup> par personne en moyenne ; chez les 65 à 74 ans, elle diminue de 59 à 56 m<sup>2</sup>. La surface par personne reste donc remarquablement stable. **En revanche, le nombre de pièces diminue**, comme le montre la figure 2 : les 55 à 64 ans passent en moyenne de 3,7 à 3,5 pièces, et les 65 à 74 ans de 3,8 à 3,4 pièces. Ce constat, en apparence contradictoire, est important du point de vue de la politique du logement. Il montre que la fonction du logement et son adéquation à la taille du ménage pèsent davantage que le seul nombre de mètres carrés. Une réduction du nombre de pièces allège la pression sur le marché des logements familiaux, même si le nouveau logement demeure de bonne qualité et offre encore une surface généreuse.

Figure 2 : Nombre de pièces – avant et après déménagement



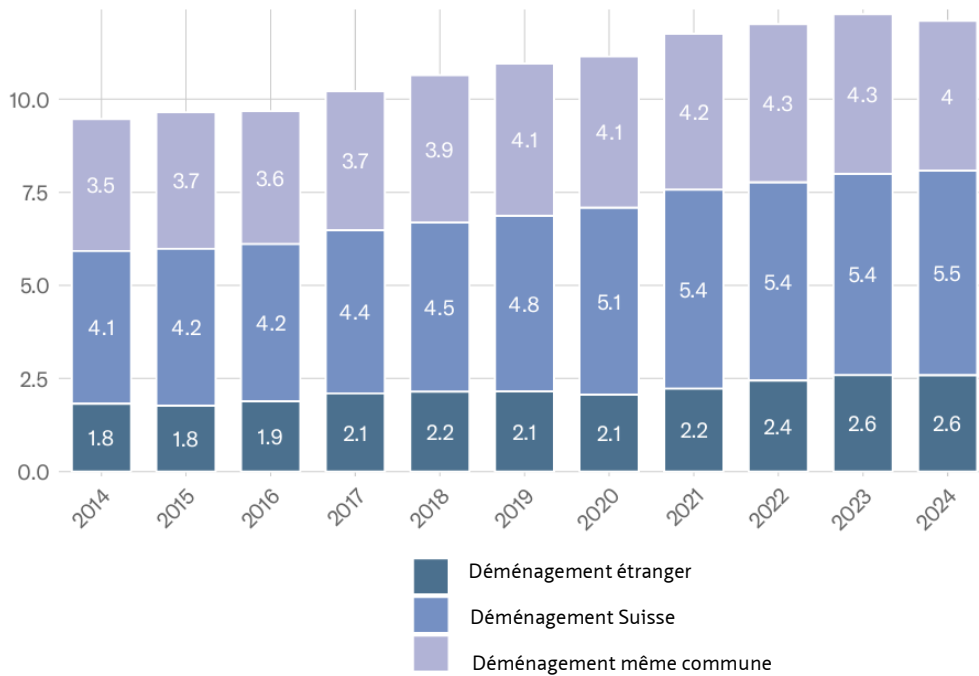
Source : *Best Ager in Bewegung, Sotomo, 2026, p. 14*

**Les déménagements des *best agers* ne les conduisent souvent pas vers des emplacements plus centraux et mieux desservis ; au contraire, ils se dirigent plutôt vers des zones un peu moins centrales.** Le rapport mesure ce facteur à l'aide d'un indicateur de centralité et du niveau des loyers au lieu de départ et au lieu d'arrivée. Pour la plupart des classes d'âge à partir de 30 ans, donc aussi pour les *best agers*, le niveau des loyers au lieu de résidence précédent est plus élevé qu'au lieu d'arrivée. Pour les 55 à 64 ans, le loyer moyen du marché au lieu de départ est de 219 francs par m<sup>2</sup> et par an, contre 213 francs au lieu d'arrivée. Cela signifie que les seniors qui déménagent ont tendance à quitter des logements situés dans des zones plus centrales et plus chères pour s'installer dans des régions un peu moins centrales et moins onéreuses. Pour les marchés tendus des centres, cela a globalement un effet de détente. Parallèlement, une hypothèse répandue est infirmée : celle selon laquelle les personnes âgées déménageraient régulièrement et de manière délibérée vers des zones urbaines bien desservies, avec des trajets courts et une offre de proximité. Cette tendance ne s'observe qu'à partir de 75 ans – or, c'est une tranche d'âge qui déménage rarement d'une manière générale.

### 3. Déménagements à l'étranger

Un autre aspect important concerne les déménagements à l'étranger. La plupart des déménagements des 55 à 74 ans se font certes en Suisse, **mais ce sont les déménagements vers l'étranger qui ont le plus fortement augmenté**. Comme le montre la figure 3, leur part a progressé de près de 50 % entre 2014 et 2024. Pour le marché du logement suisse, c'est particulièrement pertinent car un départ à l'étranger libère l'intégralité de l'espace de logement occupé auparavant. L'étude montre clairement que la mobilité internationale des *best agers* devrait être davantage considérée comme un facteur sur le marché du logement qu'elle ne l'a été jusqu'ici.

**Figure 3** : Part des 55 à 74 ans sur l'ensemble des déménagements – de 2014 à 2024

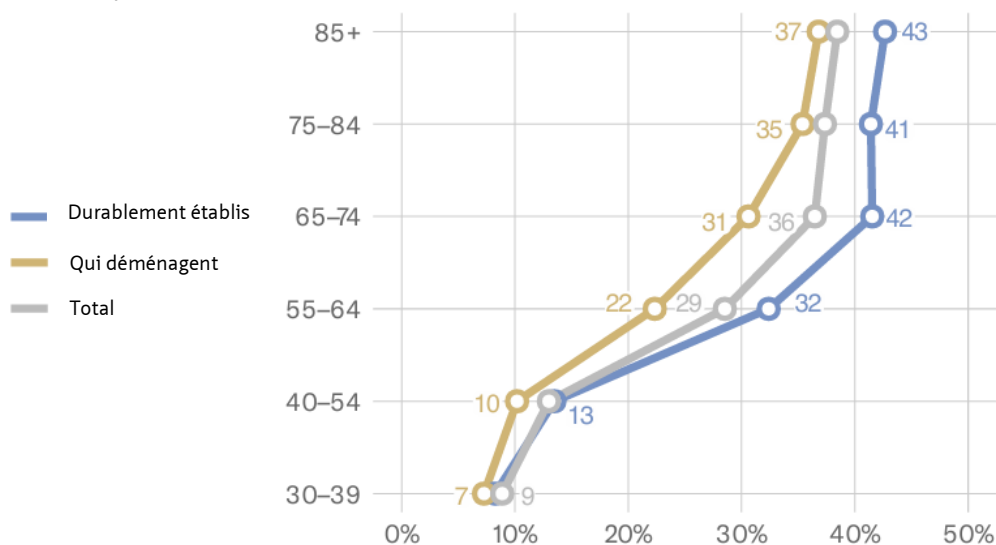


Source : Best Ager in Bewegung, Sotomo, 2026, p. 10

#### 4. Qui déménage et qui reste ?

La question de savoir pourquoi certains *best agers* déménagent et d'autres non est essentielle. Pour y répondre, les personnes qui quittent leur logement sont comparées à celles qui vivent depuis au moins dix ans dans le même logement et ne déménagent pas. Les différences sont nettes et sont présentées dans la figure 4. **Les personnes durablement établies habitent, dans presque toutes les classes d'âge avancées, des logements plus grands que celles qui déménagent.** Chez les 55 à 64 ans, la surface moyenne de logement des personnes durablement établies est de 122 m<sup>2</sup>, contre 104 m<sup>2</sup> pour celles qui déménagent. Le nombre de pièces est également plus élevé chez les personnes durablement établies. Cela montre que le marché ne se met pas d'abord en mouvement là où les réserves de logement sont les plus importantes. Au contraire, ce sont précisément les logements grands, souvent particulièrement attractifs, qui restent occupés plus longtemps. Pour le débat politique sur la sous-occupation, c'est un point important : le simple constat d'une sous-occupation ne suffit pas pour savoir si un changement a effectivement lieu, et si oui, dans quelle mesure.

**Figure 4 :** Part des personnes durablement établies et des personnes qui déménagent dans les logements sous-occupés



Source : *Best Ager in Bewegung, Sotomo, 2026, p. 24*

Les rapports de propriété entraînent un autre constat étroitement lié. **Le rapport qualifie la propriété du logement de véritable effet de « verrouillage » (*lock-in*) du marché du logement en Suisse.** L'analyse montre en effet, pour les 55 à 74 ans, que le fait que le logement soit occupé par son propriétaire réduit de 64 % la probabilité de déménagement par rapport à la location. Cet effet est nettement plus marqué que celui des loyers anciens avantageux. Parmi les 55 à 74 ans durablement établis, environ deux tiers vivent dans un logement en propriété occupé par eux-mêmes ; chez les personnes du même âge qui déménagent, elles ne sont qu'un peu plus d'un tiers. Le rapport interprète ce phénomène moins comme une question financière que comme un phénomène psychologique et institutionnel. En Suisse, la propriété du logement est souvent perçue comme un projet de vie à long terme, un achat « pour la vie » et au-delà. Cela favorise la

stabilité, mais peut aussi conduire à ne pas changer de logement même lorsque le ménage et les besoins ont sensiblement évolué. L'analyse par type de bâtiment complète ce constat : les maisons individuelles sont moins souvent « abandonnées » que les appartements dans des immeubles collectifs. Chez les 55 à 64 ans, à peine 20 % des personnes qui déménagent vivaient dans une maison individuelle, contre près de 40 % des personnes durablement établies du même âge. Comme les maisons individuelles, en Suisse, sont détenues en propriété plus souvent que la moyenne, cet effet est étroitement lié à la question de la propriété. Pour le débat de politique du logement, cela signifie que le « passage de relais » générationnel souvent évoqué concernant les quartiers de maisons individuelles au regard du vieillissement démographique ne se produit absolument pas automatiquement. Beaucoup de ces biens restent longtemps entre les mains de propriétaires plus âgés, même lorsque la taille du ménage a diminué.

Outre la propriété, l'étude examine aussi l'influence des loyers existants (loyers de longue durée). **En raison de la protection des locataires, les personnes qui louent depuis longtemps paient souvent moins que les nouveaux locataires, pour des logements comparables. Il peut ainsi exister un incitatif financier à rester dans son logement.** L'étude confirme cet effet, tout en le relativisant. Chez les 55 à 64 ans durablement établis, le loyer effectivement payé représente en moyenne 91 % du loyer moyen du marché modélisé ; chez les personnes du même groupe qui déménagent, 95 %. L'analyse le montre : plus le loyer effectif est proche du prix du marché, plus la probabilité de déménager est élevée. Inversement, un loyer existant avantageux favorise la stabilité. Cet effet est réel et mesurable statistiquement, mais nettement plus faible que celui de la propriété. C'est pertinent pour les débats politiques qui se concentrent fortement sur les incitations liées aux loyers : se focaliser uniquement sur les loyers revient à négliger une part essentielle de l'immobilité des ménages âgés.

**Un autre facteur d'influence très puissant est la biographie de mobilité.** Le rapport montre que les personnes ne possédant pas la nationalité suisse sont, dans toutes les classes d'âge, plus souvent représentées parmi les personnes qui déménagent que parmi les personnes durablement établies. Pour les 55 à 74 ans, le modèle indique que la probabilité de déménager est presque 50 % plus élevée chez les personnes sans passeport suisse que chez les Suisses. Parallèlement, la probabilité de déménager diminue fortement avec la durée de résidence dans une commune : chaque tranche supplémentaire de dix ans la réduit de 34 %. Ces résultats soulignent que les déménagements ne sont pas uniquement déterminés par la situation de logement actuelle, mais aussi par les expériences de vie. Les personnes qui ont connu davantage de changements de lieu au cours de leur vie ou qui disposent de liens transnationaux plus marqués restent plus mobiles une fois la vieillesse venue. À l'inverse, un enracinement local de longue durée renforce la tendance à rester, même lorsque la situation de logement a objectivement changé.

## 5. Effet du « nid vide » et mise en perspective pour la population âgée

L'effet du « nid vide » (le départ des enfants du foyer) est particulièrement intéressant. Chez les propriétaires, les personnes qui ont auparavant vécu avec des enfants dans leur logement déménagent environ 20 % plus souvent que celles qui n'y ont pas élevé d'enfants. Chez les locataires, cet effet est encore plus marqué (43 %). **Le départ des enfants constitue donc un tournant biographique important, susceptible de favoriser un changement de logement ultérieur.** Mais l'étude montre également que cette étape n'est en aucun cas automatique. Entre la diminution de la taille du ménage et le déménagement effectif, il existe souvent une longue phase de « sédentarité », marquée par les rapports de propriété, l'attachement affectif et l'enracinement territorial. Du point de vue des personnes âgées, l'étude dresse un tableau nuancé qui corrige des hypothèses simplificatrices.

- Premièrement, les personnes âgées ne sont pas immobiles en règle générale : leur mobilité se déplace plutôt vers certains espaces, formes de logement et configurations biographiques.
- Deuxièmement, un logement sous-occupé n'est pas synonyme de probabilité plus élevée de déménager.
- Troisièmement, un déménagement n'implique pas nécessairement un logement plus petit ou plus central, mais souvent une autre combinaison de surface, de nombre de pièces, d'emplacement et de coûts.
- Quatrièmement, il apparaît que la phase de transition entre la vie active et le grand âge peut être déterminante pour le marché du logement : durant cette période, il existe encore une marge de manœuvre avant que des limitations de santé et des besoins accrus de soutien prennent davantage d'importance.

## 6. Limites de l'étude et conclusion

Pour interpréter les résultats, il est important de tenir compte des limites de l'étude. Elle repose sur des données de registres et sur des valeurs comparatives modélisées. Cela permet de mettre en évidence très clairement des structures et des liens statistiques, mais les motifs subjectifs, les préférences, l'état de santé, l'attachement émotionnel au logement et au voisinage, ou encore les souhaits concrets en matière de logement ne peuvent être appréhendés qu'indirectement. La valeur d'offre modélisée du logement est, elle aussi, une valeur comparative analytique et non une évaluation juridique d'un loyer admissible. L'étude montre donc de manière convaincante dans quelles sphères la mobilité et l'immobilité deviennent visibles, mais n'explique pas toutes les raisons individuelles. Pour le travail avec les personnes âgées, il reste essentiel d'articuler les mécanismes quantitatifs du marché avec des enseignements relatifs à la qualité de vie, aux services, à l'intégration sociale et aux besoins de soutien.

**La conclusion met en évidence que les *best agers* sont plus importants pour le bon fonctionnement du marché du logement que ne le laisse supposer, à première vue, leur faible taux de déménagement.**

Lorsqu'ils déménagent, des logements deviennent souvent disponibles pour des ménages et des familles plus jeunes. Dans le même temps, les logements particulièrement grands et chers, en propriété, restent occupés de manière disproportionnée. Le levier décisif pour créer davantage de mouvement ne se situe donc pas uniquement sur le marché locatif, mais dans la manière dont propriété, parcours de vie et décisions résidentielles interagissent. L'étude plaide implicitement pour un nouveau regard sur la propriété du logement et le logement des personnes âgées : s'éloigner de l'idée que la forme de logement acquise une fois doit nécessairement rester inchangée jusqu'à la fin de la vie, pour aller vers une compréhension plus flexible du logement tout au long du parcours de vie.

### Analyse de Pro Senectute

Du point de vue de Pro Senectute Suisse, l'étude est précieuse à plusieurs égards. Elle montre, premièrement, que la phase de vie entre 55 et 74 ans doit être davantage prise en compte dans la politique du logement si l'on veut exploiter l'espace habitable de manière plus adaptée aux besoins. Les décisions liées au logement prises durant cette période influencent directement la disponibilité des logements familiaux, la demande dans les centres et la sécurité résidentielle à long terme pendant la vieillesse. Deuxièmement, l'étude confirme qu'un changement de logement une fois la vieillesse venue n'est pas seulement une question économique. La propriété, l'enracinement, la biographie et l'histoire familiale influencent fortement les décisions.

Ces enseignements impliquent que les offres d'information, de conseil et de sensibilisation devraient intervenir tôt, idéalement dès la transition vers la phase de vie post-familiale. Il ne faut pas seulement fournir des indications sur les finances et les formes de logement, mais aussi proposer des discussions facilement accessibles sur les objectifs de logement, l'ancrage dans le quartier, l'accès aux services, l'absence d'obstacles (accessibilité) et la planification de l'avenir.

Sur le plan politique, le rapport suggère que des recherches supplémentaires et d'éventuelles interventions sont surtout pertinentes là où d'importantes réserves de logements coexistent avec une faible propension à déménager. Sont notamment en jeu des questions d'incitations au changement de logement volontaire en propriété, d'alternatives adaptées à l'âge dans le même espace social, d'obstacles fiscaux et de transaction, ainsi que d'offres de conseil n'intervenant pas uniquement en situation de crise. Il est tout aussi important de poursuivre l'étude des différences régionales et des raisons des déménagements à l'étranger des personnes âgées.

Pour la pratique de Pro Senectute Suisse, l'essentiel est que le « logement approprié » ne soit pas assimilé au « vivre plus petit ». L'étude montre que la qualité du logement, l'emplacement, les contacts sociaux et l'autonomie sont tout aussi importants que l'efficacité en termes de surface. Les résultats présentés peuvent servir de base empirique pour développer les offres de conseil, les positions politiques et les coopérations avec les cantons, les communes, les maîtres d'ouvrage ainsi que les organisations œuvrant pour les personnes âgées.