



AFISA-VFAS

Association fribourgeoise des institutions
pour personnes âgées et de l'aide et des soins à domicile
Vereinigung Freiburger Alterseinrichtungen und Spitex

**PRO
SENECTUTE**

PLUS FORTS ENSEMBLE

RAPPORT 2026

Appartements avec accompagnement pour les personnes âgées

Canton de Fribourg : État des lieux
et perspectives





AFISA-VFAS

Association fribourgeoise des institutions
pour personnes âgées et de l'aide et des soins à domicile
Vereinigung Freiburger Alterseinrichtungen und Spitex

**PRO
SENECTUTE**

PLUS FORTS ENSEMBLE

Impressum

Édition :

Pro Senectute Fribourg et AFISA Fribourg, mars 2026

Pro Senectute Fribourg est une organisation d'utilité publique active dans la promotion du bien-être, de l'autonomie et de la qualité de vie des personnes âgées dans le canton de Fribourg. Elle développe des prestations sociales, des projets de prévention et des actions de coordination en faveur des seniors.

AFISA-VFAS (Association fribourgeoise des institutions pour personnes âgées et de l'aide à domicile) regroupe les institutions actives dans l'accompagnement et l'hébergement de personnes âgées et d'adultes nécessitant un soutien. Son but premier est de renforcer les collaborations entre les différents acteurs du domaine médico-social du canton afin d'offrir des espaces de vie de qualité aux personnes âgées et fragilisées.

Groupe de projet :

Michielan Emmanuel, Dietsche Emma pour Pro Senectute Fribourg
Helfer Corine, Bertelletto Küng Claude pour l'AFISA

Auteure du rapport : Dietsche Emma

Chargée de projet à PSFR

UniFR, Travail social et politiques sociales

RÉSUMÉ

Face à l'évolution démographique et au souhait majoritaire des personnes âgées de rester à domicile, les appartements avec accompagnement constituent une alternative intermédiaire entre le logement ordinaire et l'EMS. **Le présent rapport analyse l'offre existante dans le canton de Fribourg et met en évidence les enjeux liés à son développement.**

L'étude, menée entre septembre 2025 et mars 2026, repose sur l'analyse de 19 structures, la collecte de données quantitatives, des entretiens qualitatifs et un World Café réunissant plus de 30 partenaires issus des structures, des autorités et des réseaux de soins. Au total, 652 logements ont été recensés, dont 516 avec accompagnement. La demande apparaît soutenue : la plupart des structures sont occupées à 100 % et disposent d'une liste d'attente. **L'offre demeure toutefois inégalement répartie sur le territoire cantonal.**

L'analyse met en évidence une **forte hétérogénéité organisationnelle**. Le nombre d'employé·e·s varie de 0 à plus de 25 postes selon les structures, sans corrélation systématique avec leur taille. Les prestations proposées (repas, alarme, nettoyage des appartements, blanchisserie) diffèrent également de manière significative.

La référence sociale (accompagnement social) apparaît comme un élément structurant du modèle. Sa présence varie

selon les structures : 7/7 jours avec système de veille, 5/7 jours, présence à temps partiel ou absence de fonction interne formalisée. **Cette diversité reflète des conceptions différentes de l'accompagnement et des niveaux variables de sécurisation.**

Le profil des locataires diffère d'une structure à l'autre. La proportion de personnes au bénéfice de prestations complémentaires (PC), ayant recours aux soins à domicile ou concernées par une mesure de curatelle varie fortement. **Les modalités d'organisation des soins sont également multiples** : recours à des services externes, conventions formalisées ou dispositifs internalisés.

Les échanges du World Café ont permis d'identifier plusieurs **enjeux** : clarification des mécanismes de financement, reconnaissance du rôle de la référence sociale, renforcement de la coordination avec les soins à domicile, intégration des appartements avec accompagnement dans la planification médico-sociale et réduction des disparités régionales.

Les appartements avec accompagnement constituent ainsi un maillon intermédiaire pertinent du continuum de prise en charge. Leur développement appelle une réflexion coordonnée à tous les échelons du canton afin de répondre aux besoins futurs de la population âgée.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	6
Méthodologie	11
Notions et définitions retenues	12
PARTIE 1 : ANALYSE DES DONNEES.....	14
Organisation des structures	14
Structures identifiées et structures partenaires.....	14
Propriété, gérance, exploitation et reconnaissance d'utilité publique.....	17
Contrats et employé·e·s.....	21
Processus d'octroi des appartements	22
Critères d'octroi des appartements	25
Occupation et listes d'attente	27
Appartements et équipements.....	29
Nombre de logements concernés	29
Prix des loyers et compatibilité PC	31
Taux de rotation des locataires.....	34
Équipements des appartements et adaptations architecturales.....	35
Espaces communs	37
Prestations proposées.....	38
Accompagnement social.....	41
Aides des communes	48
Caractéristiques locataires.....	49
Soins à domicile et maintien à domicile.....	53
Formes de collaboration avec les soins à domicile	53
Recours des habitants aux soins à domicile.....	55
Catégorisation des structures	59
Défis et enjeux des structures	61
PARTIE 2 : CONTEXTUALISATION.....	63
Contextes et dispositifs cantonaux	63
Contexte fribourgeois en matière de logements adaptés pour les personnes âgées .	63
Modèles d'intervention politique.....	65
Dispositifs dans les autres cantons : exemples	66
Pistes d'intervention	69
Portraits des locataires.....	73
PARTIE 3 : REFERENCES ET ANNEXES	76
Références	76
Annexes	79

INTRODUCTION

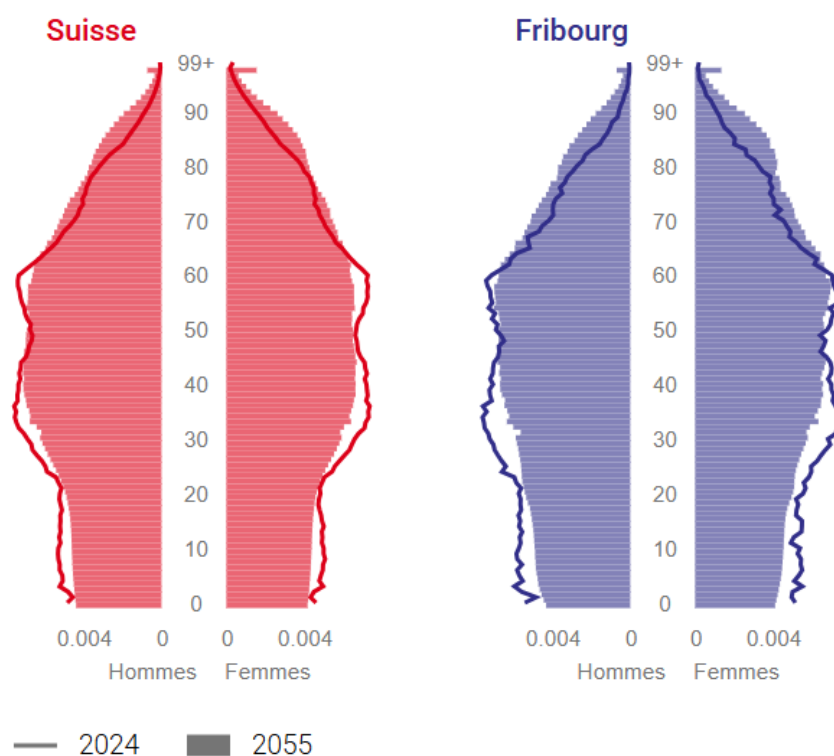
Comme l'ensemble de la Suisse, le canton de Fribourg se trouve dans un contexte de vieillissement rapide de la population, qui nécessite réflexions et solutions quant à la qualité de vie des seniors, notamment en termes d'autonomie, de sécurité, de lien social. En 2025, les personnes de 65 ans ou plus représentent 18% de la population fribourgeoise et ce pourcentage devrait augmenter à 25% de la population en

2055 ; le nombre de personnes en âge de la retraite s'accroît de 62%, passant de 61 à 99 milliers, selon l'Office fédéral de la statistique (OFS)¹. Les scénarios de l'évolution démographique prédisent une hausse particulièrement marquée des âges avancés : à l'horizon 2055, la part des personnes de 80 ans et plus devrait plus que doubler (passant de 4,5% en 2024 à 9,4% en 2055).²

Image 1 - (Office fédéral de la statistique, 2025)

Pyramide des âges

Proportion de personnes à chaque âge



Proportion de personnes d'âge x = Nombre de personnes d'âge x /

1 Office fédéral de la statistique (15 avril 2025). Scénarios de l'évolution de la population de la Suisse et des cantons 2025-2055. admin.ch <https://www.viz.bfs.admin.ch/assets/01/ga-01.03.01/fr/index.html#>

2 Service de la statistique et de la donnée du canton de Fribourg (05 juin 2025). Evolution future de la population. fr.ch. <https://www.fr.ch/deef/ssd/statistiques-par-themes/evolution-future-de-la-population>

Le vieillissement démographique remet profondément en question l'organisation traditionnelle des politiques du grand âge, longtemps structurées autour d'une binarité entre maintien à domicile dans le logement ordinaire et hébergement médicalisé en EMS. Cette polarisation apparaît de plus en plus insuffisante pour répondre à la diversité des situations de vieillissements, marquées par des trajectoires hétérogènes de fragilisation, des attentes accrues en matière d'autonomie et un fort attachement au lieu de vie.³ Aussi, comme le relève Françoise Piron, Ingénieure EPFL, au 24heures : « Avec l'âge, les fragilités surgissent souvent de manière insidieuse : perte de mobilité, troubles cognitifs, maladies chroniques. D'ici 2025, près de 315'400 personnes en Suisse souffriront de démence, soit le double d'aujourd'hui »⁴. Au-delà des aspects gériatriques, le vieillissement peut prendre la forme de troubles cognitifs, de démence, de comportements addictifs, etc. Des recherches récentes montrent à ce propos que 30% des cas de démence pourraient être évités en limitant l'exposition à des facteurs de risque spécifiques tout au long de la vie, parmi lesquels figure le manque d'activité physique et l'isolement social.⁵

Dans ce contexte, le logement est perçu comme un facteur déterminant de la santé, de l'autonomie et de la participation sociale. « *Derrière les chiffres, une réalité simple demeure : bien vieillir, c'est aussi bien habiter.* »⁶. En effet, selon Valérie Hugentobler, experte en politique sociale et du troisième âge et Co-doyenne et responsable du LaReSS à la HETLS, pour permettre aux personnes âgées de vivre de manière autonome jusqu'à un âge avancé, il est nécessaire de garantir l'accès à un logement adapté et accessible financièrement, à la mobilité et à un voisinage soutenant. « *Cela implique de dépasser la vision médicalisée du vieillissement, pour promouvoir une participation active à la société* »⁷. Ainsi, le logement adapté et accompagné peut soutenir le maintien à domicile, favorisant l'autonomie et réduisant l'isolement social, selon V. Hugentobler.

A ce propos, le rapport de V. Hugentobler et Damien Mioranza, chargé de recherche à la HETSL, « *Répondre à la fragilisation des personnes âgées. Exploration d'une diversité de formules d'habitat alternatif* », publié en avril 2025 et réalisé sur mandat du canton de Vaud, montre que les formules d'habitat alternatif, et en particulier les logements intégrant un accompagnement social,

3 Union des villes suisses (UVS) (juin 2025). *Aménager l'avenir : pourquoi les villes amies des aîné·e·s sont importantes dès aujourd'hui*. Union des villes.ch https://uniondesvilles.ch/cmsfiles/focus_3-25_franz_ssv_final.pdf?v=20250703130429

4 24heures Opinion (21 janvier 2026). *Et si le logement devenait un soin ?* 24heures.ch <https://www.24heures.ch/et-si-le-logement-devenait-un-soin-897972064545>

5 Ibid.

6 Ibid.

7 Union des villes suisses (UVS). *Aménager l'avenir : pourquoi les villes amies des aîné·e·s sont importantes dès aujourd'hui*. loc. cit.

constituent des réponses pertinentes au double enjeu de la limitation des coûts de l'hébergement médicalisé et du respect de la volonté majoritaire des senior·e·s de vivre « chez soi ». Ces formes d'habitat offrent un environnement de vie sécurisé, accessible et socialement soutenant sans reproduire les logiques institutionnelles des EMS, notamment dans le but de retarder, voire éviter l'entrée en EMS.⁸

Dans la même perspective, l'Union des villes suisses, dans son *Focus 3/25 Juin*, souligne que le développement de logements adaptés et accompagnés représente un levier stratégique pour les collectivités publiques, tant du point de vue social que financier. Thiago Hérick de Sá, chercheur, responsable des environnements adaptés aux personnes âgées au QG de l'OMS et coordinateur du Réseau mondial OMS des villes et communautés amies des aîné·e·s, insiste sur la nécessité de créer des espaces adaptés et favorables aux personnes âgées, afin de répondre à l'évolution démographique, à la pression croissante sur les structures médico-sociales et afin d'améliorer la santé et la qualité de vie de tous·tes.⁹

« Bien vieillir ne peut pas être un slogan. C'est un projet politique. Si nous voulons que la longévité reste une chance plutôt qu'un fardeau, il faut commencer maintenant. Car l'habitat du futur se construit aujourd'hui et non pas en 2050. »¹ - Françoise Piron, Ingénieure EPFL, experte égalité, conseillère communale PLR Lausanne, - 24heures.

Malgré un consensus croissant sur l'importance de l'habitat dans les politiques du vieillissement, le développement des logements adaptés et accompagnés reste largement dépendant des cadres institutionnels cantonaux et communaux, rendant l'accès à ce type de logements très variable selon les cantons, les régions, les communes, etc. Ces formes d'habitat tendent aujourd'hui à se développer de manière fragmentée, souvent à l'échelle cantonale ou communale et à l'initiative d'acteurs·trices locaux·ales, avec des niveaux très variables de prestations, d'encadrement ou de reconnaissance.¹⁰

8 Hugentobler V., Mioranza D. (avril 2025). *Répondre à la fragilisation des personnes âgées. Exploration d'une diversité de formules d'habitat alternatif*. Canton de Vaud. https://www.hetsl.ch/fileadmin/user_upload/rad/recherche/Rapports/83070_RapportFinal-Habitat_DGS.pdf

9 Union des villes suisses (UVS). *Aménager l'avenir : pourquoi les villes amies des aîné·e·s sont importantes dès aujourd'hui*. loc.cit.

10 Hugentobler V., Mioranza D. (avril 2025). *Répondre à la fragilisation des personnes âgées. Exploration d'une diversité de formules d'habitat alternatif*. loc.cit.

Depuis plusieurs décennies, des appartements pour senior·e·s existent. Jamais une analyse de leur fonctionnement n'a été réalisée, car ils ne sont actuellement pas inclus dans les outils de planification des soins ou médico-social dans le canton. Cette étude veut combler une lacune et, devant la diversité des solutions sociales actuelles, mettre l'accent sur les enjeux et sur les détails de leur exploitation. Cet enjeu serait à intégrer dans le plan de mesures Senior+.

L'AFISA (Association fribourgeoise des institutions pour personnes âgées et de l'aide et soins à domicile) représente les associations de communes et les EMS qui développent, pour certains, des alternatives à la médicalisation ; Pro Senectute Fribourg (PSFR) exploite

depuis peu trois structures d'appartements avec prestations et souhaite en améliorer le fonctionnement. Ensemble, elles ont posé les questions suivantes dans le cadre de ce projet.

« Pour une mise en œuvre efficace de cette politique globale en faveur des personnes âgées une bonne coordination entre l'Etat, les associations de communes des districts (réseaux médico-sociaux) et les communes individuelles, qui doit encore être renforcée dans les années à venir, est indispensable. L'orientation de la planification cantonale des soins de longue durée et les autres travaux menés au niveau cantonal, régional et communal doivent aller de pair. »¹¹

¹¹ Direction de la santé et des affaires sociales (DSAS) Etat de Fribourg (24 janvier 2025). *Planification des soins de longue durée*. Rapport 2026-2030

<https://www.fr.ch/sites/default/files/2025-01/rapport-cantonal-psld.pdf>

Projet d'analyse des logements avec accompagnement – Questionnements initiaux

Comment définir les types de structures existantes, à partir de schémas déjà développés ?

Quels types d'habitants vivent actuellement dans ces structures ?

Quel est le niveau de soins ou le nombre d'heures de soins ?

Quelles solutions innovantes et quelles bonnes pratiques existantes sont mises sur pied par les structures ?

Comment soutenir au mieux les besoins de la population vieillissante et nécessiteuse de soins dans les appartements adaptés pour seniors ?

Comment renforcer la collaboration avec les soins à domicile et les autres aides possibles pour maintenir ces personnes dans les logements adaptés ?

Quels incitatifs législatifs et financiers peuvent être mis sur pied pour favoriser la construction et l'exploitation de maisons ou logements pour personnes âgées ?

Adaptation des prestations complémentaires (fédérales/cantoniales) ?

Soutien de l'accompagnement ou des urgences via la LPMS ?

Elargissement des indemnités forfaitaires aux structures « proches » ?

Le projet propose d'analyser les solutions concrètes en termes de logements avec accompagnement pour les personnes âgées présentes sur le

territoire cantonal, et ainsi de faire avancer ce nouveau plan du domaine médico-social.¹²

¹² La présentation du projet de juillet 2025 est disponible en annexe au rapport.

MÉTHODOLOGIE

L'étude s'est déroulée entre septembre 2025 et mars 2026, selon une démarche combinant collecte de données quantitatives, entretiens qualitatifs et échanges avec les responsables des structures.

Septembre – Octobre 2025

Une première rencontre a réuni les responsables des structures participantes. Les objectifs du projet, la méthodologie et le calendrier ont été présentés et validés.

Un questionnaire en ligne¹³ a été transmis afin de recueillir des données objectives relatives : au nombre et au type de logements, aux loyers et surfaces, au nombre de locataires et d'employé·e·s, au fonctionnement interne et aux prestations proposées

En parallèle, des entretiens ont été menés avec les responsables des structures afin d'approfondir les enjeux organisationnels et les défis rencontrés.

Novembre – Décembre 2025

Une séance de restitution intermédiaire a permis de présenter les premiers résultats, de compléter les données manquantes et de valider certaines informations.

Un formulaire¹⁴ a été diffusé auprès des locataires par l'intermédiaire des structures. Il visait à recueillir des informations socio-administratives (prestations complémentaires AVS/AI, soins à domicile, mesure de curatelle, AI).

Bien qu'un nombre important de formulaires ait été retourné, toutes les personnes n'ont pas répondu et certaines structures n'ont pas pu procéder à la distribution. Les chiffres présentés dans le rapport doivent donc être interprétés avec prudence et peuvent être légèrement sous-estimés.

15 janvier 2026 – World Café

Un World Café réunissant plus de 30 participant·e·s (responsables de structures, autorités, réseaux de soins, services de curatelle, HFR) a permis d'approfondir les thématiques suivantes¹⁵ : financement des structures, situations sociales complexes, rôle de la référence sociale, articulation avec les soins à domicile, planification médico-sociale.

13 Le questionnaire est disponible en annexe au rapport.

14 Le formulaire est disponible en annexe au rapport.

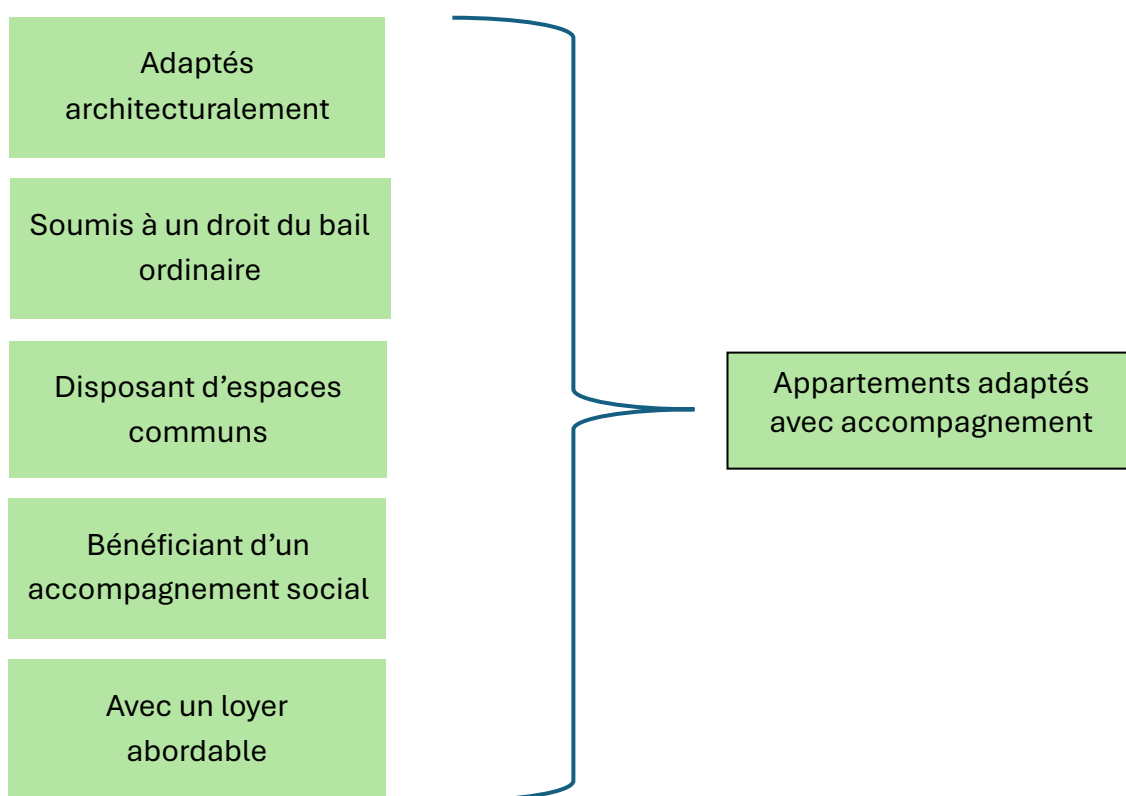
15 Le compte-rendu des échanges lors du World Café est disponible en annexe au rapport.

Janvier – Mars 2026

La rédaction du rapport a consisté à consolider les données quantitatives et qualitatives et à intégrer les apports du World Café. Une nouvelle rencontre de présentation du pré-rapport a eu lieu avec les structures consultées le 25 février 2026. Il a permis de définir de manière consensuelle les conclusions et suite de ce rapport.

NOTIONS ET DÉFINITIONS RETENUES

Sur la base de l'étude, nous choisissons d'utiliser la notion d'**appartements avec accompagnement** (inspiration du canton de Vaud *LADA* – logements adaptés avec accompagnement). Cinq éléments/conditions définissent cette notion :



DÉFINITIONS

Appartements adaptés avec accompagnement

Les logements adaptés avec accompagnements (LADA - Vaud) sont des appartements adaptés architecturalement, avec un loyer abordable¹⁶, soumis à un droit du bail ordinaire, disposant d'espaces communs dans l'immeuble ou à proximité afin de favoriser les rencontres entre les locataires, et dont les locataires bénéficient d'un accompagnement social.¹⁷ C'est sur cette base que nous choisissons de parler **d'appartements avec accompagnement** pour les structures qui ont été analysées pour ce rapport¹⁸.

D'autres terminologies, telles que « appartements avec encadrement », ou « structures intermédiaires » peuvent être employées car elles intègrent également les quatre notions présentées ci-dessus. Les appartements avec encadrement font référence à la notion employée dans le canton de Neuchâtel, (il s'agit d'un label), et la notion de structures intermédiaires revient dans la littérature en tant qu'englobant les différentes catégories d'appartements : habitat partagé, habitat intergénérationnel, habitat avec encadrement, etc. Les notions utilisées et reconnues dans les autres cantons romands sont à retrouver en fin de rapport, dans le chapitre de contextualisation.

Référence sociale

Afin d'éviter toute confusion, nous choisissons de parler de « référence sociale » (et non pas de conciergerie sociale) pour ce qui concerne l'accompagnement et l'encadrement des locataires par une personne de référence (réfèrent·e social·e). Ces personnes peuvent toutefois avoir des tâches d'intendance également (entretien des espaces communs, blanchisserie, etc.). Nous reprenons ainsi à notre compte les travaux de la Prof. Valérie Hugentobler (HETSL) qui dirige une étude (2021-2026) sur les référentes sociales en habitats intermédiaires afin d'en comprendre le rôle et l'identité professionnelle. C'est également à la suite de la participation à un colloque dans le cadre de cette enquête que nous avons opté pour la notion de « référence sociale »¹⁹.

¹⁶ Les loyers abordables correspondent dans cet état des lieux à des loyers compatibles avec les prestations complémentaires. Toutes les structures proposent un minimum d'appartements compatibles (PC). Voir aussi le chapitre ci-après : « Prix des loyers et compatibilité PC »

¹⁷ Etat de Vaud. *LADA – Logements adaptés avec accompagnement*. vd.ch <https://www.vd.ch/sante-soins-et-handicap/vivre-a-domicile/lada-logements-adaptes-avec-accompagnement>

¹⁸ Certaines structures du rapport ont été intégrées en début de projet et il a été identifié par la suite qu'elles ne proposent pas, en l'état, une référence sociale. Cependant, comme les responsables avaient répondu au questionnaire, nous avons distingué les appartements avec accompagnement (15 structures) des appartements à proximité d'EMS (7 structures). C.f. « Structures identifiées et structures partenaires ».

¹⁹ Recherche (LaReSS). *Les référentes sociales en habitat intermédiaires. Nouvelles figures professionnelles dans l'accompagnement des personnes âgées*. HETSL <https://www.hetsl.ch/laress/catalogue-des-recherches/detail/recherche/les-referentes-sociales-en-habitats-intermediaires-nouvelles-figures-professionnelles-dans-laccompagnement-des-personnes-agees-7323>

PARTIE 1 : ANALYSE DES DONNEES

ORGANISATION DES STRUCTURES

Structures identifiées et structures partenaires

Au début du projet, parmi les structures connues proposant des appartements adaptés pour personnes âgées, nous avons sélectionné celles qui semblaient proposer, en plus d'appartements adaptés architecturalement, des prestations comme l'aide au ménage, la prise de repas en commun, une personne de référence, etc.

22 structures – 652 logements

Sur le canton de Fribourg, - par le travail des assistant·e·s sociaux·ales et autres professionnel·le·s de PS FR dans les régions et par les contacts avec les réseaux de soins via l'AFISA -, ont été identifiées 22 structures dans lesquelles les locataires peuvent accéder à des prestations au-delà de ce que propose un propriétaire ou une régie dans un immeuble d'habitation standard (en interne ou via un EMS à proximité)²⁰. Cela représente un total de 652 logements. Parmi ces 22 structures, 15 résidences proposent des prestations aux locataires et un accompagnement social et 7 autres permettent une collaboration avec un EMS situé juste à côté, notamment pour les repas quotidiens, l'aide au ménage, et parfois les interventions d'urgence²¹. Sur le canton, seuls 5 districts comptent au moins une structure, selon la liste ci-dessous²² :

N'ont pas été retenues dans cette analyse les structures qui ne proposent pas d'accompagnement ou de prestations à leurs locataires. On distingue celles qui existent depuis longtemps dans le paysage local (ex. Drei Rosen ou Spychematte à Düdingen, Alterswohnungen à Plaffeien, Soleil d'Or à Ursy) ou des projets plus récents (ex. appartements pour seniors à Marly ou les Alterswohnungen de Giffers). Vous retrouvez ces structures sur la liste actuelle disponible sur le site de Pro Senectute Fribourg. Même si les locataires de ces maisons sont, en règle générale, tous à la retraite et disposent parfois de locaux communautaires, les propriétaires ne proposent pas de prestations. Actuellement, une dizaine d'immeubles répartis un peu dans tout le canton sont dénombrés. A la fin de l'analyse, il nous a été communiqué que la Résidence l'Âge d'Or à Cugy propose des appartements adaptés avec un accompagnement social minimum ; une personne retraitée vivant sur place assure le rôle de référente sociale et aide

20 Vous pouvez consulter la liste actuelle non exhaustive de tous les appartements adaptés (architecturalement) sur le canton de Fribourg sur le site de Pro Senectute Fribourg : www.fr.prosenectute.ch/fr/conseil/maintien-a-domicile/logement.html.

21 Nous distinguons les prestations proposées à l'interne de la structure (par propriétaire, exploitant ou régie) et les prestations qui sont proposées aux locataires par un EMS situé à proximité, soit une institution externe.

22 Les structures à côté desquelles figure une * sont des structures identifiées comme proposant des prestations et incluses dans l'analyse pour le calcul du nombre de logements. Cependant, elles n'ont pas fourni de données supplémentaires ou uniquement partiellement, c'est pourquoi seules des informations figurant sur les sites Internet, brochures, etc. ont pu être collectées.

ponctuellement les locataires (aide administrative, petites aides techniques, etc.). La structure n'ayant pas fourni de données, elle ne sera pas intégrée dans ce rapport. Toutefois, cette structure est présente dans la liste des appartements adaptés du canton de Fribourg en tant que proposant un accompagnement social aux locataires.

A noter que l'Hospiz St-Peter de Gurmels est devenu un EMS médicalisé officiel depuis l'été 2025 et n'a donc pas été intégré dans cette analyse. Son nouvel immeuble d'appartements adaptés a été retenu dans l'analyse en raison de la mise à disposition d'un espace communautaire généreux, de la proximité de l'EMS et du processus d'admission.

Broye

Résidence « Le Trèfle à Quatre », à St-Aubin

Gruyère

Foyer Gruyérien, à Bulle

Foyer Monferini, à Bulle

Résidence du Marché, à Bulle

Appartements « Les Myosotis », à Charmey

Foyer Saint-Joseph, à La Roche

Lac / See

« Wohnen im Meyland », in Murten

Seniorenwohnungen « Montessalet », in Murten

*Senevita Résidence Beaulieu, in Murten**

Alterswohnungen Hospiz St.Peter, in Gurmels

Résidence du Vully, in Sugiez

Sarine

« Rose d'Automne », à Villars-sur-Glâne

« Diabolo Menthe », à Fribourg

« La Prairie 1 », à Marly

« Les Jardins du Torry », à Fribourg

*Appartements de la Résidence Saint-Martin, à Cottens**

Appartements de la Résidence des Chênes, à Fribourg

Résidence Pra Bastian, à Farvagny-le-Grand

L'Am'O Montban, à Farvagny-le-Grand

*Résidence de l'Arney, à Matran**

Sense

Wohnungen Stiftung Magdalena, in Heitenried

Alterswohnungen Gräffet, in Giffers

Les 22 structures présentées ci-dessus ont été sollicitées pour répondre à un questionnaire en ligne sur les données objectives, et pour une rencontre avec la chargée de projet pour collecter des informations supplémentaires, visiter les lieux, etc. Sur ces 22 structures, 3 n'ont pas fourni de données (elles sont mentionnées ci-dessus en italique et avec une *) ; elles sont donc incluses uniquement pour le calcul du nombre de logements disponibles sur l'ensemble du canton, ainsi que pour avoir une estimation du nombre de locataires que cela représente. Les 19 autres structures ont répondu, totalement ou partiellement, à l'ensemble des sollicitations et sont prises en compte dans l'analyse des prestations proposées, des voies de financement, des équipements et espaces communs, du fonctionnement des soins à domicile, etc.

Les 15 structures proposant des prestations aux locataires, allant de la prise quotidienne de repas en commun ou la présence d'une personne de référence, à l'entretien du linge ou des appartements, offrent, au total, 516 logements. Les 7 autres structures, dans lesquelles les locataires peuvent avoir accès à des prestations via l'EMS situé à proximité, offrent quant à elle un total de 136 logements.

Répartition par district

	Broye	Gruyère	Lac See	/ Sarine	Sense	Total Canton
Logements avec accompagnement	14	160	109	210	23	516
Logements à proximité d'un EMS	0	43	52	27	14	136
Total par district	14	203	161	237	37	652

Propriété, gérance, exploitation et reconnaissance d'utilité publique

La question de la propriété, de l'exploitation et de la gérance des structures a été traitée dans le formulaire en ligne et les données collectées permettent de rendre compte de la répartition privé / public et de la part des propriétaires qui ont une obligation et ou de rendement ou non.

Propriété

Coopérative, Fondation ou Association

Trèfle à Quatre
Foyer Gruyérien
Foyer Monferini
Wohnen im Meyland
Hospiz St.Peter
Résidence du Vully
Rose d'Automne
Résidence des Chênes
Résidence Pra Bastian
Alterswohnungen Giffers²³
Arney Matran
Stiftung Magdalena Heitenried²⁴
Résidence St-Martin²⁵

Communes, corporations publiques

Résidence du Marché
Jardins du Torry
Foyer St-Joseph

Caisses de pension ou assurances

Appartements Les Myosotis
Diabolo Menthe
La Prairie 1

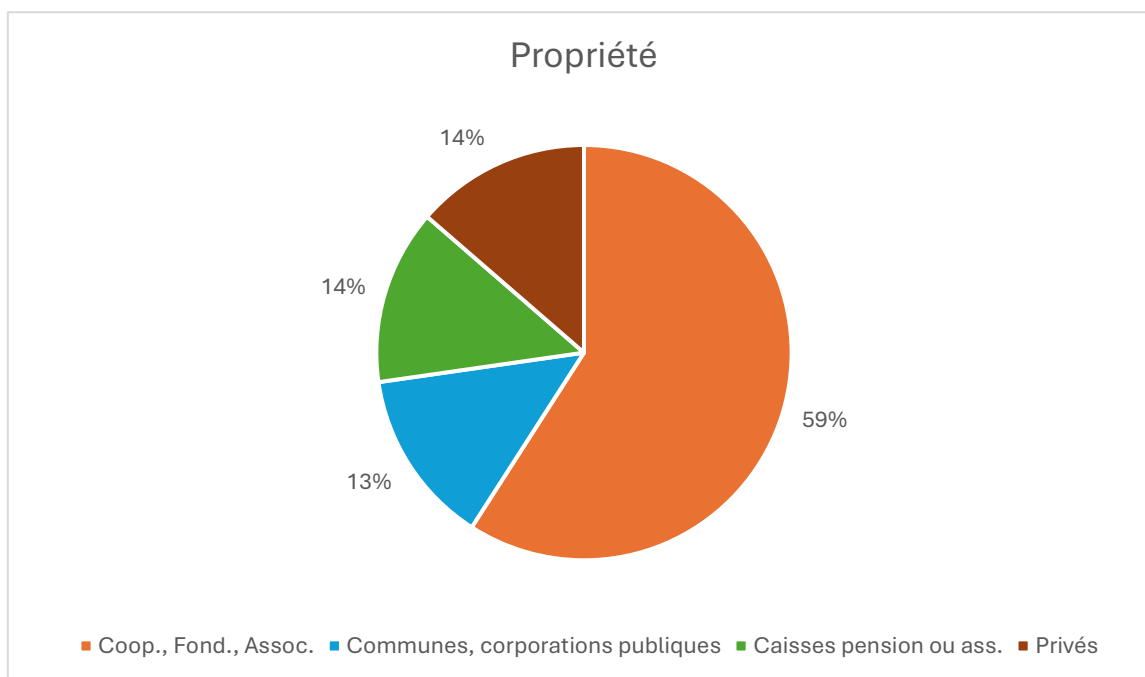
Privés

L'Am'O Montban
Wohnungen Montessalet
Résidence Beaulieu

23 Il s'agit d'une Fondation privée, selon le droit des Fondations privées, mais tenue par les autorités publiques locales, administrations publiques, communes.

24 *Ibid.*

25 *Ibid.*



La part de ces structures dont la propriété est à une fondation, association ou coopérative dépasse la moitié (59%). Parmi cette forme juridique, certaines sont étroitement liées ou soutenues par une commune ou autorité publique, comme à Giffers ou à Heitenried, où les autorités communales sont représentées et actives dans le conseil de Fondation ou de la Coopérative. Trois structures appartiennent directement à une autorité communale ou publique, trois autres structures sont la propriété d'une caisse de pension ou d'une assurance et deux structures appartiennent à des privés.

Les propriétaires organisées en Coopérative, Fondation ou Association sont majoritairement reconnus d'utilité publique ; on parle aussi de MOUPS (Maîtres d'ouvrage d'utilité publique).

Exploitation

Coopérative, Fondation ou Association

Trèfle à Quatre
Foyer Gruyérien
Foyer Monferini
Résidence du Marché
Wohnen im Meyland
Hospiz St.Peter
Résidence du Vully
Rose d'Automne
Diabolo Menthe
La Prairie 1
Résidence des Chênes
Résidence Pra Bastian
Wohnungen Giffers
Arney Matran
Stiftung Magdalena Heitenried

EMS

Foyer St-Joseph

Communes / Administrations publiques

Jardins du Torry

Autres / privés

Wohnungen Montessalet
L'Am'O Montban
Appartements Les Myosotis

Nous distinguons l'exploitation du travail d'administration de la régie et entendons par ce terme : les tâches d'accompagnement social, certaines tâches de conciergerie, l'admission des locataires, et autres prestations. Dans certains cas, l'exploitation et la régie sont gérées par la même entité.

Pour ce qui est de la gestion administrative des structures : signature des contrats de bail, encaissement des loyers, décomptes de charges, etc., il y a deux modèles :

Régie externe

La majorité des structures emploient une régie externe pour traiter les dossiers locatifs, gérer les entrées et départs des locataires, encaisser les loyers, etc.

Gestion à l'interne

Certaines se chargent directement de la gestion des dossiers locatifs, il s'agit de : l'Association de la Résidence du Marché, la Stiftung Hermann + Elisabeth Liechti (Wohnen im Meyland), la Stiftung Hospiz St.Peter, la Coopérative la Résidence des Chênes ainsi que la Stiftung Magdalena.

Reconnaissance d'utilité publique

Dans 15 structures, des organisations reconnues d'utilité publique (associations, coopératives, fondations) sont représentées dans l'organe responsable. Lorsque les propriétaires sont des MOUPS (Maîtres d'ouvrage d'utilité publique)²⁶, le bénéfice peut être réinvesti dans le service à la personne âgée, comme les foyers Monferini et Gruyérien, qui ne facturent actuellement pas le service (accompagnement, entretien du linge, etc.) à la personne²⁷. Les tribunaux ont été saisis sur ces questions contre des décisions du service des contributions²⁸.

La reconnaissance d'utilité publique permet aux associations, fondations, etc. qui poursuivent des buts non lucratifs, d'être exonérées d'impôts et d'avoir accès à certains fonds de la Confédération pour investissement ou pour rénovation.

Obtention problématique de la reconnaissance d'utilité publique

Plusieurs responsables ont relevé la complexité d'obtenir une confirmation de la reconnaissance d'utilité publique et de l'exonération fiscale de la part de l'administration publique (en l'occurrence du service cantonal des contributions). Bien que ces organisations poursuivent un but d'utilité publique pour certaines de longue date, l'obtention formelle de l'exonération fiscale a nécessité une procédure complète auprès des autorités cantonales, incluant la démonstration détaillée du respect de critères financiers stricts et l'adaptation de certains éléments statutaires. Cette démarche a impliqué un examen approfondi des conditions d'octroi et la mise en conformité formelle avec les exigences en vigueur. Pire, pour l'association Résidence du Marché, il a fallu 4 ans de procédure juridique avec une décision finale du Tribunal fédéral, qui confirmait une décision favorable du Tribunal cantonal, pour y arriver. L'activité de gestion et d'exploitation d'appartements adaptés pour des seniors ne relèverait pas d'un but de service public, selon l'autorité fribourgeoise, qui interprète cela à partir du « Concept Senior+ ». Cette situation a aussi été vécue à moindre échelle par la Fondation du Foyer Monferini dans sa demande récente de décision d'exonération. Des reproches et exigences posées par l'autorité fiscale dans la décision y dépassent largement ses compétences.

²⁶ ARMOUP : association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique : <https://www.armoup.ch/>

²⁷ Liste des personnes morales exonérées pour but d'utilité ou de service public : <https://www.fr.ch/dfin/scc/actualites/liste-des-personnes-morales-exonerees-pour-but-dutilite-ou-de-service-public>

²⁸ Arrêts du tribunal cantonal et du tribunal fédéral dans la cause de la Résidence du Marché (disponibles sur demande)

Contrats et employé·e·s

Une forte hétérogénéité entre les structures

L'emploi de personnel au sein des structures — administration, accompagnement des locataires, conciergerie technique — varie fortement d'une institution à l'autre. Certaines structures ne comptent aucun poste dédié, tandis que d'autres emploient plus de 10 personnes (y inclus les contrats de travail à l'heure et en temps partiel).

Il ressort par ailleurs que le nombre d'employé·e·s n'est pas nécessairement corrélé à la taille de la structure (nombre d'appartements ou de locataires).

Parmi les 19 structures ayant fourni des données, quatre catégories ont été distinguées.

0 contrat dédié - 6 structures (32 %)

Ces structures ne disposent pas de personnel spécifiquement engagé pour les appartements ou les espaces communs.

Il s'agit principalement de logements situés à proximité d'un EMS, ne proposant pas ou peu de prestations internes et ne disposant pas d'espaces communs propres.

L'entretien des espaces est assuré par des concierges engagé·e·s par les régies et non par les prestataires de services ou propriétaires, à l'exception des appartements de la commune de Giffers, où l'entretien est assuré par un·e employé·e de la commune.

Structures concernées :

Les Myosotis à Charmey

Résidence du Vully

Les Jardins du Torry

Alterswohnungen Hospiz St.Peter

Alterswohnungen Giffers

Foyer St-Joseph

1 à 4 contrats – 7 structures (37 %)

La majorité des structures se situe dans cette catégorie.

Les 7 structures de cette catégorie emploient au moins une personne chargée de l'accompagnement et de l'animation des locataires. Dans certains cas (Foyer Gruyérien et Foyer Monferini), le personnel assure également l'entretien du linge des résident·e·s.

5 à 10 contrats - 4 structures (21 %)

Diabolo Menthe
La Rose d'Automne
La Prairie 1
Wohnen im Meyland

Ces structures présentent un modèle plus structuré, avec une équipe élargie couvrant accompagnement, administration et intendance.

Plus de 10 contrats - 2 structures (10 %)

Stiftung Magdalena : 11 postes
Résidence du Marché : 26 postes

Il convient de préciser que la Résidence du Marché emploie 13 personnes pour la restauration (service et cuisine), le restaurant étant ouvert au public à midi et 15 personnes pour l'administration, l'accompagnement et l'intendance. Cette spécificité explique en partie l'ampleur de son effectif.

Processus d'octroi des appartements

Co-décision Régie / Exploitant-propriétaire

Foyer Gruyérien
Coopérative Vully
3 Maisons PSFR
Jardins du Torry
Pra Bastian
Alterswohnungen Giffers
Trèfle à Quatre
L'Am'O Montban

Régie uniquement

Foyer Monferini
Les Myosotis
St-Joseph
Montessalet

Exploitant/Propriétaire uniquement

Résidence du Marché
Wohnen im Meyland
Résidence des Chênes
Stiftung Magdalena
Alterswohnungen Hospiz
St.Peter

Les informations collectées ont permis d'identifier 3 processus pour l'octroi des appartements aux senior·e·s. En effet, toutes les structures ne procèdent pas de la même manière pour ce qui est de la décision d'octroyer ou non un logement, et toutes n'ont pas des critères spécifiques.

Co-décision

Près de la moitié des structures procèdent en co-décision entre la régie, qui gère les aspects administratifs liés au bail à loyer standard, et le propriétaire ou l'exploitant, qui gère les aspects sociaux des dossiers. Le plus souvent, afin de s'assurer que le profil de la personne concernée corresponde à l'établissement, ce sont les référent·e·s sociaux·ales qui, par une visite ou un entretien, juge de ces aspects. Toutefois, une simple visite permet seulement d'avoir une idée du niveau d'autonomie et du profil social et ne correspond pas à une évaluation de santé réalisée par un·e professionnel·le, comme peuvent le demander certaines structures. Dans le cas d'une co-décision, la régie reçoit en général les demandes en premier et fait suivre à la fondation ou au propriétaire pour obtenir son aval, sauf cas particulier.

Propriétaire ou exploitant uniquement

Le deuxième cas de figure rencontré, et qui concerne plus d'un tiers des structures, est celui où l'exploitant ou le propriétaire décide seul de l'octroi d'un appartement. Les **5 structures** qui procèdent ainsi n'emploient pas de régie, c'est donc le conseil de fondation, le propriétaire ou les responsables des établissements qui sont chargé·e·s de cette tâche. Cette méthode permet d'assurer l'entrée dans les structures de personnes qui correspondent aux critères d'âge (AVS), de situation financière (parfois priorité aux personnes financièrement vulnérables), ou de domicile (parfois priorité aux personnes d'une commune ou d'un regroupement de communes).

Régies uniquement

Enfin, le dernier cas de figure concerne **4 structures** pour lesquelles ce sont les régies qui décident de l'octroi d'un appartement, en général sans consulter les autres organes responsables, en respectant toutefois certains critères.

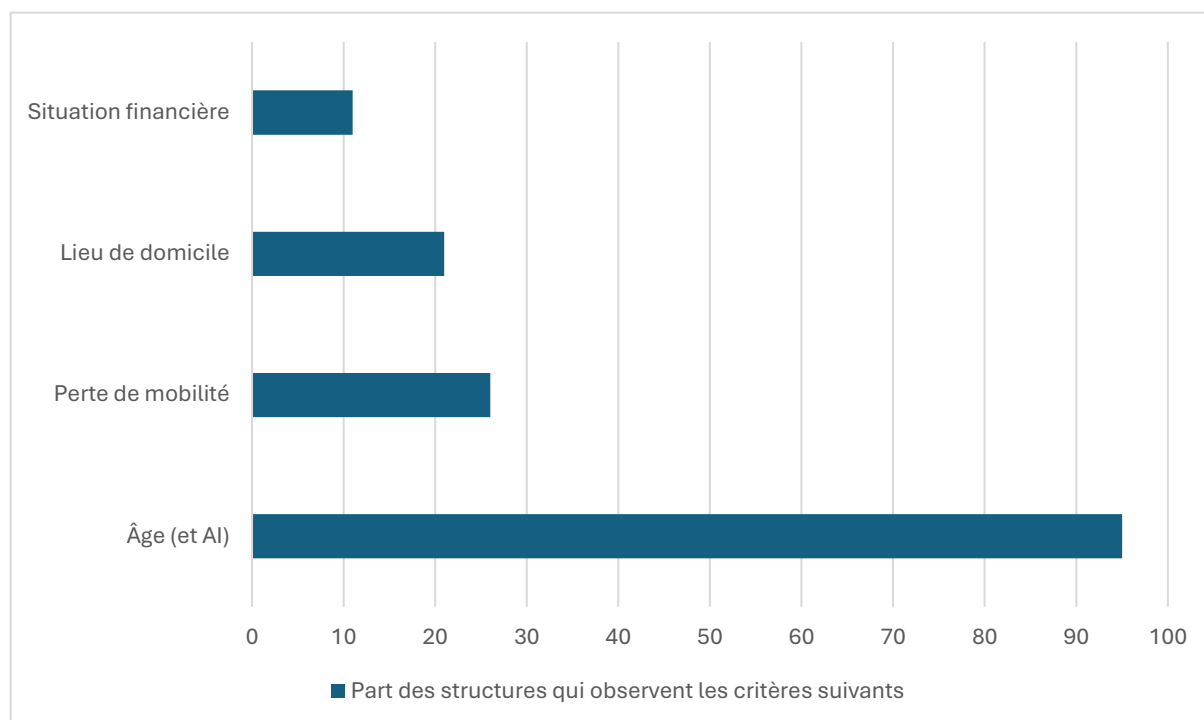
EXEMPLE DE « BONNE PRATIQUE »

Au **Trèfle à Quatre à St-Aubin**, la coopérative a constitué une commission d'admission qui compte trois membres ; ils et elles sont chargé·e·s d'analyser les dossiers et les profils par un entretien et de demander au BRIO (Bureau Régional d'Information et d'Orientation – BRIO) du Réseau Santé Nord Broye (réseau vaudois) une évaluation pour les situations où il est plus complexe de statuer sur l'autonomie du ou de la potentiel·le locataire. La régie statue quant à elle sur la solvabilité du dossier, selon les critères standards de location.

Processus

Les dossiers sont réceptionnés et vus par une personne de la Coopérative, puis une visite et évaluation est organisée par une personne responsable du BRIO (qui recueille des informations médico-sociales, juge de l'adéquation selon les conditions d'accès aux logements protégés, juge de la vulnérabilité et dirige les gens vers les structures adaptées, etc.). Le BRIO rédige ensuite un préavis quant à l'attribution ou non d'un logement, et oriente les personnes en cas de non-adéquation au logement.

Critères d'octroi des appartements



Dans la plupart des structures, soit 18 sur les 19 ayant fourni des données, des critères d'octroi des appartements règlent la priorité accordée aux dossiers.

Le premier critère concerne, sans grande surprise, celui de **l'âge** : 95% des structures accordent la priorité aux personnes en âge AVS. Elles accordent également la priorité aux personnes au bénéfice de l'AI (Assurance-Invalidité). Toutes ces structures mentionnent cependant l'importance d'être autonome, tant psychiquement que physiquement, et de pouvoir accomplir les actes de la vie quotidienne de manière indépendante.

Certaines structures ont des critères plus précis concernant la priorisation des dossiers. En effet, 5 structures mentionnent explicitement le critère lié à la **perte de mobilité** ou aux **besoins spécifiques** des locataires. Elles indiquent accorder la priorité à des personnes nécessitant un appartement adapté architecturalement pour des raisons de santé ou une perte de mobilité récente ou ayant besoin de services spécifiques, liés principalement à la présence d'un·e référent·e social·e. Il s'agit des structures : Foyer Monferini à Bulle, Le Trèfle à Quatre à St-Aubin, Stiftung Magdalena à Heitenried, Résidence des Chênes à Fribourg et Résidence du Vully à Sugiez.

Le critère du **lieu de domicile** est observé au sein des 4 structures suivantes : Résidence du Marché à Bulle, Foyer Monferini à Bulle, Résidence du Vully à Sugiez et Stiftung Magdalena à Heitenried. La priorité est donnée, en règle générale, aux personnes

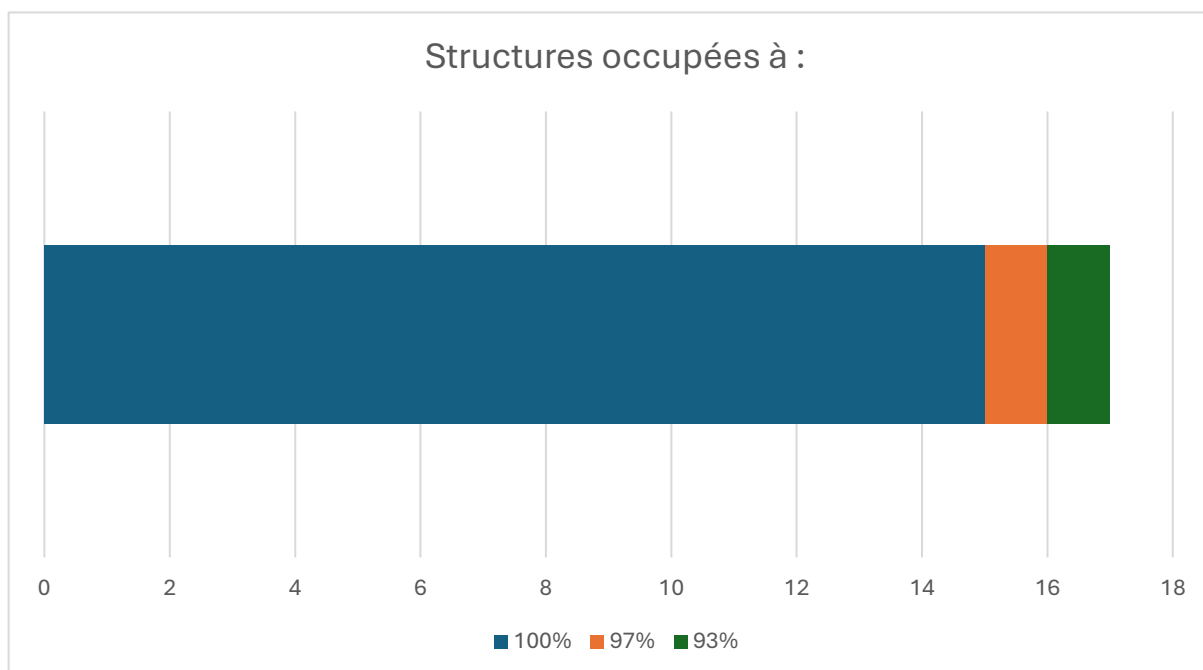
domiciliées dans la commune ou dans les communes voisines. Ceci est souvent le cas lorsque la commune fait partie des organes responsables ou dans le cas où elle a apporté une aide financière pour la mise sur pied du projet.

Enfin, 2 structures indiquent clairement prendre en considération la **situation financière** des personnes intéressées : elles donnent la priorité aux personnes ayant une situation financière limitée. Il s'agit des structures suivantes : Résidence du Vully à Sugiez et des « Alterswohnungen » à Giffers.

EXEMPLE DE « BONNE PRATIQUE »

La plupart des structures adoptent les critères susmentionnés, notamment en suivant les buts affichés dans les statuts des sociétés, fondations, associations, etc. Certaines structures ont cependant produit un règlement écrit fixant les critères à observer, c'est le cas de la coopérative d'intérêt public « Coopérative d'habitation du Lac » pour la **Résidence du Vully à Sugiez**. Les logements sont attribués selon un règlement qui vise à assurer que la location des appartements soit effectuée au plus près des objectifs de la coopérative. Un premier principe réglant la location et l'attribution des locaux stipule que la priorité doit être accordée aux résident·e·s en âge AVS des communes de Mont-Vully puis des communes du district du Lac. Ensuite, le règlement affiche que les appartements sont réservés à des senior·e·s ayant un budget limité et aux bénéficiaires de l'aide sociale ; un supplément de loyer allant de CHF 100.- à CHF 150.- est demandé aux personnes bien solvables (>500'000).

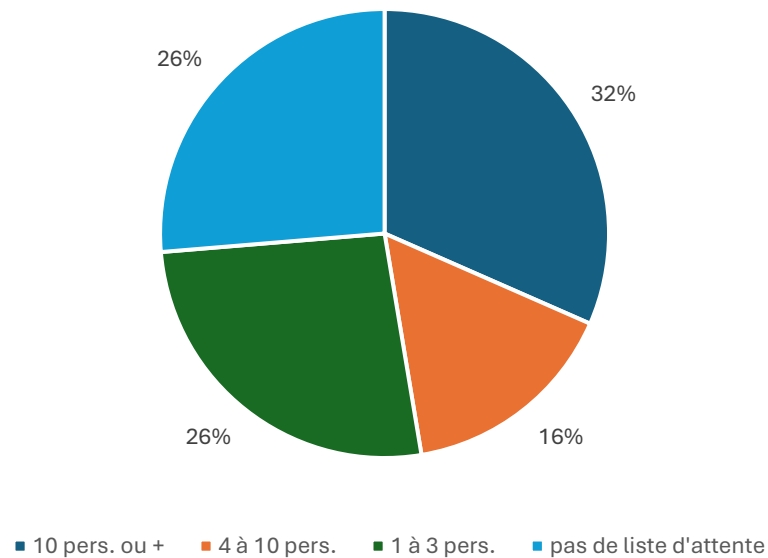
Occupation et listes d'attente



Les structures ayant répondu au questionnaire sont pour la majorité complètes. En effet, 15 structures indiquent un taux d'occupation (au 30 juin 2025) de 100%. Une structure indique un taux d'occupation de 93% (3 appartements vacants sur 42) et une dernière structure, La Prairie 1 à Marly, indique un taux de 75% (au 30 juin 2025)²⁹. Une dernière structure n'a pas fourni de données à ce sujet.

²⁹ Au moment de la publication de ce rapport en mars 2026, la Prairie 1 à Marly est complète, moins d'une année après son ouverture.

Part des structures qui tiennent une liste d'attente de :



La majorité des structures tiennent une liste d'attente pour l'octroi des appartements, ce qui indique que ces appartements sont sollicités par les senior·e·s et répondent à un besoin. C'est le cas de 14 d'entre elles. Au moment de la collecte de données, 6 structures indiquaient une liste d'attente de plus de 10 personnes, il s'agit de la Résidence du Marché à Bulle, de « Wohnen im Meyland » à Morat, de Diabolo Menthe à Fribourg, de la Résidence du Vully à Sugiez, du Foyer St-Joseph à La Roche et du Foyer Gruyérien à Bulle. La Rose d'Automne à Villars-sur-Glâne, Stiftung Magdalena à Heitenried et la Résidence des Chênes à Fribourg indiquaient une liste de 4 à 10 personnes tandis que les 5 autres : Foyer Monferini, Wohnungen Montessalet, Trèfle à Quatre, Am'O Montban et Wohnen in Giffers tenaient une liste d'attente jusqu'à 3 personnes.

APPARTEMENTS ET ÉQUIPEMENTS

Nombre de logements concernés

Sur l'ensemble de structures recensées, on comptabilise **652** logements à destination des senior·e·s, dont **516** logements dans des structures avec accompagnement et **136** logements dans des structures d'appartements adaptés sans prestations directes, mais à proximité d'un EMS pouvant fournir des services.

Par district, on observe une forte disparité dans l'offre de logements de ce type : la couverture, aussi bien en nombre de logements, que dans les prestations proposées au sein des structures existantes, est très inégale.

La construction de ce type de logements relevant de l'initiative de privés ou de communes, la répartition est à ce jour très variable selon les régions. S'il devait y avoir une intention d'homogénéiser l'offre, et ainsi de proposer des logements adaptés avec accompagnement aussi bien dans les zones urbaines que rurales dans toutes les régions, il s'agirait d'amener une réflexion coordonnée entre l'Etat, les associations de communes des districts (réseaux-médico-sociaux) et les communes individuelles.

Gruyère	Aujourd'hui, les 5 structures présentes sur le territoire gruyérien offrent
203	203 logements, 3 d'entre elles proposent également un accompagnement
logements	tous les jours, y compris les week-ends et jours fériés, et disposent d'un système de veille ou d'appel à une personne de référence en tout temps, il s'agit de : Résidence du Marché à Bulle, Foyer Monferini à Bulle et Foyer Gruyérien à Bulle également.

Sarine	Le district de la Sarine comptabilise 237 logements, répartis entre 9
237	structures. La plupart (7 sur 9) de ces dernières offrent également un
logements	service d'accompagnement social aux locataires, lequel sera développé ultérieurement.

Lac	Le district du Lac compte 161 logements au total, dont 109 dans des
161	structures qui proposent un accompagnement social par des personnes
logements	de référence présentes à temps partiel ou tous les jours

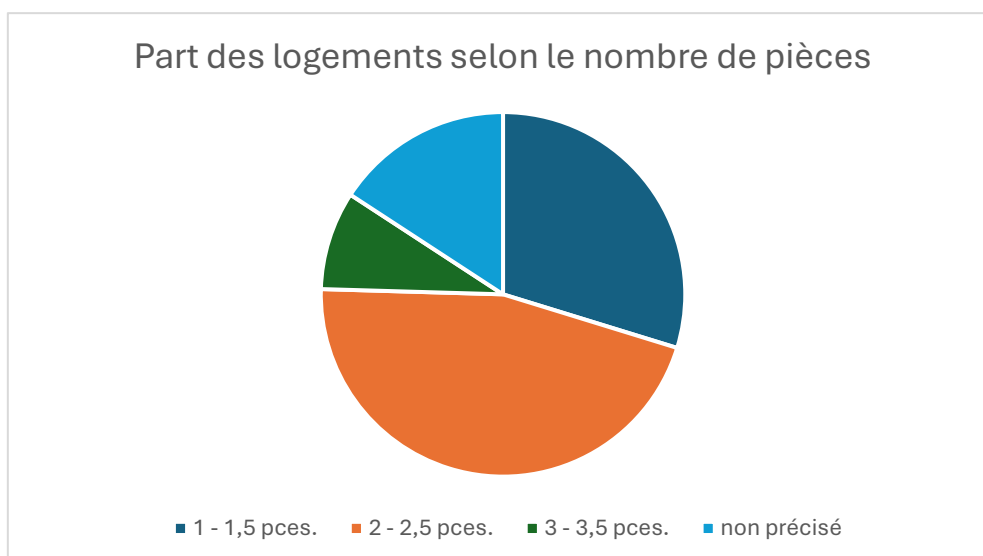
Singine 37 logements	La Stiftung Magdalena à Heitenried propose 23 logements avec un accompagnement social ; les personnes de références sont, en tournus, présentes tous les jours, y compris jours fériés et week-ends. C'est la seule structure (à notre connaissance) du district qui propose un accompagnement. 14 logements sont proposés à Giffers, où les locataires peuvent bénéficier de services via l'EMS qui se situe à proximité. La Singine compte un grand nombre d'appartements adaptés et réservés aux senior·e·s, cependant il y a, à ce jour, peu de services mis en place dans ces immeubles. Notons toutefois que le grand nombre d'établissements déjà construits représente un potentiel intéressant afin d'élargir l'offre de services et d'accompagnement proposée aux locataires
Broye 14 logements	Le district de la Broye compte une structure, soit 14 appartements, dans laquelle une offre d'accompagnement social est mise en place
Glâne / Veveyse 0 logement	Le sud-ouest du canton (Glâne et Veveyse), est à ce jour dépourvu de ce type de logements avec services ou accompagnement pour les personnes âgées.

Une mobilité résidentielle faible

Selon une étude empirique mandatée par l'Office fédéral du logement³⁰ sur les conditions de logement et de la mobilité résidentielle des senior·e·s en Suisse, la mobilité des personnes âgées sur le marché du logement est faible (parmi les 66 ans et plus, seules 50'000 personnes ont déménagé, soit 0,6% de la population suisse total). Par ailleurs, cette étude relève que le périmètre de déménagement est très réduit par rapport aux groupes de population plus jeunes : la moitié des déménagements ont lieu dans un rayon de 2 km à peine ; les changements de commune sont rares, et de canton encore plus. « Cela laisse supposer un fort attachement émotionnel et social des personnes âgées à leur environnement résidentiel existant, dans lequel elles ont souvent développé des relations et des réseaux pendant des décennies »³¹.

³⁰ Fister, L., Kraft, C., Maras, V., Steffen, D., (2025). *Logement des aînés. Étude empirique des conditions de logement et de la mobilité résidentielle des seniors en Suisse*. Management Summary. Office fédéral du logement, Berne. https://www.bwo.admin.ch/dam/fr/sd-web/ZTBYiBxDdQFD/HSLU_Wohnen_im_Alter-ManSum-FR.pdf

³¹ *Ibid.*



Sur l'échantillon total, soit 652 logements, 46% sont des 2,5 pièces, 30% des 1 à 1,5 pièces et 9% des 3,5 pièces. (103 non précisé).

Prix des loyers et compatibilité PC

Sur l'ensemble des structures, on constate de grandes différences en termes de loyers. En effet, le loyer pour un appartement de 2,5 pièces, par exemple, peut aller du quitte au double, passant de 850.- par mois (hors charges) pour un 2,5 pièces de 52m² à 1'720.- par mois pour un 2,5 pièces de 64m² (hors charges).

Entre les 2,5 pièces les moins chers et les plus chers, il y a 10 à 12 m² de différence. Toutefois, on constate que certaines structures ont parmi leurs objectifs premiers de proposer des loyers à prix modérés, voire à bas prix. Il s'agit des structures qui offrent des logements en-dessous de 1'000.-, ou jusqu'à 1'200.-.

En-dessous de 1'000
(premiers prix)

Foyer Monferini, Résidence des Chênes, Stiftung Magdalena Heitenried, Alterswohnungen Giffers

Premiers prix entre
1'000 et 1'200

Pra Bastian, Jardins du Torry, La Prairie 1, Résidence du Vully, Foyer St-Joseph, Résidence du Marché, Trèfle à Quatre

Premiers prix à 1'200
ou 1'250

Foyer Gruyérien, Wohnen im Meyland, Diabolo Menthe, L'Am'O Montban

Plus de 1'300

Rose d'Automne, Alterswohnungen Montessalet

Compatibilité avec le calcul des prestations complémentaires

La compatibilité des loyers avec les prestations complémentaires constitue un critère important pour ce type de logement, notamment parce que beaucoup de locataires y ont droit (35%)³². Ainsi, sur l'ensemble des structures dont on connaît les prix des loyers, la majorité d'entre elles proposent des logements qui sont compatibles dans le calcul des prestations complémentaires, pour une personne ou pour deux personnes, et selon la région. La prise en compte des loyers pour les prestations complémentaires (PC) est fixée par l'Office Fédéral des Assurances Sociales (OFAS) qui tient compte des différences de charge locative entre les grands centre urbains (région 1), les villes (région 2) et la campagne (région 3). Au 01.01.2026, l'état est le suivant (les structures observées sont présentes en région 2 ou région 3) :³³

MÉNAGE	RÉGION 1	RÉGION 2*	RÉGION 3
Personne seule	1'575.-	1'525.-	1'390.-
Couple sans enfant / Personne seule avec un enfant	1'860.-	1'810.-	1'680.-
Couple avec un enfant / Personne seule avec deux enfants	2'065.-	1'980.-	1'850.-
Couple avec deux enfants ou plus / Personne seule avec trois enfants ou plus	2'255.-	2'160.-	2'000.-
Couple en concubinage (ménage de deux personnes), par personne (D'autres montants s'appliquent aux personnes non mariées vivant dans un ménage de plus de deux personnes.)	930.-	905.-	840.-

Image 2 – Office fédéral des assurances sociales (2025)

32 Part des locataires qui sont au bénéfice des prestations complémentaires à l'AVS (sur l'ensemble des structures où le nombre est connu).

33 Office fédéral des assurances sociales OFAS (15 novembre 2025). Prise en compte des loyers pour les prestations complémentaires (PC). admin.ch <https://www.bsv.admin.ch/fr/loyers-pour-les-pc>

Région 2

Foyer Gruyérien
Foyer Monferini
Résidence du Marché
Wohnen im Meyland
Alterswohnungen Montessalet
Résidence du Vully
Rose d'Automne
Diabolo Menthe
La Prairie 1
Les Jardins du Torry
Résidence des Chênes
Résidence Pra Bastian
L'Am'O Montban

Région 3

Trèfle à Quatre
Appartement « Les Myosotis »
Foyer St-Joseph
Stiftung Magdalena
Alterswohnungen Giffers

Toutes les structures ayant participé proposent des logements à loyers compatibles, exceptés deux structures, dont certains loyers dépassent le maximum fixé.³⁴

Les loyers ne sont pas connus pour les structures suivantes : les appartements de l'Hospiz St. Peter à Gurmels, Résidence St-Martin à Cottens (n'a pas participé), Appartements « Les Myosotis » à Charmey. La Résidence Senevita Beaulieu n'a pas participé à cette enquête, mais selon les listes de prix disponibles sur Internet, propose des forfaits dès 3'000.- pour un 1,5 pièces, qui inclus un système d'appel d'urgence avec intervention des soins 24/24h, un déjeuner quotidien, un nettoyage hebdomadaire de l'appartement, l'utilisation des espaces communes ainsi que la participation à des activités. Ce forfait se monte à 3'550.- pour un 2,5 pièces, à 5'025.- pour un 3,5 pièces.

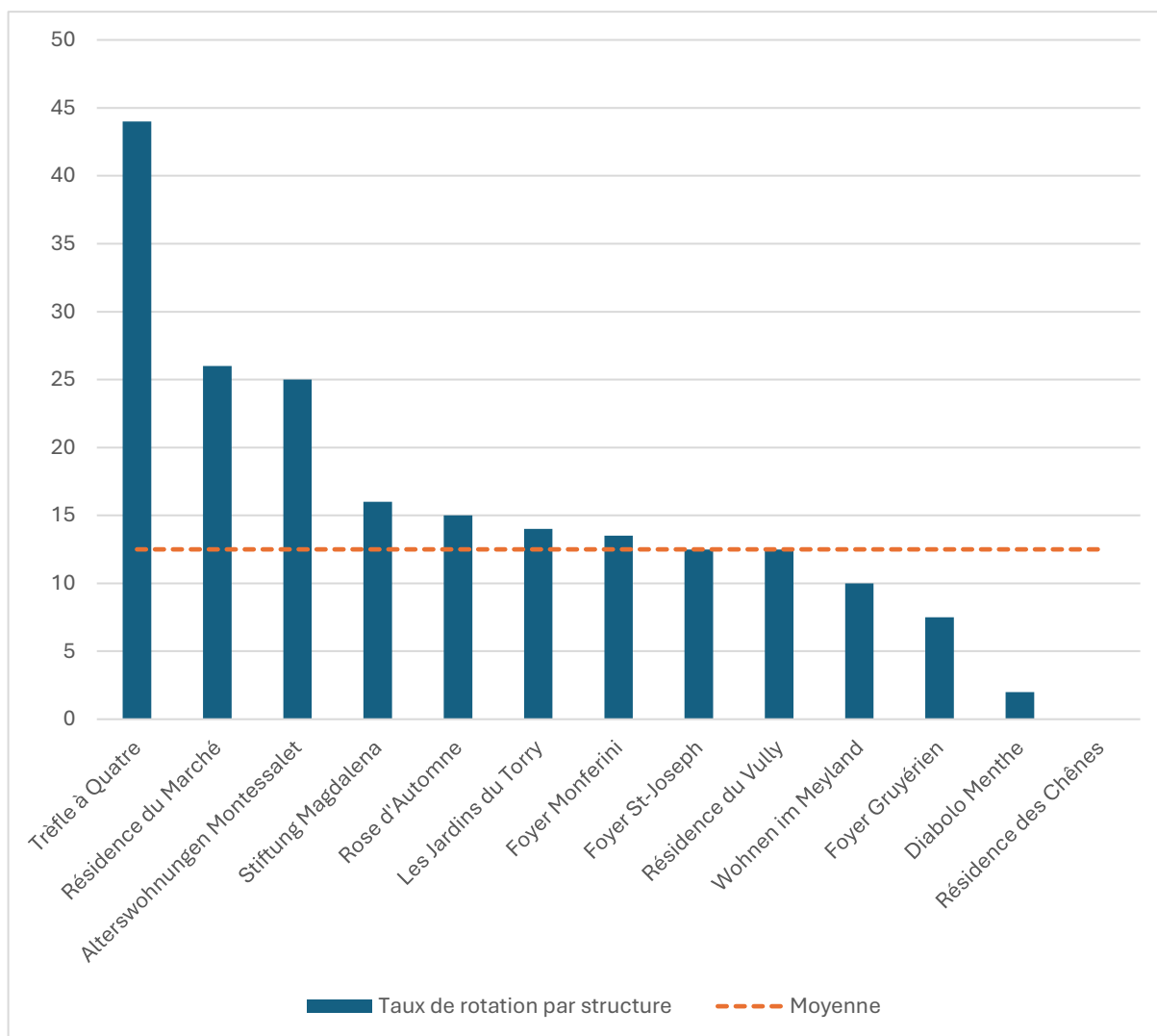
Enfin, sur l'ensemble des structures répertoriées (22), 16 proposent des loyers compatibles, ce qui représente un total de 515 logements, soit 79% des logements sur les 652.

34 Alterswohnungen Montessalet à Morat ; les appartements de 1 à 1,5 pièces vont de 1'050 à 1'640.- par mois et les appartements de 2,5 pièces de 1'430 à 1'720.- par mois ; certains dépassent donc la limite maximale de 1'525.- par mois pour une personne. Le 3,5 pièces proposé dans cette structure dépasse également le montant maximal de 1'810.- pour deux personnes.

L'Am'O Montban à Farvagny-le-Grand ; les appartements de 2,5 pièces sont compatibles pour une personne (excepté un loyer de 1'530, soit 5.- au-dessus de la limite maximale fixée, les 3,5 pièces sont entre 1'910 et 1'980.- par mois, leur prix dépasse de 100 à 170.- le montant maximal fixé pour deux personnes.

Taux de rotation des locataires

Le taux de rotation des locataires en 2024 varie fortement selon les structures, allant de 0 % à 43,8 %. La moyenne cantonale s'établit à **12,7 %**, ce qui correspond à environ un logement sur huit ayant changé de locataire au cours de l'année.



La majorité des structures présentent un taux compris entre 10 % et 15 %, traduisant une rotation modérée et relativement stable. Quelques établissements se distinguent toutefois par un taux sensiblement plus élevé, notamment le Trèfle à Quatre (43,8 %) ainsi que la Résidence du Marché et Alterswohnungen Montessalet (environ 25 %). À l'inverse, certaines structures affichent une rotation très faible, voire nulle, ce qui peut refléter une forte stabilité des locataires ou des spécificités liées à la taille et au profil des résidents.

Il convient toutefois de rappeler que ces taux concernent une période donnée (l'année 2024) : certains établissements peuvent connaître une variation importante d'une année sur l'autre, avec des périodes de rotation plus élevée ou, au contraire, plus faible pendant plusieurs années. Pour mettre ces chiffres en perspective, on peut les comparer avec

ceux des EMS, où le taux de rotation est généralement plus élevé, autour d'un tiers des résidents chaque année, traduisant un renouvellement plus important des résidents.

Équipements des appartements et adaptations architecturales

Les structures proposent des appartements ordinaires, c'est-à-dire avec au moins une chambre ou un espace salon / chambre, une cuisine, une salle de bain privative. La plupart d'entre elles proposent également des logements avec balcon (14 structures). Du côté des pièces, il n'y a pas de spécificité par rapport à un domicile ordinaire, si ce n'est que les logements répondent aux normes SIA 500³⁵ et que les responsables de ces structures tentent d'adapter au mieux les équipements aux personnes à mobilité réduite. Dans ces structures, la buanderie commune constitue souvent un point de rencontre intéressant entre les locataires ; la plupart des structures proposent la formule de buanderie commune. Toutefois, la formule de machine et sèche-linge dans le domicile est également possible, comme à La Prairie 1, où les locataires bénéficient toutes de petites machines individuelles.

Cas particulier

La Résidence du Marché est un cas particulier car elle ne propose que des appartements sans cuisine. Les locataires bénéficient d'un appartement privatif, ordinaire, toutefois sans cuisine car ils et elles prennent les trois repas par jour dans les espaces communs. La formule proposée par cette structure est développée ultérieurement.

Les adaptations architecturales constituent un questionnement important dans ce type d'habitat. Toutes les structures rencontrées indiquent que les logements et les pièces communes sont adaptées aux personnes âgées et PMR (personnes à mobilité réduite). Toutefois, certains immeubles sont vieux et nécessiteraient des travaux de rénovation pour faciliter l'accès à certaines zones, installer des portes automatiques, adapter la hauteur des interphones à une personne en chaise roulante, etc. Or, ces adaptations sont coûteuses, c'est pourquoi certaines fondations ou associations rencontrent des difficultés à rénover certains locaux et attendent d'avoir les moyens financiers nécessaires pour le faire, ou des aides financières.

35 Architecture sans obstacles. SIA 500 : Constructions sans obstacles. <https://architecturesansobstacles.ch/publications/sia-500-constructions-sans-obstacles/>

Les constructions les plus récentes présentent des adaptations plus réfléchies sur les points suivants :

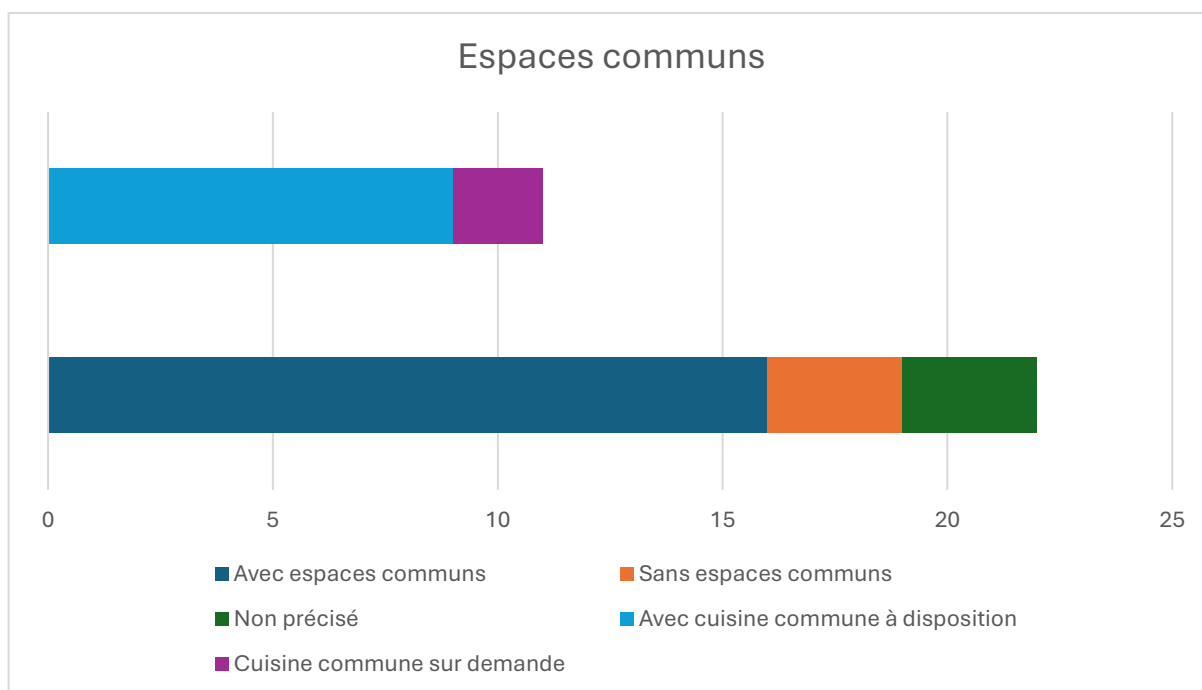
Accès et circulation	- interphones accessibles en chaise roulante - boîtes aux lettres à hauteur adaptée et avec des inscriptions à gros caractères - portes automatiques (ou portes coulissantes automatiques). - absence de seuils, larges couloirs, barres d'appui des deux côtés des escaliers - grands ascenseurs (avec son et lumière) - forte luminosité - numéros d'appartements de grande taille et signalétique adaptée - dépose-minute et parking pour personne à mobilité réduite
Salles de bains	- douches à l'italienne sans seuil - possibilité de s'agripper - place suffisante pour les soins - contrastes lumineux - portes qui s'ouvrent vers l'extérieur
Cuisines adaptées	- hauteur des rangements - hauteur du four et du frigo - tiroirs faciles à ouvrir - bonne luminosité du plan de travail
Locaux et espaces communs	- insonorisation (gestion des bruits) - forte luminosité - cuisine adaptée, absence de seuils, etc. - jardin accessible

Pour plus d'infos, consultez les analyses récentes de Pro Senectute Fribourg / Vaud et de l'architecte-experte Béatrix Jeannotat³⁶.

³⁶ Pour plus d'infos, cf. considérations architecturales de Pro Senectute Fribourg au lien suivant : www.fr.prosenectute.ch/fr/conseil/Adaptation-du-logement.html.

Espaces communs

Les espaces communs sont très appréciés et importants pour faciliter les contacts entre locataires, et ainsi lutter contre l'isolement social. La plupart des structures contactées propose des espaces communs à disposition des locataires, notamment des salons, salle à manger, cafétéria, et parfois une cuisine à disposition.



Sur l'ensemble des structures analysés, 16 proposent des espaces de rencontre (salon, salle à manger, cafétéria ou cuisine), 3 n'en possèdent pas (3 non précisé). Parmi les 16 structures avec des espaces communs, 9 mettent librement à disposition des locataires une cuisine et 2 sur demande.

Les espaces communs peuvent remplir diverses fonctions et leur aménagement se doit d'être pensé selon la grandeur de l'immeuble, les activités qui s'y dérouleront, le nombre de locataires, etc., tout en remplissant les normes SIA 500. Pour plus d'informations sur l'aménagement des espaces communs, vous pouvez vous référer à l'annexe de la publication « Age Dossier : Gemeinschaftsraum für alle Generationen » paru en 2015, « Planungshinweise für die Praxis », rédigée par Felix Bohn, architecte ETH.³⁷

³⁷ Vous trouverez cette publication au lien suivant : www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/N2XpxFE7tQRR/Age-Dossier%202015.pdf

PRESTATIONS PROPOSÉES

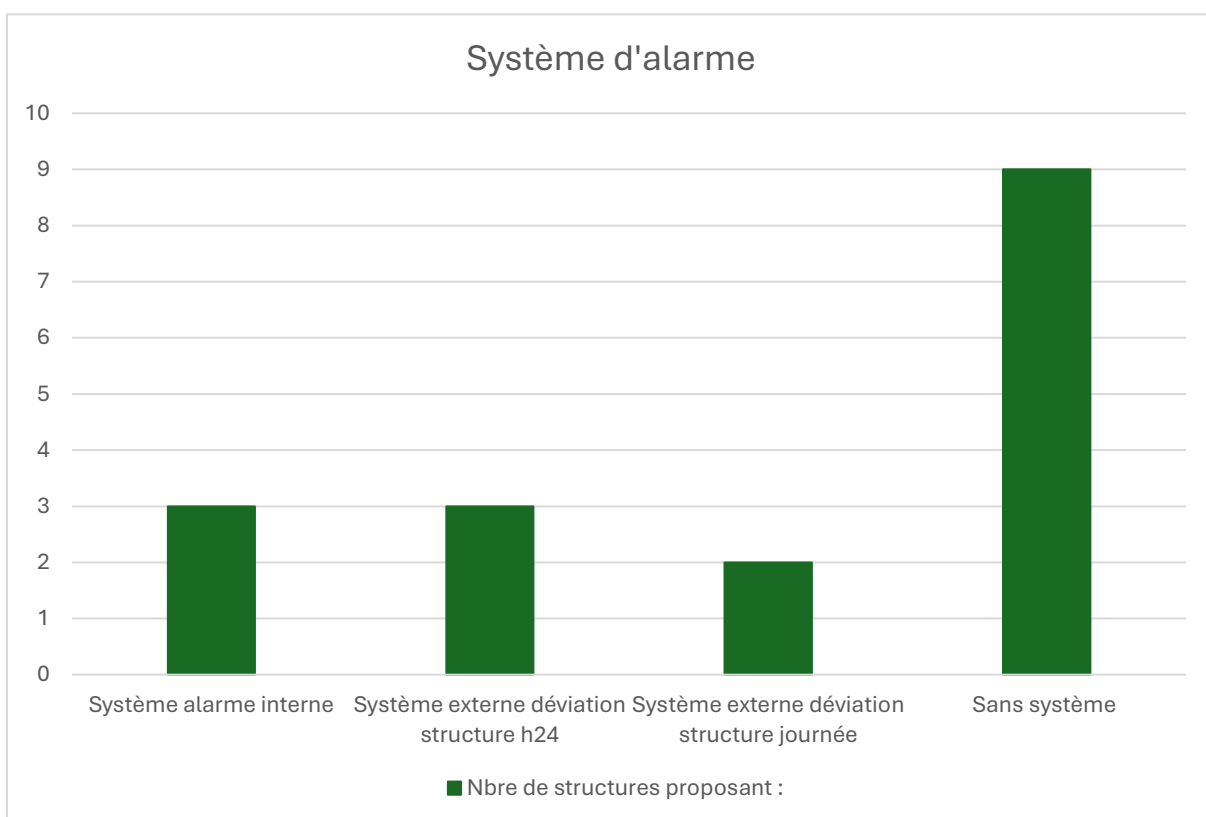
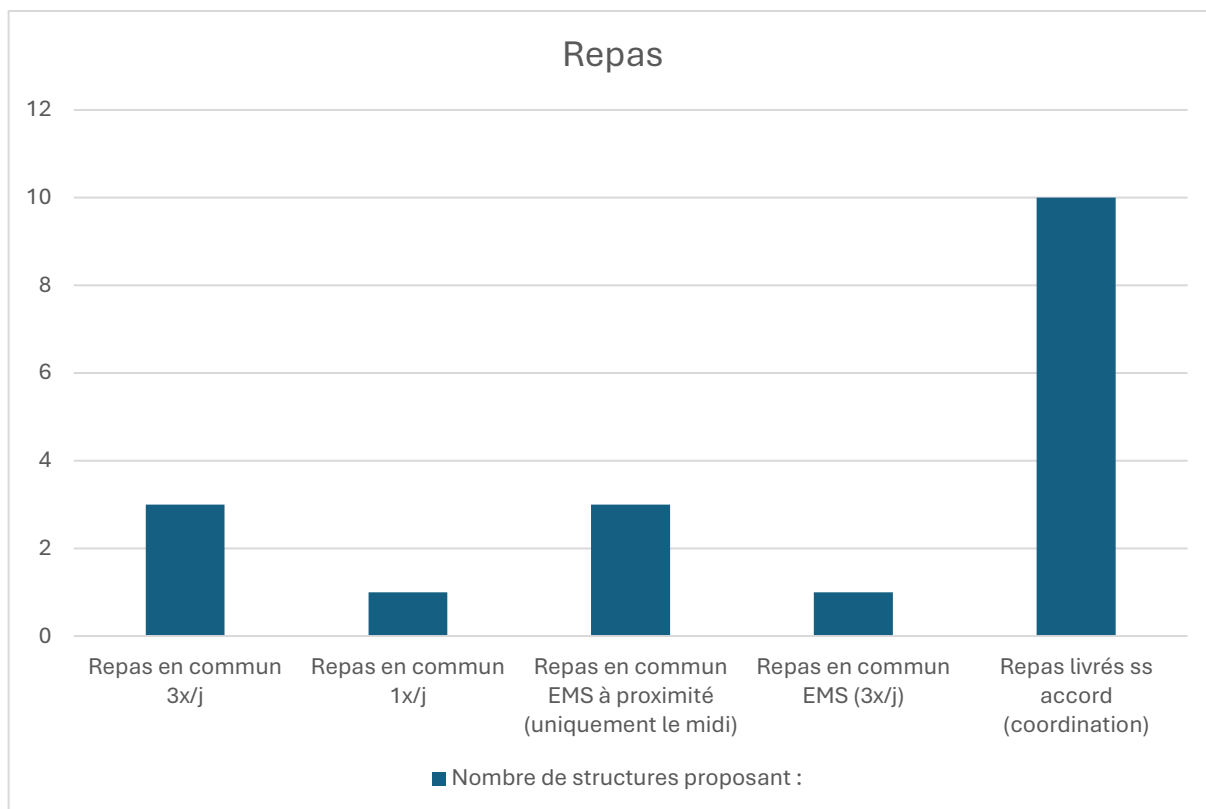
Les informations récoltées montrent que les prestations proposées au sein des structures varient sensiblement d'un établissement à l'autre, tant en termes de contenu que d'intensité. Si l'on observe une certaine homogénéité quant à la présence de prestations dites hôtelières, les modalités d'organisation, de financement et d'accessibilité demeurent toutefois très diversifiées.

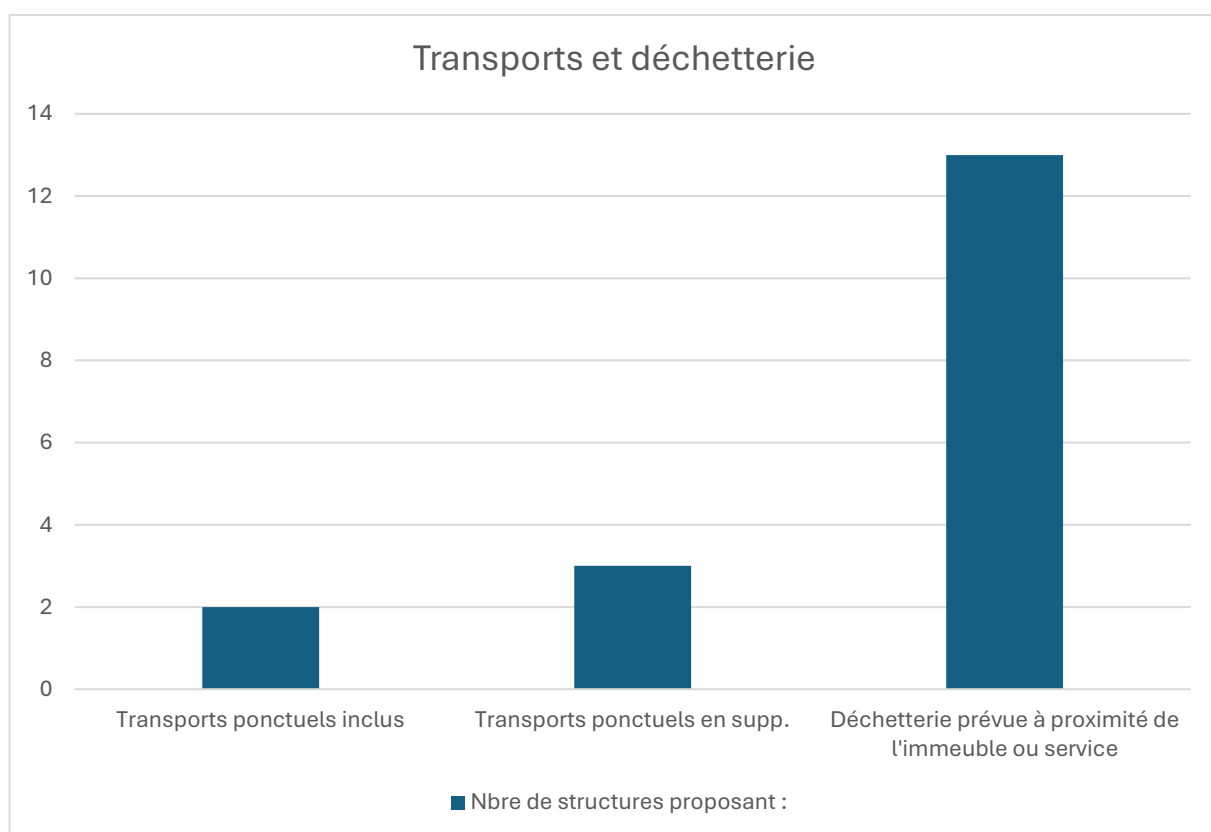
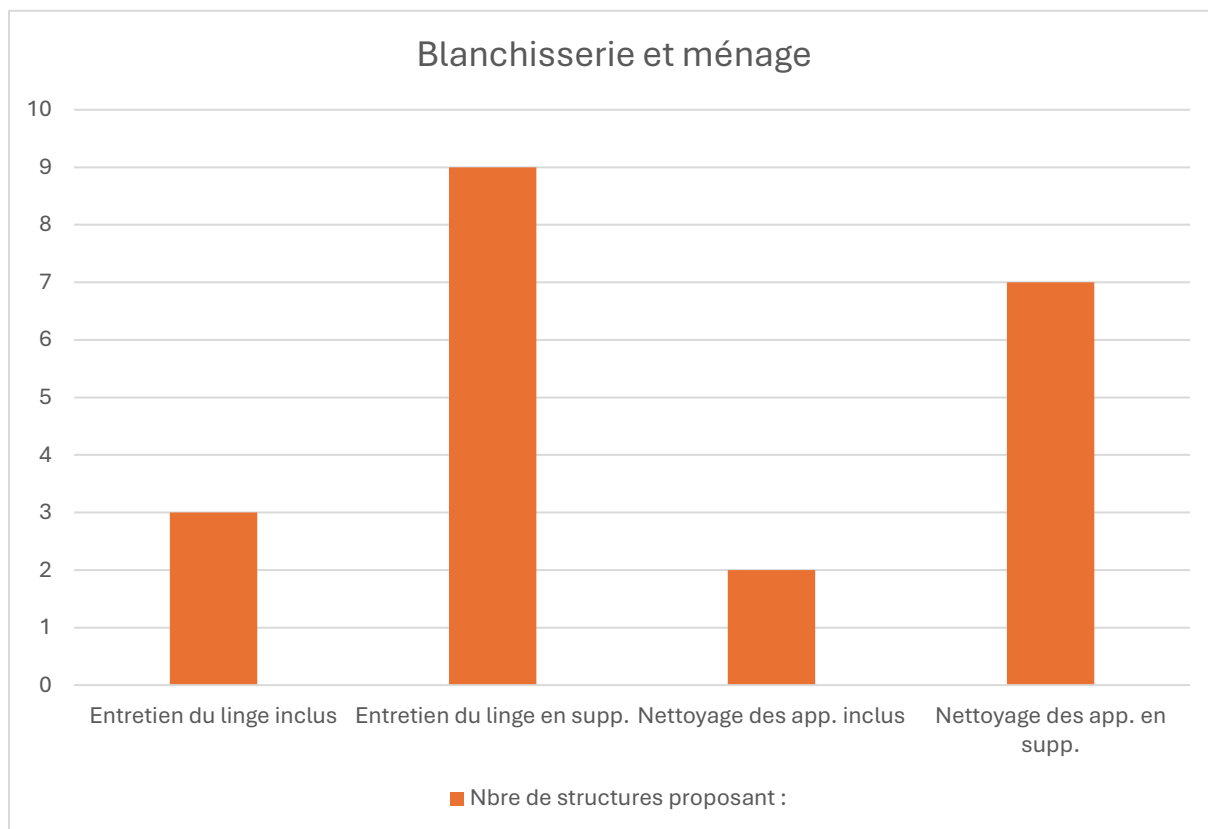
S'agissant des prestations hôtelières, la plupart des structures proposent un service de repas, généralement à midi, parfois également le matin ou le soir selon l'organisation interne et la proximité d'un EMS. Dans certains cas, les repas sont servis au sein même de la structure ; dans d'autres, les locataires peuvent se rendre dans un établissement voisin ou bénéficier d'un service de livraison. L'entretien du linge et le nettoyage des appartements figurent également parmi les prestations fréquemment proposées. Toutefois, ces services ne sont pas systématiquement inclus dans le loyer : ils peuvent être intégrés dans un forfait mensuel obligatoire, facturés en supplément ou laissés à la libre organisation des locataires. Il en va de même pour les systèmes d'alarme et d'appel, présents dans plusieurs structures mais selon des modalités variables, allant d'un simple dispositif technique relié à un prestataire externe à une présence de référence interne en cas d'urgence.

Au-delà des prestations hôtelières, la présence d'une fonction d'accompagnement social constitue l'élément central distinguant les structures avec services des immeubles d'appartements adaptés. Dans le cadre du présent rapport, cette fonction sera désignée sous le terme de « référence sociale ». Son taux de présence varie considérablement selon les structures.

Ainsi, si l'ensemble des structures vise à favoriser le maintien à domicile dans un cadre sécurisé et socialement soutenant, les modalités concrètes de mise en œuvre diffèrent sensiblement. La référence sociale apparaît toutefois, lorsqu'elle est présente, comme un élément structurant du dispositif, assurant un rôle de coordination entre les locataires, les proches et les partenaires du réseau socio-sanitaire.

Le nombre de structures proposant chaque prestation figure dans les graphiques suivants.





Accompagnement social

Le taux de présence de la référence sociale varie fortement selon les structures. Sur les 15 structures qui offrent une prestation d'accompagnement social, certaines assurent une présence quotidienne, y compris les week-ends et jours fériés, parfois complétée par un système de veille ou de piquet, c'est le cas de 5 structures. Sur ces 5 structures, 3 offrent un système d'urgence ou d'appel la nuit ; la Résidence du Marché propose une veille de nuit (passive) ; il y a toujours un·e personne dans la Résidence la nuit, pour aller s'assurer que tout va bien ou appeler les urgences en cas de problème, les foyers Monferini et Gruyérien proposent quant à eux un système d'appel ; les référent·e·s sociaux·ales se tiennent disponibles par téléphone (selon un tournus) durant la nuit et se rendent à l'appartement du·de la locataire en cas de besoin.

D'autres proposent une présence limitée aux jours ouvrables, ou encore à temps partiel, sous forme de quelques demi-journées par semaine. Enfin, quelques structures ne disposent pas de référence sociale interne et s'appuient sur des partenaires externes ou sur la proximité d'un EMS pour répondre aux besoins ponctuels des locataires.

Taux de présence de l'accompagnement social

Temps partiel	5 jours sur 7	7 jours sur 7 en journée uniquement	7 jours sur 7 et nuits
Trèfle à Quatre	Rose d'Automne	Wohnen	im Foyer Gruyérien
Alterswohnungen	Diabolo Menthe	Meyland	Foyer Monferini
Montessalet	La Prairie 1	Stiftung Magdalena	Résidence du
Résidence Pra			Marché
Bastian			
L'Am'O Montban			
Résidence des			
Chênes			

Les résidences Beaulieu à Morat et Arney à Matran ne figurent pas dans ce tableau, car nous n'avons pas de données détaillées.

Les modes de financement de la référence sociale sont eux aussi variables. Dans certaines structures, cette prestation est incluse dans le loyer. Dans d'autres, elle fait l'objet d'un forfait distinct, généralement intégré aux charges mensuelles. Le montant de cette contribution varie de manière significative selon les établissements et le taux de présence assuré. Quelques structures distinguent les prestations obligatoires des prestations optionnelles, tandis que d'autres appliquent un forfait unique couvrant l'ensemble des services proposés. Cette diversité de modèles soulève la question de la reconnaissance financière de l'accompagnement social, en particulier pour les locataires bénéficiant de prestations complémentaires.

Incluse dans le loyer	Forfait « hôtelier » (obligatoire)	Frais en supplément du loyer
Foyer Monferini Foyer Gruyérien Wohnen im Meyland Alterswohnungen Montessalet	Résidence du Marché	Charges payées mensuellement en dehors du loyer (entre 100 et 450 CHF)
		<u>Obligatoire :</u> 3 Maisons PSFR : 200.- Trèfle à Quatre : 100.- et 150.- pour un couple L'Am'O Montban : 450.- Résidence des Chênes : 300.- Résidence Pra Bastian : 180.-
		<u>Optionnel, selon les besoins :</u> Stiftung Magdalena

EXEMPLE DE « BONNE PRATIQUE »

Résidence du Marché, Bulle

La Résidence du Marché propose aux locataires un « forfait hôtelier » complémentaire au loyer, obligatoire, pour couvrir les prestations proposées. Ce forfait comprend la pension 3 repas, l'entretien hebdomadaire du linge, l'entretien hebdomadaire des appartements, l'entretien des locaux communs, la veille (passive) de nuit, la visite quotidienne aux locataires, l'aide ponctuelle à la personne et s'élève au total à 1'680.- par mois.

Les montants relatifs à l'entretien du linge et le ménage sont pris en charge par les prestations complémentaires, remboursement aux frais médicaux, à hauteur de 6'000.-/année et sur ordonnance pour le ou la locataire. Les montants relatifs à la veille de nuit, aux visites et à l'aide ponctuelle sont également pris en charge, avec accord préalable de la DSAS. Selon un calculatif, la Résidence du Marché indique que les personnes au bénéfice des prestations complémentaires de l'AVS, après avoir payé le loyer, le forfait hôtelier ainsi que l'assurance maladie, ont en moyenne un montant de 775.- à disposition pour le mois (contre env. 320.- en EMS).

Pour rappel, la Résidence du Marché propose uniquement des logements dépourvus de cuisine, et les locataires prennent toutes et tous les repas en commun 3x par jour.

Détails des frais : pension 3 repas (non pris en charge PC) à 900.-, entretien du linge à 170.-, entretien des appartements à 330.-, entretien locaux communs (non pris en charge PC) à 140.-, veille de nuit à 135.-, visite quotidienne à 70.-, aide ponctuelle à la personne à 75.-, total 1'680.-.

EXEMPLE DE « BONNE PRATIQUE »

Stiftung Magdalena, Heitenried

La Stiftung Magdalena à Heitenried compte deux immeubles ; un immeuble principal dans lequel se trouve la cafétéria et le local du personnel de référence, et un immeuble plus récent dans lequel vivent, selon la responsable, des personnes en moyenne plus jeunes et plus autonomes que dans le premier immeuble. Ainsi, et parce que toutes et tous les locataires ne demandent pas le même niveau d'accompagnement, la Résidence propose l'accompagnement selon les besoins, par « niveau ». Dès lors qu'un·e locataire demande une prestation (ex : déjeuner ou nettoyage), il ou elle paie 120.- en plus du loyer. Ensuite, pour l'accompagnement, le passage matin et soir pour s'assurer du bien-être des personnes, etc, un montant supplémentaire de 262.50.- par mois est demandé. Enfin, pour les personnes qui présentent davantage de difficultés, une perte d'autonomie et un besoin accru d'accompagnement, également lors de troubles psychiques, et une aide plus individuelle, administrative ou numérique (régulière), un montant supplémentaire de 262.50.- est payé.

Cahier des charges de la référence sociale

L'analyse des cahiers des charges transmis met en évidence des missions relativement convergentes, bien que leur intensité diffère selon le taux de présence et les ressources disponibles. La référence sociale assure en premier lieu un rôle d'accueil et de soutien des locataires : information, écoute, orientation vers les services adéquats, coordination avec les proches ou les partenaires du réseau. Elle contribue également à la dynamique collective par l'organisation de moments conviviaux ou d'activités favorisant le lien social. Dans plusieurs structures, elle intervient dans la gestion des espaces communs et veille au respect du cadre de vie. Dans certaines situations, elle joue un rôle d'intermédiaire ou de coordination avec les soins à domicile, notamment lors de retours d'hospitalisation ou dans des contextes où la situation sociale et sanitaire se complexifie. Ci-dessous figure le détail de l'intervention des personnes de référence dans les structures qui proposent un accompagnement social.

Référence sociale ; détails

Présence 7 jours sur 7

Résidence	Employé · e · s	Activités de référence sociale autres que « animation, gestion des espaces communs »
Résidence du Marché	4 pers. pour une présence 7/7 en journée 7 pers. veille passive nuits	Entretien hebd. des appartements, préparation du petit-déjeuner, aide ponctuelle, visites
Stiftung Magdalena	7 pers. pour une présence 7/7 en journée	Préparation des repas matin et soir, service du repas de midi, tournée le soir dans les appartements, visites
Wohnen im Meyland	7 pers. pour une présence 7/7 en journée	Préparation des repas matin et soir, service du repas de midi, aide ponctuelle, accompagnement ponctuel aux courses
Foyer Gruyérien	2 pers. + 1 remplacement pour une présence 7/7 et joignable 24h/24 en tournus	Appel tous les matins aux locataires, service de buanderie, atteignable en tout temps
Foyer Monferini	3 pers. pour une présence 7/7 et joignable 24h/24 en tournus	Appel tous les matins aux locataires, service de buanderie, atteignable en tout temps

Présence 5 jours sur 7

Résidence	Employé · e · s	Activités de référence sociale autres que « animation, gestion des espaces communs »
Rose d'Automne	2 pers. + 1 stagiaire pour une présence 5/7 en journée (jours ouvrables)	Collaboration et coordination avec les prestataires externes et soins à domicile, tenue d'un « dossier locataire », s'assurer le matin que les locataires sont réveillés (système devant la porte). + Possibilité d'intervention du personnel de l'EMS à proximité (nuit et we)
Diabolo Menthe	1 pers. + 1 stagiaire pour une présence 5/7 en journée (jours ouvrables)	Collaboration et coordination avec les prestataires externes et soins à domicile, tenue d'un « dossier locataire », s'assurer le matin que les locataires sont réveillés (système devant la porte)
La Prairie 1	2 pers. + 1 stagiaire pour une présence 5/7 en journée (jours ouvrables)	Collaboration et coordination avec les prestataires externes et soins à domicile, tenue d'un « dossier locataire », s'assurer le matin que les locataires sont réveillés (système devant la porte)

Présence à temps partiel

Résidence	Employé·e·s	Activités de référence sociale autres que « animation, gestion des espaces communs »
Trèfle à Quatre	1 pers. pour 2 à 3 demi-jours par semaine	Tenue d'un « dossier locataire » (médecin de famille, contacts, etc.), coordination avec les partenaires
L'Am'O Montban	1 pers. pour 2 à 3 jours par semaine	Coordination pour les services (repas, nettoyage) si besoin, accord pour entrer dans les appartements si inquiétude, visites
Alterswohnungen Montessalet	2 pers. pour un jour par semaine	Visites et aide ponctuelle
Résidence Pra Bastian	1 pers. pour 2 à 3 demi-jours par semaine	Tenue d'un « dossier locataire » (médecin de famille, contacts, etc.), coordination avec les partenaires
Résidence des Chênes	1 à 2 pers. pour une présence un jour par semaine	Coordination aides et soins à domicile, repas, gestion du service d'appel d'urgence

CAS PARTICULIERS

La résidence Pra Bastian et la coopérative le Trèfle à Quatre emploient un professionnel du travail social en tant que référent social via l'association Althys. Cette personne gère la référence sociale de plusieurs lieux, notamment ces deux structures sur le canton de Fribourg³⁸.

³⁸ Pour plus d'informations, le site Internet de l'association Althys : www.althys.ch/referente-sociale-vaud-fribourg-neuchatel/

AIDES DES COMMUNES

Sur les structures ayant répondu au questionnaire en ligne, 7 indiquent bénéficier (ou avoir bénéficié) d'aides de la commune. La commune de Bulle apparaît particulièrement investie dans cette thématique ; la Résidence du Marché bénéficie d'aides financières indirects (loyer modéré) et d'un entretien des zones extérieures ; les foyer Monferini et Gruyérien indiquent avoir bénéficié de prêts sans intérêts de la commune de Bulle.

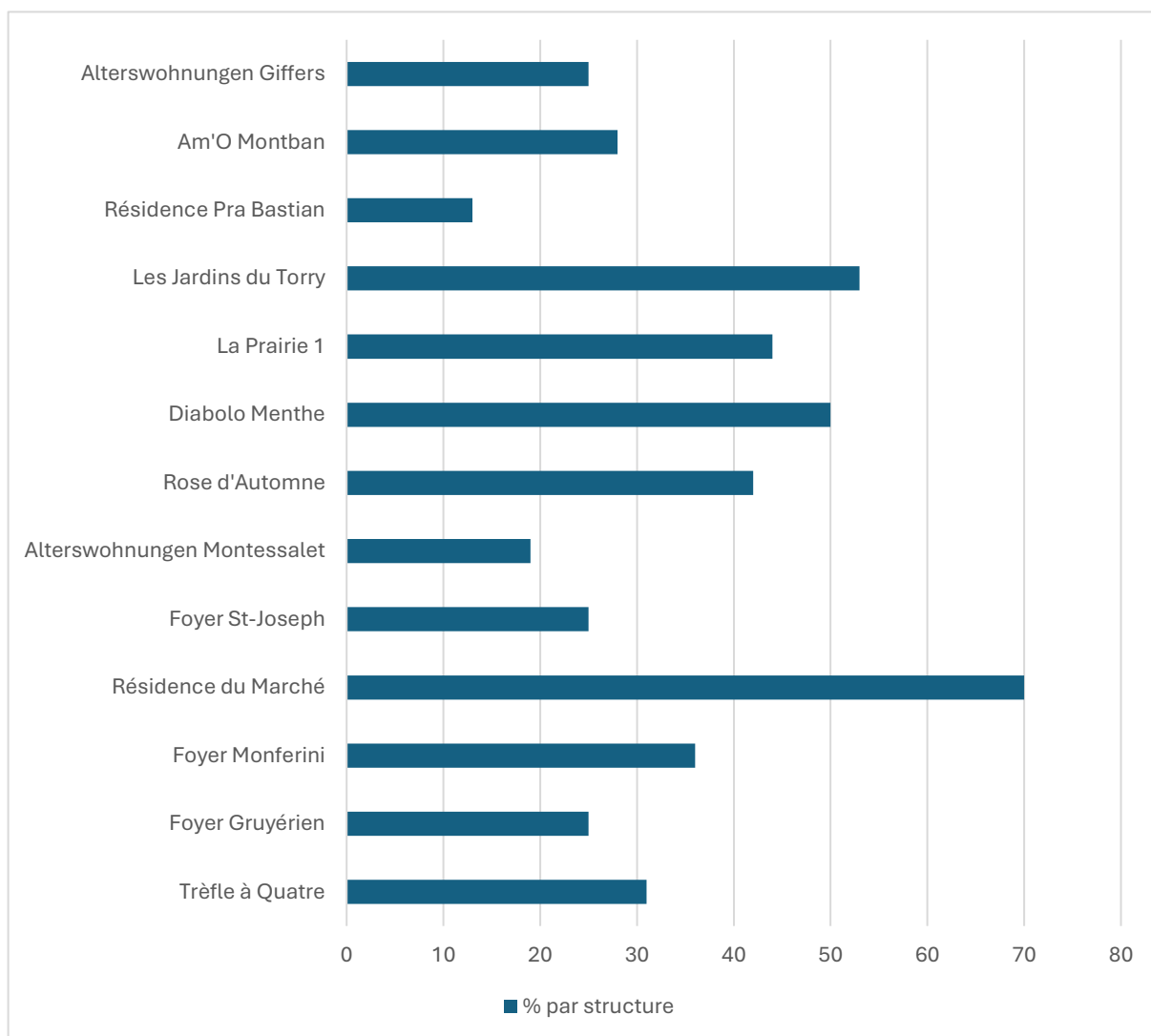
La Résidence du Vully à Sugiez indique avoir bénéficié d'aides financières directes (au moment de la construction).

Le foyer St-Joseph de La Roche a bénéficié de la mise à disposition gratuite du terrain pour construire des logements destinés aux senior · e · s à côté de l'EMS.

La structure d'appartements de Giffers a également bénéficié de la mise à disposition gratuite du terrain par la commune de Giffers, ainsi que du service de conciergerie technique pour l'entretien du bâtiment.

CARACTÉRISTIQUES LOCATAIRES

Part des locataires au bénéfice des prestations complémentaires à l'AVS



On observe que le pourcentage des personnes au bénéfice des prestations complémentaires à l'AVS est très variable d'une structure à l'autre, allant de 13% des locataires à la Résidence Pra Bastian à 70% à la Résidence du Marché. Le pourcentage des locataires au bénéfice des prestations complémentaires sur le total des structures (dont on connaît le nombre de personnes aux PC) est de près de 35%. Pour référence, la part des personnes au bénéfice d'une rente de vieillesse et tributaires de PC s'élève pour la Suisse (en 2024) à 12,2%.³⁹

³⁹ Office fédéral des assurances sociales OFAS (20.05.2025). *La statistique des prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI 2024*. www.bsv.admin.ch/fr/newsb/fgckFRDY824H2Dx45Ejw

Réforme des prestations complémentaires

La réforme de la Loi fédérale sur les prestations complémentaires (LPC, RS 831.30), adoptée fin 2025 par les Chambres fédérales, vise à renforcer le maintien à domicile et à promouvoir le logement protégé. Elle prévoit notamment l'introduction de forfaits destinés à couvrir des prestations favorisant la vie dans son propre logement, telles que les systèmes d'appel d'urgence ou les services de repas. Ces forfaits ne pourront pas être inférieurs à 11'160 francs par personne et par année. Les coûts correspondants seront à la charge des cantons.

Le canton de Fribourg devra adapter sa législation cantonale (RSF 841.3.1) ainsi que l'OMPCF. Il est compétent pour fixer, par ordonnance, les montants admis au remboursement. Après perception de la part fédérale, les contributions complémentaires sont assumées par le canton.

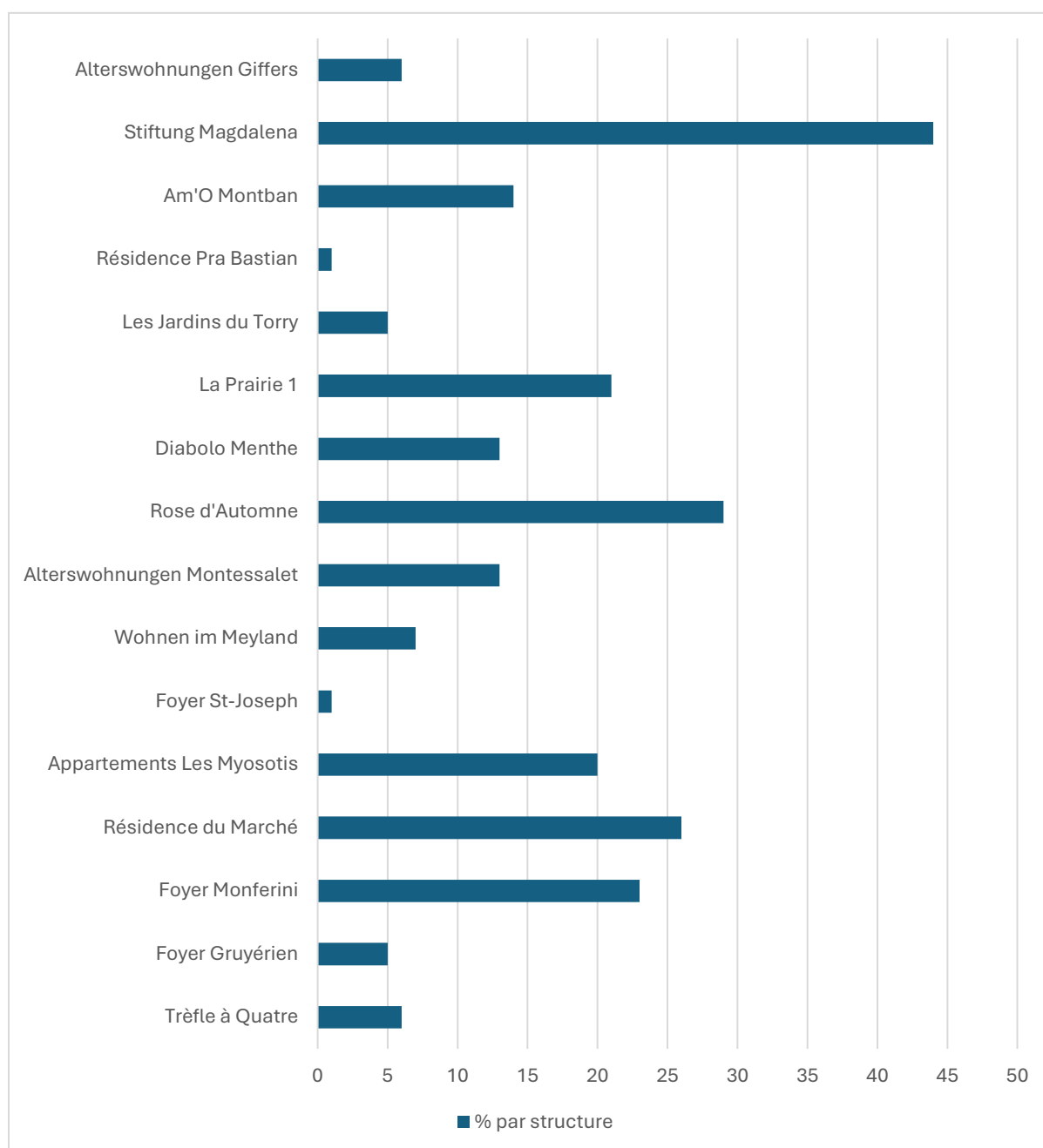
Actuellement, l'OMPCF (art. 15) prévoit le remboursement des frais de soins, d'aide et d'accompagnement à domicile dispensés par des services reconnus d'utilité publique. Les frais d'aide au ménage sont pris en compte jusqu'à concurrence de 6'000 francs par an, avec un plafond de 30 francs par heure. D'autres frais peuvent être remboursés, notamment les frais dentaires, les transports médicaux, les frais médicaux supplémentaires (jusqu'à 25'000 francs par an), ainsi que certains moyens auxiliaires. Dans certaines structures, un forfait mensuel pour la référence sociale peut également être reconnu.

La réforme fédérale introduit ainsi un cadre plus structuré pour le financement des prestations liées au logement adapté avec accompagnement, avec des implications importantes pour l'organisation et le financement des structures intermédiaires dans le canton.

Le dernier rapport de la Paul Schiller Stiftung précise le cadre et les enjeux de cette modification législative qui vise à favoriser le maintien à domicile des bénéficiaires, dont l'élargissement des possibilités de prise en charge dans les structures d'appartement.⁴⁰

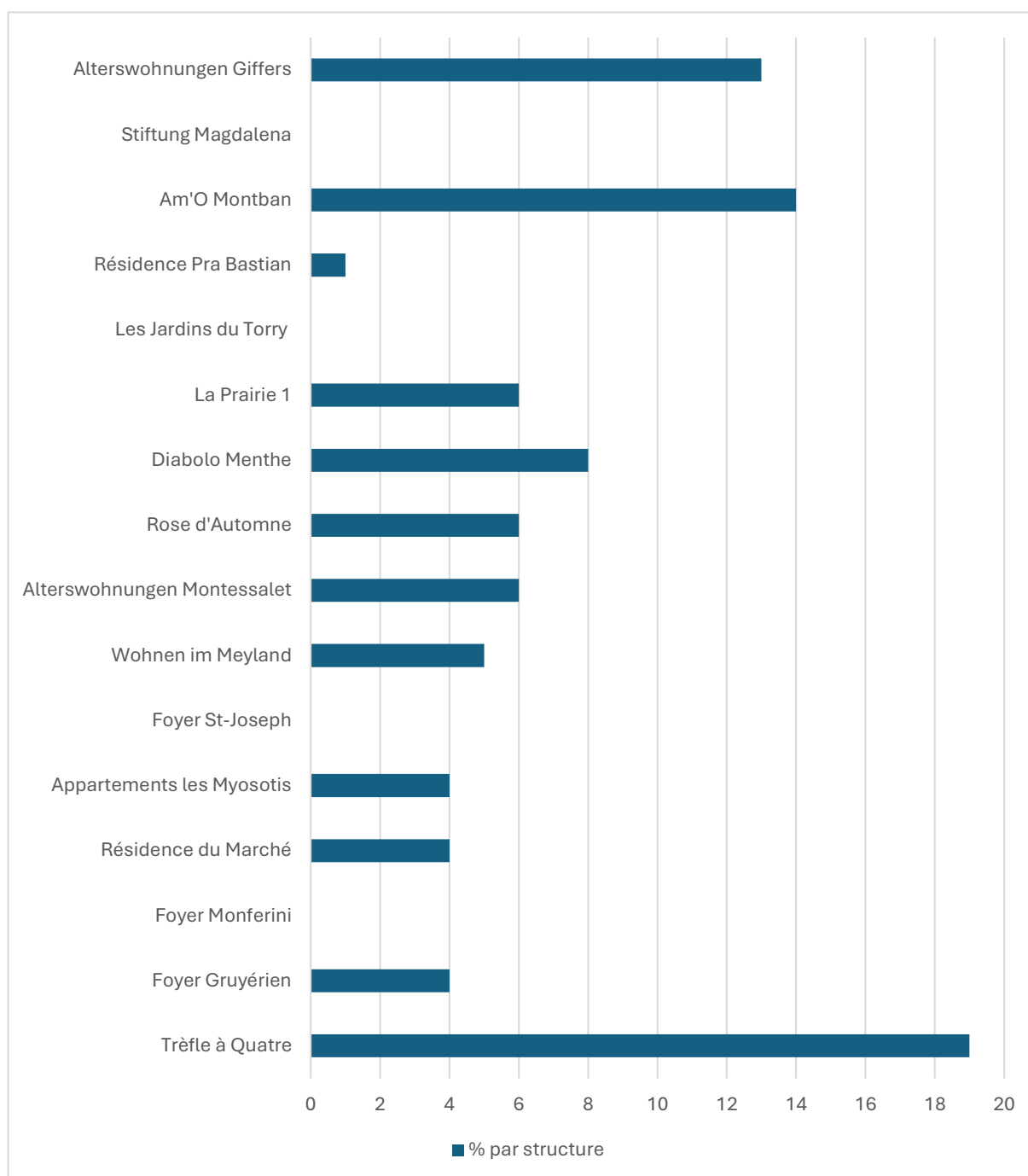
⁴⁰ Paul Schiller Stiftung, *Eckwerte für eine wirkungsvolle Umsetzung des Bundesbeschlusses ELG-Änderung zur Finanzierung von Hilfe und Betreuung zu Hause* (März 2026) www.gutaltem.ch/aktuelles/elg-anderungen-fur-hilfe-und-betreuung-wie-sieht-eine-wirkungsvolle-umsetzung-aus/

Part des locataires au bénéfice d'une mesure de curatelle



Le relevé concernant la part des locataires au bénéfice d'une mesure de curatelle peut être un indicateur des situations demandant un accompagnement social plus élevé. Là aussi, la part des locataires qui bénéficient d'une mesure de curatelle varie fortement, avec 0% pour les structures les moins concernées, et plus de 40% pour la Stiftung Magdalena à Heitenried, qui est la structure rencontrant le plus de personnes au bénéfice d'une mesure de curatelle. Le pourcentage total (selon les nombres connus) s'élève à près de 15%.

Part des locataires au bénéfice d'une mesure AI



La part des personnes au bénéfice d'une mesure AI (et qui ne sont pas en âge AVS) est largement plus faible sur l'ensemble des structures. En effet, comme la plupart d'entre elles proposent des logements en priorité aux senior·e·s, les personnes en-dessous de l'âge AVS sont peu nombreuses. Toutefois, on observe que certaines structures sont également ouvertes à louer des appartements aux personnes rencontrant des difficultés liées à leur état de santé, et pas exclusivement liées à l'âge. C'est le cas notamment du Trèfle à Quatre, à St-Aubin, qui compte un peu plus de 18% des locataires (3 personnes sur 16) au bénéfice d'une mesure AI.

SOINS À DOMICILE ET MAINTIEN À DOMICILE

Les formes adoptées par les structures pour coordonner et collaborer avec les soins à domicile sont très hétérogènes. Si la plupart des structures ne proposent pas de collaboration officielle ou contractuelle avec les services de soins à domicile, d'autres ont des conventions de collaboration claires ou ont, pour certaines, internalisé les soins à domicile.

Formes de collaboration avec les soins à domicile

Soins internalisés

C'est le cas notamment de la Résidence Beaulieu à Morat⁴¹, qui bénéficie d'une autorisation d'exploiter un service d'aides et de soins à domicile en interne depuis 15 ans. La Résidence du Marché a également obtenu cette autorisation et va internaliser les soins au cours de l'année 2026 - ce n'était pas le cas au moment de l'enquête. Cette option permet de facturer des prestations – soins – LAMal, actes qui parfois sont déjà effectués par le personnel de la Résidence, toutefois sans pouvoir les facturer, ce qui posait un problème de financement, d'une part, et de responsabilité, d'autre part, les actes de soins devant être prodigués par des personnes formées. La Résidence du Marché va donc exploiter une OSAD, organisation privée autorisée à fournir des prestations de soins à domicile.

Conventions avec les soins à domicile

Si la plupart des structures ne sont pas conventionnées avec les services d'aides et de soins à domicile de leur région, les deux structures suivantes ont une convention de collaboration.

TRÈFLE À QUATRE À ST-AUBIN

La structure est conventionnée avec le Réseau Santé Nord Broye via le Bureau régional d'information et d'orientation (BRIO) pour l'attribution des logements. Cette convention règle la procédure d'admission et d'évaluation de l'adéquation des profils selon pour les logements adaptés/protégés, comme mentionné précédemment dans le chapitre : « processus d'octroi des appartements ».

PRO SENECTUTE FRIBOURG

Les trois structures exploitées par Pro Senectute Fribourg (Diabolo Menthe à Fribourg, La Prairie à Marly et La Rose d'Automne à Villars-sur-Glâne) sont conventionnées avec le

⁴¹ La Résidence Beaulieu n'a pas fourni de données mais ces informations sont connues.

Réseau Santé de la Sarine. Cette convention vise à renforcer le partenariat entre les structures concernées afin d'améliorer la prise en charge des habitant·e·s dans une logique de soins intégrés. Elle prévoit une transmission systématique des informations pertinentes au sein des équipes, lesquelles clarifient directement entre elles les questions de compétences et d'organisation. A noter qu'en plus, les habitants de la Résidence Rose d'Automne à Villars-sur-Glâne disposent d'une possibilité d'intervention d'urgence du personnel de l'EMS à proximité la nuit et les week-ends selon une convention qui date de la séparation juridique de l'EMS de la part de la structure d'appartements adaptés (de 2019).

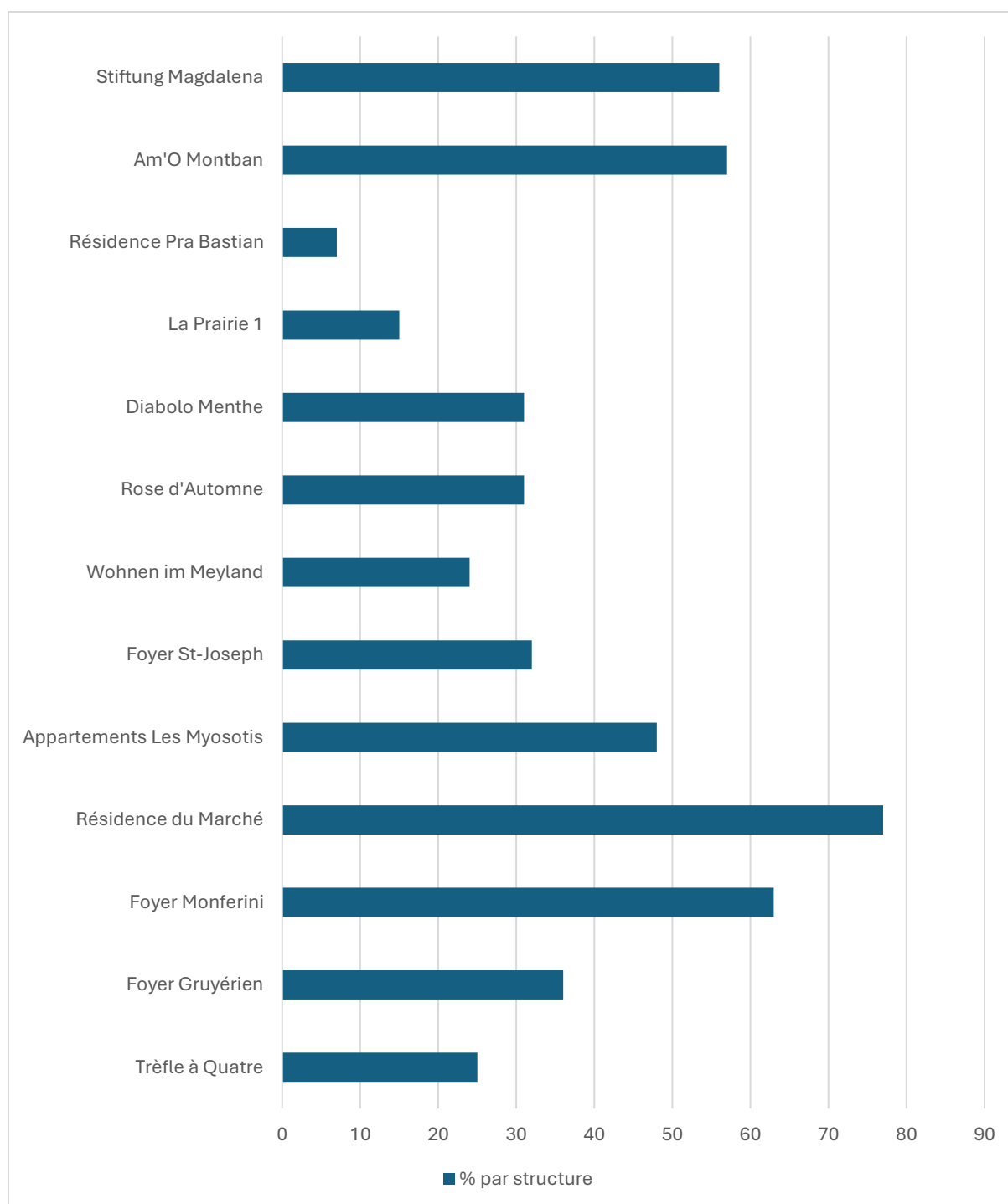
Avec l'accord préalable des habitant·e·s, les infirmier·ère·s et les référent·e·s sociaux·ales partagent les informations relatives à l'état de santé global, aux éventuelles hospitalisations et aux situations particulières. Ensemble, ils et elles évaluent le degré de gravité de la situation et peuvent, le cas échéant, élaborer un plan de mesures d'accompagnement adapté. La convention prévoit également l'organisation d'ateliers de prévention et de promotion de la santé animés par les équipes du RSS.

Cas particulier : Stiftung Magdalena à Heitenried

La Stiftung Magdalena à Heitenried n'a pas de convention avec le Spitex régional ; les locataires peuvent bénéficier de l'intervention des soins à domicile de leur choix, selon leurs besoins, et passent directement pas le Réseau ou le service de soins à domicile. Toutefois, les personnes de références de la structure, qui sont présentes 7/7 du matin au soir, prodiguent parfois des actes qui relèvent des soins à domicile, notamment l'aide à retirer les bas de contention, la distribution des médicaments, l'aide à se mettre au lit. Les référentes sociales effectuent tous les soirs une ronde entre 19h30 et 20h30, après le souper, pour s'assurer que tout le monde ait bien pris ses médicaments et va bien, pour les aider à se mettre en pyjama, et leur souhaiter une bonne nuit. Ces actes ne sont pas facturés LAMal, car ils ne sont pas effectués par un service reconnu et autorisé.

Recours des habitants aux soins à domicile

Part des locataires ayant recours aux soins à domicile



Le taux de recours aux soins à domicile varie beaucoup selon les structures. En effet, la Résidence du Marché recense le plus haut pourcentage (77%), soit trois quarts des locataires faisant appel aux soins à domicile, tandis que seule une personne sur 15 (7%) est concernée à la résidence Pra Bastian à Farvagny. Sur le total des structures (dont le nombre est connu), on enregistre 36% des locataires qui ont recours aux soins à domicile.

Les structures qui rencontrent les plus hauts taux sont souvent celles qui proposent un niveau de prestations et d'accompagnement plus élevé, comme la Résidence du Marché, la Stiftung Magdalena ou le Foyer Monferini.

Comment prolonger le maintien à domicile ?

CAS PRATIQUE

Les soins à domicile participent sans aucun doute au maintien à domicile des seniors. Leur intervention est, pour nombre de situations, indispensable et sans ces soins, les personnes âgées concernées devraient certainement se tourner vers un EMS. C'est le cas par exemple de M. Blanc (nom fictif), qui réside à Diabolo Menthe à Fribourg, et chez qui les soins à domicile du Réseau Santé de la Sarine passent quotidiennement, entre 2 et 3 fois. Ces interventions représentent un total de 240 heures sur l'an 2024 ; avec des périodes de soins plus intenses (entre 10h et 12h de soins par semaine) et des périodes d'hospitalisation.

Les actes fournis par les SAD sont considérés de « petits actes » ; pansements, contrôle de la sonde vésicale, donner les médicaments, paramètres vitaux, toilette, encourager à s'alimenter, etc. Mais cette situation est une vraie situation de maintien à domicile : M. Blanc a un état de santé qui décline petit-à-petit et il ne pourrait pas vivre à son domicile sans ces interventions. En plus des soins, M. Blanc bénéficie d'un accompagnement par la référente sociale de Diabolo Menthe. Lors des phases plus complexes, ou lors de retour d'hospitalisation, un plan d'accompagnement est mis en place entre M. Blanc, la référente sociale et le Réseau Santé et la fille de M. Blanc. Ce plan d'accompagnement comporte des balades accompagnées plusieurs fois par semaine, une visite quotidienne (lu-ve) de la référente sociale, une coordination pour les repas à domicile, une incitation aux moments de rencontre, un nettoyage hebdomadaire.

C'est cette complémentarité soins – accompagnement, encadrement qui permet à M. Blanc de vivre à domicile et de s'y sentir en sécurité.

Et les situations psycho-sociales ?

Au-delà des aspects gériatriques, les structures d'appartements avec accompagnement comptent également des personnes aux difficultés diverses ; démence, troubles cognitifs, addictions, etc. qui peuvent vivre de manière plus-ou-moins autonome à domicile mais nécessitent un accompagnement pour assurer leur bien-être et celui des autres locataires. Ainsi, le travail d'accompagnement peut se voir accentué pour ce genre de situations complexes. C'est pourquoi nous questionnons aussi ces structures intermédiaires sous l'angle d'« institution sociale », notamment au regard du vieillissement de la population, accompagné d'une augmentation du nombre de personnes aux troubles addictifs ou cognitifs.

Il convient de souligner que certaines structures ne pourront jamais accueillir ce type de profils, pour des raisons non seulement de compétences mais également dû au nombre d'appartements ; *pour maintenir un équilibre social viable*, comme le relève un responsable de structure à Bulle.

EXEMPLE DE SITUATION : CONVENTION DE « VIVRE-ENSEMBLE »

M. Bovet (nom d'emprunt) est un homme âgé de 66 ans qui vivait de manière autonome dans un studio. Suite à des phases d'alcoolisation aiguë et une période de sevrage au RFSM, M. Bovet a été expulsé de son logement. Sa curatrice a demandé qu'il puisse intégrer La Prairie 1 à Marly pour bénéficier d'un encadrement social tout en continuant à vivre dans un domicile ordinaire. À la suite d'échanges entre la curatrice, la référente sociale (et Pro Senectute FR) et M. Bovet, une convention de vivre-ensemble a été rédigée et signée, afin d'encadrer au mieux la situation. Cette convention favorise une installation durable et harmonieuse dans le logement et favorise également l'échange d'information au sein du réseau : elle stipule notamment :

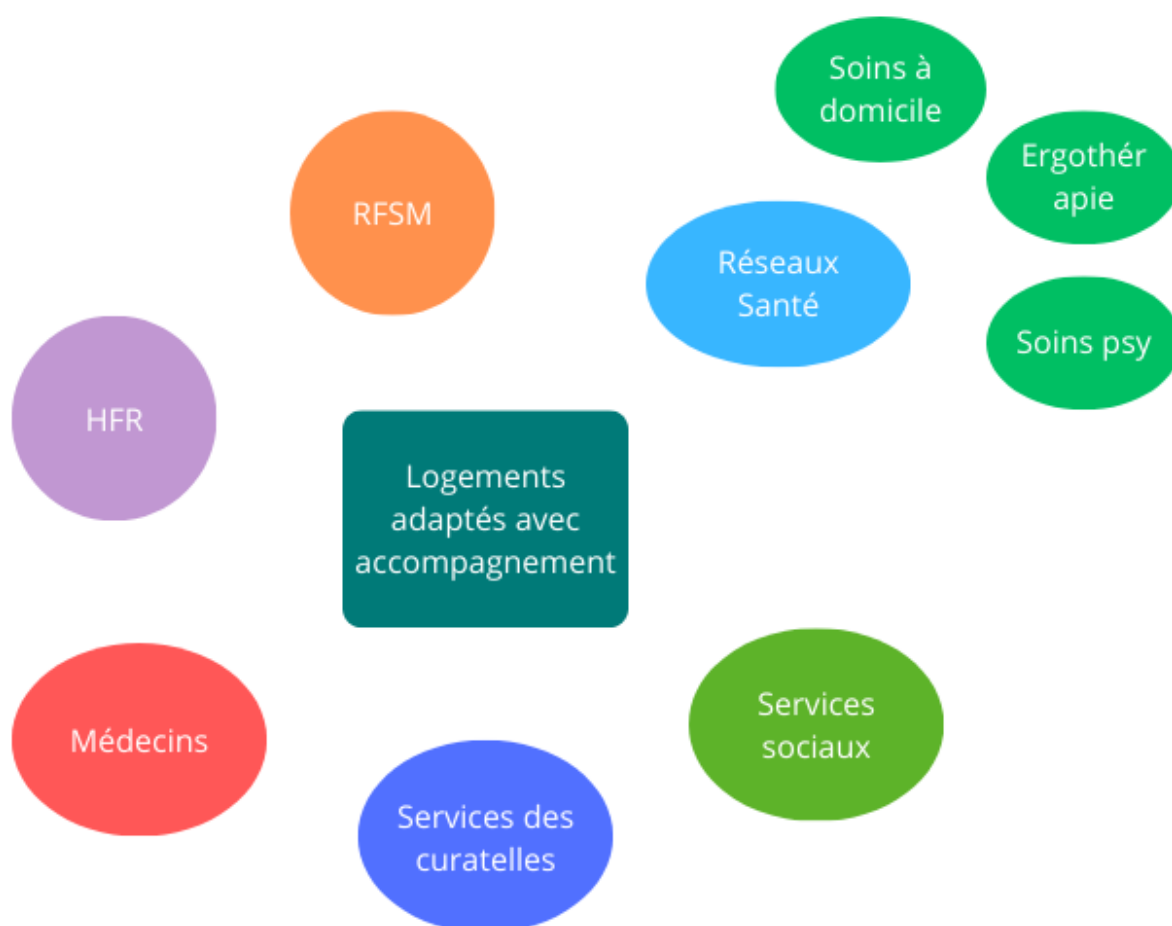
- Que le logement doit être maintenu en bon état
- Que le personnel est autorisé à accéder au logement env. 2x/semaine
- Que M. Bovet bénéficiera d'un suivi psychologique
- Qu'il est impératif de respecter les règles de bon voisinage
- Que tout manquement à cette charte pourrait entraîner une résiliation du bail, conformément aux dispositions légales.

Dans le cas de situations complexes qui demandent un accompagnement accru, Pro Senectute Fribourg facture actuellement des heures d'accompagnement supplémentaires (en-dehors des 200.-/mois pour la référente sociale). Ces heures sont incluses dans le calcul de PC, via les frais de maladie selon OMPCF. Le temps d'accompagnement nécessaire dépassant les prestations initialement prévues (estimation de 30 min. par personne/semaine pour le temps individuel, pour garder du temps pour le collectif), les heures d'encadrement de certaines situations sont répertoriées, décrites et facturées ensuite au montant de 100.-/h (formation tertiaire).

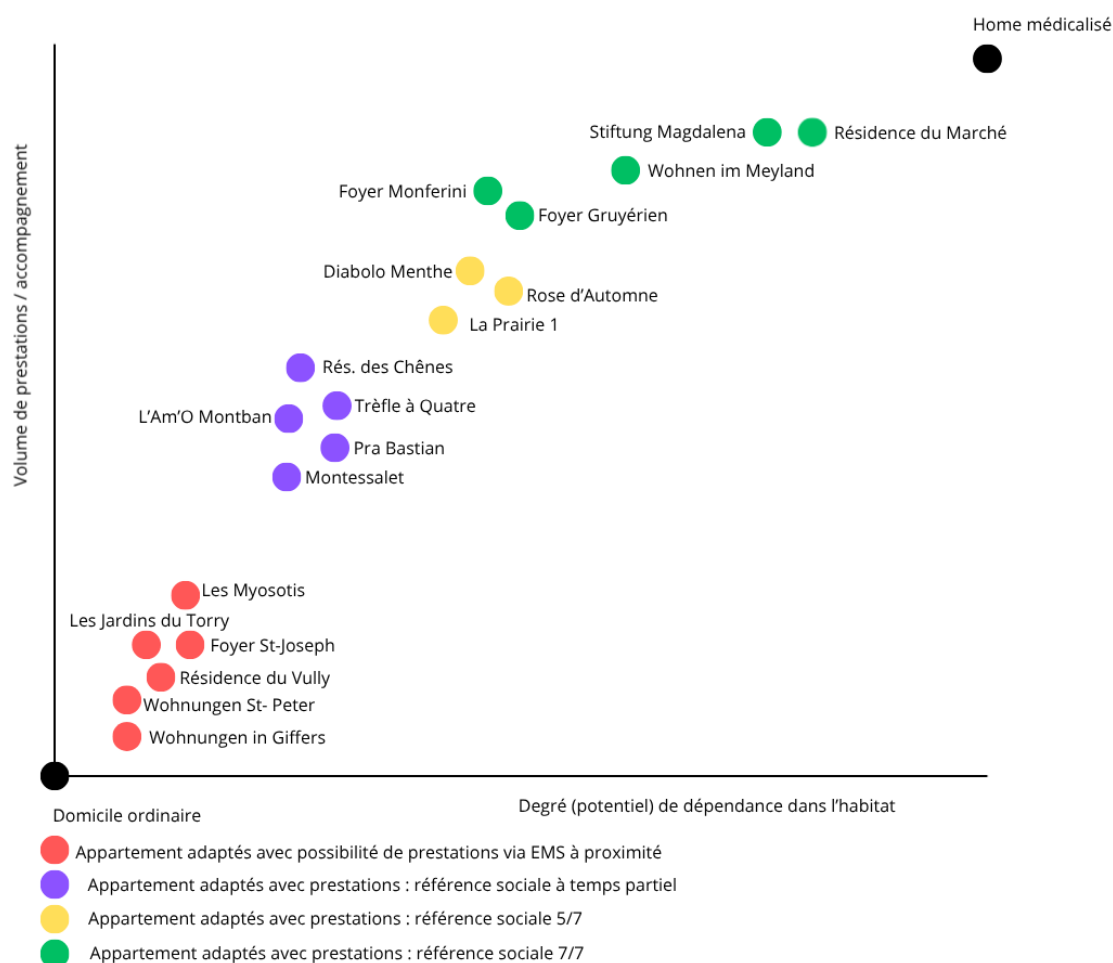
Toutefois, l'accompagnement dans ce genre de situation est complexe et actuellement les (certaines) structures relèvent un manque de personnel (qualifié) et un manque de financement pour encadrer comme il se doit les personnes présentant des troubles cognitifs ou addictifs afin d'assurer une cohabitation harmonieuse avec les autres locataires et d'assurer leur bien-être à domicile.

Réseau autour des locataires

Voici un aperçu du réseau des services et professionnel·le·s avec lequel·le·s les personnes responsables de l'accompagnement social peuvent collaborer et coordonner les interventions pour et avec les locataires :



Catégorisation des structures



Les 19 structures analysées (sans prise en compte des 3 structures sans données) sont représentées ici selon le volume de prestations qu'elles proposent et le degré (potentiel) de dépendance dans l'habitat.⁴² Le critère le plus pondérant pour le placement des structures était la présence d'une référence sociale, sa fréquence, et les tâches réalisées par le personnel d'accompagnement. Les structures situées proches du point « Home médicalisé » sont celles qui offrent le plus haut taux de présence, dans lesquelles les

⁴² Ce schéma est inspiré de divers rapports qui proposent de catégoriser les types d'habitat intermédiaire en Suisse, notamment en Suisse francophone, par des organismes spécialisés : Plateforme des associations d'âinés de Genève, Catégorisation des formes d'habitat adapté aux besoins par Curaviva, Répondre à la fragilisation des personnes âgées de V. Hugentobler et D. Mioranza (HETSL). A retrouver dans les références.

référentes sociales ont un contact très rapproché avec les locataires, et également les structures où les locataires font en moyenne le plus appel aux soins à domicile. La Résidence du Marché, par exemple, compte plus de 75% de ses locataires qui font appel aux soins à domicile. Selon les responsables de cette structure, les personnes qui y vivent seraient contraintes d'intégrées un EMS si elles ne pouvaient vivre dans ces appartements, car elles sont très peu autonomes ou en perte d'autonomie (pour la plupart). La Stiftung Magdalena à Heitenried est également située dans ce groupe car les référentes sociales sont présentes tous les jours (uniquement en journée) mais elles passent également le soir avant le coucher pour aider les locataires en ayant besoin à se préparer, s'assurer qu'ils ou elles aient pris leurs médicaments, etc. Aussi, elles préparent les repas deux fois par jour et servent le repas de midi (qui est préparé à l'extérieur) ; les locataires ont la possibilité de manger tous les repas en commun, une prestation appréciée des personnes voyant leur autonomie décliner.

Les foyers Monferini et Gruyérien sont également dans ce groupe (en vert) car ils proposent un système d'urgence, où les référent·e·s sociaux·ales sont atteignables, selon tournus, 7/7 et 24/24h. Cette prestation est un atout considérable pour offrir aux locataires un environnement sécurisant et sécurisé.

Le groupe coloré en jaune inclut des structures qui proposent une présence en général cinq jours sur sept, soit les jours ouvrés (hors fériés, etc.). Cette présence assure toutefois que les locataires peuvent se tourner vers cette personne de référence en cas de besoin au cours de la semaine ; cette dernière assurant un suivi des locataires rapproché, notamment par un « dossier locataire », tenu dans les structures de Pro Senectute Fribourg. D'autre part, un système de signalement que « *tout va bien* » a été mis en place entre les locataires et les référent·e·s de ces structures ; le matin, les locataires affichent devant la porte de leur appartement qu'ils ou elles sont bien réveillés·e·s, sont sortis·e·s, afin que l'on ne s'inquiète pas inutilement s'ils ou elles ne sont pas vus·e·s au cours de la journée, respectivement afin d'aller s'assurer du bien-être des locataires en cas d'inquiétude.

Les cinq structures en violet proposent un accompagnement social à raison de quelques demi-jours par semaine ; les référent·e·s proposent des moments de rencontre, des activités et peuvent apporter un soutien ponctuel aux locataires pour des besoins individuels (administratif, petites interventions techniques).

Enfin, les structures en rouge sont des appartements adaptés, attribués en priorité à des seniors·e·s, sans proposer d'accompagnement social au sein de la structure. Ce sont des structures situées à proximité d'EMS, lesquels proposent aux locataires de participer aux activités ou de prendre des repas en commun, principalement à midi.

Défis et enjeux des structures

Les échanges avec les responsables des structures ont permis d'identifier plusieurs difficultés récurrentes, qui influencent directement leur capacité à assurer un accompagnement de qualité et à répondre à l'évolution des besoins des locataires.

- Un premier enjeu majeur concerne le **manque de personnel qualifié** et le **manque de ressources financières** suffisantes pour faire face à des situations complexes, fortement demandeuses d'accompagnement (fragilités multiples, addictions, troubles cognitifs, problématiques psychiques, etc.). Les équipes soulignent à ce propos une tension entre les besoins relevés et les moyens disponibles.
- La question de la **présence en dehors des heures ouvrables** (soirées, nuits, week-ends et jours fériés) constitue également un défi important. La mise en place de systèmes d'alarme ou de veille 24h/24 suppose des ressources humaines et financières conséquentes, souvent difficiles à garantir dans le cadre actuel de financement. Certaines structures composent avec des modèles externes ou partiels.
- **Les modalités de financement de certaines prestations** représentent une autre difficulté structurelle. Concrètement, certaines prestations essentielles au maintien à domicile, comme les repas, ne sont actuellement pas pris en charge dans le calcul des prestations complémentaires (PC). D'autres prestations, comme le nettoyage ou l'accompagnement social, peuvent être reconnues mais sont soumises à des plafonds, qui ne couvrent pas toujours les coûts effectifs. Cette situation soulève également la question de l'accès à de telles offres pour les personnes qui ne bénéficient pas des prestations complémentaires de l'AVS, mais dont les revenus se situent juste au-dessus des seuils d'octroi. Comment garantir l'accès à des services tels que les repas, le nettoyage, l'accompagnement social sans le soutien de PC, tout en maintenant un modèle économiquement viable pour les structures ?
- **La collaboration avec les régies immobilières**, propriétaires privés ou promoteurs constitue un enjeu supplémentaire. En effet, les logiques immobilières et sociales ne convergent pas toujours, ce qui peut considérablement compliquer la mise en place de loyers compatibles avec les PC et abordables, l'intégration de prestations et d'accompagnement social, les critères d'octroi des appartements au sein des immeubles.

- Enfin, plusieurs structures mentionnent le manque de financement pour les **rénovations et adaptations architecturales** nécessaires (accessibilité, sécurité, espaces communs de qualité) ; l'accès aux fonds fédéraux d'aide au logement des MOUPS⁴³ n'est pas ou peu connu, et reste lié à **l'obtention d'une reconnaissance d'utilité publique** qui est très difficile à obtenir dans le canton en raison d'une interprétation très particulière de l'autorité fiscale.

⁴³ Office fédéral du logement (16 juillet 2024). Encouragement à la construction de logements d'utilité publique. www.bwo.admin.ch/fr/encouragement-a-la-construction-de-logements-dutilite-publique

PARTIE 2 : CONTEXTUALISATION

CONTEXTES ET DISPOSITIFS CANTONAUX

Contexte fribourgeois en matière de logements adaptés pour les personnes âgées

La question des logements adaptés et des formes d'habitat intermédiaire pour personnes âgées apparaît dès le début des années 2010 de manière explicite dans les débats politiques.

En juin 2011, le postulat 2092.11 Thomet / Krattinger-Jutzet demande au Conseil d'Etat d'examiner les possibilités de développer des appartements protégés dans le canton, notamment de définir un cadre pour ces structures et d'étudier les possibilités de financement des prestations qui y seront dispensées. Les auteurs·trices relèvent d'ailleurs l'absence de définition claire de cette notion d'appartements protégés et soulignent le potentiel de ces structures pour favoriser le maintien à domicile et répondre à l'évolution démographique.

Dans sa réponse du 5 juin 2012, le Conseil d'Etat précise que les appartements protégés sont avant tout des logements respectant les normes de constructions sans barrières architecturales prévues par les législations fédérales et cantonales. Il estime qu'il n'y a pas lieu d'introduire des exigences supplémentaires en matière de construction. Le Conseil d'Etat distingue ces logements ordinaires par la présence éventuelle de prestations socio-hôtelières et/ou de soins, proposées par les gestionnaires de la structure. Il indique que le financement des soins relève du régime des soins à domicile, tandis que les prestations socio-hôtelières sont intégrées au loyer, avec la possibilité d'un soutien via les prestations complémentaires à l'AVS/AI. Les questions soulevées par le postulat sont renvoyées à un examen plus large dans le cadre du projet Senior+, afin d'assurer la cohérence de la politique cantonale en faveur des personnes âgées⁴⁴.

Dans un rapport transmis au Grand Conseil en 2015 (rapport 2013-DSAS-35), le Conseil d'Etat répond au postulat 2092.11 déposé en 2011 et approfondit la première prise de position présentée dans la réponse de 2012. Le Conseil d'Etat constate en effet l'absence de définition de la notion d'appartements protégés dans le canton, tout en relevant le développement d'une offre diversifiée de logements pour senior·e·s. Il distingue plus clairement les logements adaptés, caractérisés par leur accessibilité architecturale, des logements avec services, qui combinent un logement adapté avec une offre variable de

⁴⁴ Conseil d'Etat, *Réponse au postulat de René Thomet et Ursula Krattinger-Jutzet, Appartements protégés pour personnes âgées P2092.11*, 5 juin 2012 www.fr.ch/sites/default/files/contens/gc/_www/files/pdf45/P_2092_11_f.pdf

prestations. Le Conseil d'Etat estime qu'une standardisation cantonale des appartements protégés comporterait le risque d'être trop rigide et ne permettrait pas de répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des personnes âgées. Le Conseil d'Etat inscrit son positionnement dans la stratégie Senior+, qui privilégie le développement d'un « habitat pour tous », sans barrières architecturales, favorisant la mixité intergénérationnelle et le maintien de l'autonomie, tout en laissant une large place aux initiatives communales et locales⁴⁵.

En 2013, dans la question parlementaire de Xaviez Ganioz (2013-CE-33), intitulée *Politique en faveur des aîné·e·s : appartements protégés et prestations complémentaires*, le député s'interroge notamment sur la capacité du canton à faire face au vieillissement démographique sans recourir massivement à la création de nouvelles places en EMS. Il met en évidence le potentiel des appartements protégés comme structures intermédiaires et questionne le Conseil d'Etat sur les possibilités d'adapter le financement, en particulier au regard des limites imposées par les prestations complémentaires en matière de loyer.

Dans sa réponse en juin 2014, le Conseil d'Etat confirme l'intérêt des appartements protégés et plus largement des structures intermédiaires pour favoriser le maintien à domicile, en rappelant toutefois que les montants maximaux de loyer pris en compte dans les prestations complémentaires relèvent de la compétence de la Confédération, et ne peuvent être modifiés au niveau cantonal. Il précise en revanche que les prestations de services peuvent être remboursés au titre des frais de maladie et d'invalidité, dans les limites prévues. Le Conseil d'Etat réaffirme l'orientation stratégique consistant à développer des prestations de services à domicile accessibles à l'ensemble des personnes âgées : approche cohérente avec les objectifs Senior+, qui vise une action transversale plutôt qu'un soutien ciblé à une forme d'habitat.

La thématique est reprise en 2021 avec le postulat 2021-GC-56 Pythoud-Gaillard / Schnyder, qui demande au Conseil d'Etat un état des lieux des mesures existantes, l'examen de pistes complémentaires concernant l'adaptation de l'habitat des senior·e·s dans son ensemble.

Dans son rapport de 2022, le Conseil d'Etat confirme que l'adaptation de l'habitat constitue un axe central de la politique cantonale en faveur des personnes âgées. Il met en avant les mesures déjà déployées ou prévues dans le cadre de Senior+, telles que : la sensibilisation et l'information, le développement de prestations de conseil à domicile,

⁴⁵ Conseil d'Etat, *Rapport 2013-DSAS-35 relatif au postulat 2092.11 René Thomet et Ursula Krattinger-Jutzet, Appartements protégés pour personnes âgées*, 29 septembre 2015 www.fr.ch/parlinfo/affaires/2ce0734c96834855b5c421a6857070ad

l'encouragement de formes d'accompagnement social, notamment les conciergeries sociales. Le Conseil d'Etat indique que cette politique repose sur une approche dans laquelle les communes jouent un rôle central dans l'identification des besoins et la mise en œuvre des projets. Aucune mesure visant à instaurer un cadre cantonal spécifique ou contraignant pour les logements protégés n'est annoncé à ce stade.

Modèles d'intervention politique

Les éléments présentés ci-dessus montrent que le canton de Fribourg s'est saisi à plusieurs reprises de la question du logement des senior·e·s depuis 2010 à travers différentes interventions parlementaires et dans le cadre de la politique Senior+. Ces interventions permettent de relever et de reconnaître l'importance d'intervenir sur les questions d'habitat pour le maintien à domicile. Toutefois, elles se caractérisent par une volonté de ne pas définir de cadre cantonal spécifique pour les logements avec un accompagnement social, ou logements protégés, leur mise en œuvre étant confiée aux communes et aux initiatives locales, selon le principe de subsidiarité et le plan Senior+.

Un article de Monika Piecek, Valérie Hugentobler et Damien Mioranza, *New models of housing and care: the politics of housing an aging population in Switzerland*, publié en Janvier 2026 permet justement de situer ce positionnement en proposant une grille de lecture comparative des logiques d'intervention publique à l'œuvre dans différents cantons suisses⁴⁶.

Sur la base d'une analyse documentaire et d'entretiens menés auprès d'acteur·trice·s institutionnel·le·s, les auteur·e·s identifient trois modèles idéaux-typiques d'intervention politique en matière de logements adaptés avec accompagnement pour les personnes âgées permettant de définir le rôle de l'Etat.

Le premier modèle, dit de **standardisation**, correspond à une intervention étatique structurée. Dans ce cas, les logements avec accompagnement font l'objet d'un cadre institutionnel clair, avec des définitions précises, des critères d'accès et des standards de prestations, intégrés à la planification médico-sociale et soutenus par des financements publics dédiés. L'Etat se positionne comme entité responsable de fournir le soutien social (social care) à des groupes spécifiques. Ce modèle a été implémenté dans le canton de Genève, selon les auteur·rice·s.

Le second modèle est celui de la **diversification**. Il repose sur une reconnaissance explicite des logements avec accompagnement comme réponse pertinente au

46 Piecek M., Hugentobler V., Mioranza D., (janvier 2026). *New models of housing and care: the politics of housing an aging population in Switzerland*, Critical Policy Studies, <https://doi.org/10.1080/19460171.2025.2606710>

vieillesse, tout en maintenant une pluralité de formes et d'acteurs. L'Etat intervient principalement par des mécanismes d'orientation, de labellisation, de soutien ou de coordination, sans imposer un modèle unique. Ce modèle a été implémenté dans le canton de Neuchâtel, selon les auteur·rice·s.

Le troisième modèle est qualifié de modèle de **non-intervention**. Il se caractérise par l'absence de régulation spécifique des logements avec accompagnement social et par une volonté de ne pas reconnaître ces formes d'habitat comme un champ d'intervention publique distinct. Dans ce modèle, l'action publique se concentre sur des mesures générales – accessibilité des logements ou développement de prestations à domicile ordinaire – considérées comme profitant à l'ensemble de la population. Les initiatives de logements accompagnés relèvent ici principalement des communes, du secteur associatif ou du marché⁴⁷. Ce modèle a été implémenté dans le canton de Fribourg, selon les auteur·rice·s.

Dans cette perspective, le modèle de non-intervention en place dans le canton de Fribourg est à comprendre comme un choix : l'Etat privilégie des interventions transversales et universelles et refuse un soutien ciblé à une catégorie spécifique de logements ou de structures.

Dispositifs dans les autres cantons : exemples

Canton de Vaud : les LADA – Logements adaptés avec accompagnements

Dans le canton de Vaud, le dispositif des Logements adaptés avec accompagnement (LADA) constitue une offre reconnue et conventionnée par l'Etat. Les LADA sont des appartements indépendants dans lesquels les locataires bénéficient de prestations d'accompagnement social (assistance, sécurité, animation) organisées, afin d'assurer un cadre de vie sécurisant et favorisant le maintien à domicile. Les LADA sont établis via une Convention avec la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) du canton, ce qui permet notamment aux locataires de bénéficier d'aides financières individuelles pour les prestations et, le cas échéant, pour faire baisser le loyer. Le label LADA implique des critères techniques (accessibilité architecturale) et sociaux (espaces communs, activités, accompagnement), ainsi qu'un bail couplé à un contrat de prestations. L'autorité vaudoise applique une référence de 0.025 EPT (dès 2025, avant : 0.02 EPT) par appartement pour l'accompagnement.

Selon une étude réalisée par la Haute école de la santé La Source (Bedin et al., 2021) – mandatée par la Direction Générale de la Cohésion Sociale (DGCS) afin d'évaluer les

47 Piecek M., Hugentobler V., Mioranza D., (janvier 2026). *New models of housing and care: the politics of housing an aging population in Switzerland*, Critical Policy Studies, <https://doi.org/10.1080/19460171.2025.2606710>

forces et les faiblesses des logements protégés (LP) en vue du développement du modèle–, les LADA préviennent le déclin fonctionnel et prolongent la vie à domicile en améliorant significativement la qualité de vie des locataires. Ce dispositif permet ainsi de retarder l'entrée en établissement médico-social de 1,9 année en moyenne⁴⁸.

Pour plus d'informations sur les LADA [cliquez ici](#)

Canton de Genève : Les IEPA - Immeubles avec encadrement pour personnes âgées

Dans le canton de Genève, les Immeubles avec encadrement (IEPA) constituent une offre institutionnalisée de logements indépendants destinés aux personnes en âge AVS. Les locataires signent un bail individuel avec le propriétaire (souvent un organisme de logement social), tandis que l'Institution genevoise de maintien à domicile (IMAD) assure l'encadrement de proximité. Cet encadrement comprend notamment une référence sociale régulière, l'organisation d'activités communautaires, un système d'alarme 24h/24, ainsi qu'un accompagnement administratif et social. Les soins, le cas échéant, relèvent du dispositif cantonal de maintien à domicile et peuvent être fournis par l'IMAD⁴⁹.

Le dispositif IEPA s'inscrit dans la politique cantonale genevoise de maintien à domicile et bénéficie d'un cadre reconnu par l'Etat. Tout projet doit être soumis à la pré-validation du Département de l'emploi et de la santé (DES), pour lui la Direction générale de la santé (DGS) : le nombre de logements à construire étant inscrit dans le programme de législature du Conseil d'Etat, la DGS doit être consultée par le promoteur/propriétaire pour vérifier que son projet s'inscrit dans la stratégie politique de l'Etat et répond aux besoins de la population tels que définis dans la planification médico-sociale⁵⁰. Les loyers sont versés au propriétaire et peuvent, selon les immeubles et la situation financière du locataire, relever du logement subventionné (HLM/HBM). Le canton assure ainsi un rôle structurant dans la coordination et le financement indirect du dispositif, via la politique du logement social et le mandat confié à l'IMAD.

Pour plus d'informations sur les IEPA [cliquez ici](#)

Canton de Neuchâtel : Les AE – Appartements avec encadrement

Dans le canton de Neuchâtel, les appartements avec encadrement sont des logements adaptés aux personnes fragilisées, à mobilité réduite ou en situation de handicap,

⁴⁸ REISO, Revue d'information sociale (16 mai 2025). *Promouvoir le mouvement grâce au logement*. Reiso.org www.reiso.org/articles/themes/vieillesse/14258-promouvoir-le-mouvement-grace-au-logement

⁴⁹ IMAD. Immeubles avec encadrement pour personnes âgées – IEPA. www.imad-ge.ch/prestations/dop_list_iepa_logements_disponibles/

⁵⁰ République et canton de Genève. Département de l'emploi et de la santé, Direction générale de la santé (2018). *Directive à l'attention du public et des futurs propriétaires d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA)*. www.ge.ch/document/11820/annexe/file/24261

intégrant des prestations régulières d'encadrement social et de sécurité, incluses dans le bail selon un forfait. Ces prestations sont définies à l'avance et garanties par l'exploitant et visent à favoriser le maintien à domicile, tout en participant à libérer des logements plus grands pour d'autres catégories de la population⁵¹.

Le dispositif bénéficie d'une reconnaissance officielle par l'Etat neuchâtelois : les appartements avec encadrement peuvent être labellisés par le Service cantonal de la Santé publique⁵². L'intégration du label d'inscrit dans la planification médico-sociale du canton, des listes officielles des appartements labellisés sont publiées régulièrement. Parallèlement, certains projets bénéficient d'un soutien financier indirect via des instruments cantonaux (prêts ou aides à la pierre) pour encourager la construction de logements adaptés à loyers modérés⁵³.

Pour plus d'informations sur les AE [cliquez ici](#)

Canton de Aargau – vision stratégique et conseil aux communes

Dans le canton d'Argovie, l'Etat n'a pas instauré de label cantonal ou de dispositif spécifique pour les logements avec accompagnement social mais il a développé une vision stratégique structurée, formalisée notamment dans le *manuel Wohnen im Alter – Handbuch für Aargauer Gemeinden* (2018)⁵⁴. Ce manuel s'adresse aux communes et vise à les soutenir dans la planification et le développement de solutions de logement adaptées au vieillissement de la population. Il s'inscrit dans le principe « *ambulant vor stationär* » et met en avant l'importance de logements accessibles, abordables et bien intégrés au tissu social local afin de retarder les entrées en EMS. Le canton y définit clairement le rôle des communes comme actrices centrales facilitatrices du développement de projets, tout en proposant un cadre méthodologique, des outils d'analyse des besoins, des recommandations en matière d'aménagement et des exemples de bonnes pratiques. Par intermédiaire de la *Fachstelle Alter und Familie*, le canton assure un rôle de conseil, de coordination et de mise en réseau, sans imposer de standard unique.

Pour le lien direct vers le manuel [cliquez ici](#)

51 République et canton de Neuchâtel. *Appartements avec encadrement*. www.ne.ch/autorites/DFS/SCSP/medico-social/pms/Pages/Appartements-avec-encadrement.aspx

52 Conseil d'Etat de la République et du Canton de Neuchâtel, *Règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements LASDom (REPRA)*, 23 août 2023 www.ne.ch/legislation-jurisprudence/pubfo/ArrRegCE/Documents/2023/FO34_02_2023_08_23_DFS_202_ACE_REPRA.pdf

53 RTS Info (21 décembre 2019). *Impulsion cantonale à des logements adaptés aux seniors à Neuchâtel*. www.rts.ch/info/regions/neuchatel/10960883-impulsion-cantonale-a-des-logements-adaptes-aux-seniors-a-neuchatel.html

54 Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau (2018). *Wohnen im Alter. Handbuch für Aargauer Gemeinden*. www.ag.ch/media/kanton-aargau/dgs/bilder/gesellschaft/alter/wohnen-und-oeffentliche-raeume/2018-wohnen-im-alter-handbuch-fuer-aargauer-gemeinden.pdf

PISTES D'INTERVENTION

Dans le cadre d'une World café réunissant une trentaine de responsables des structures, de parties prenantes, d'autorités et d'experts⁵⁵, les discussions ont mis en évidence la complexité des dispositifs actuels et les inégalités d'accès au logement avec accompagnement, notamment pour les personnes ne bénéficiant pas des prestations complémentaires mais disposant de ressources limitées.

Plusieurs pistes ont été évoquées :

Vers un modèle de financement plus lisible et plus équitable

- Clarifier et harmoniser les mécanismes de financement existants afin de renforcer leur lisibilité pour les structures et les locataires.
- Examiner la possibilité d'intégrer certaines prestations d'accompagnement social dans un cadre légal mieux défini au niveau cantonal.
- Encourager des modèles permettant de maintenir des loyers compatibles avec les plafonds des prestations complémentaires (p. ex. coopératives, fondations, prêts à taux préférentiels, mise à disposition de terrains communaux).
- Réfléchir à des dispositifs intermédiaires pour les ménages « entre deux », notamment via des aides ciblées ou des contributions complémentaires modulées.
- Mieux informer sur les droits existants (allocations pour impotent-e-s, aides individuelles), dont le recours reste inégal.
- Faciliter la question de la reconnaissance d'utilité publique par le service des contributions

Un consensus s'est dégagé sur la nécessité d'une réflexion cantonale coordonnée afin de réduire les disparités régionales et d'assurer une certaine équité territoriale.

⁵⁵ Voir ci-après la composition et les comptes-rendus de ce world café du 15 janvier 2026

Mieux accompagner les situations sociales complexes

Les participant·e·s ont relevé que les structures accueillent un nombre croissant de situations marquées par des fragilités multiples (isolement, troubles psychiques, précarité financière, conflits familiaux, addictions).

Les pistes suivantes ont été discutées :

- Formaliser des procédures de coordination entre structures, services de curatelle, réseaux santé et Justice de Paix.
- Développer des outils de partage d'informations sécurisés, avec l'accord des personnes concernées.
- Clarifier le cadre d'intervention et les responsabilités en cas de situations complexes ou urgentes.
- Examiner la possibilité d'un soutien cantonal spécifique pour les situations nécessitant un accompagnement renforcé.
- Définir plus précisément le cahier des charges de la référence sociale en matière de gestion des situations complexes.

Il a été relevé que la capacité d'accueil des structures demeure limitée et qu'une réflexion sur les modalités de prise en charge en cas d'urgence pourrait être nécessaire.

Consolider et reconnaître le rôle de la référence sociale

Un consensus fort s'est dégagé sur le caractère central de la référence sociale dans le modèle des appartements avec accompagnement.

Les actions évoquées incluent :

- Définir un socle minimal de prestations d'accompagnement (présence régulière, coordination réseau, organisation d'activités, gestion des situations sensibles).
- Clarifier le profil professionnel requis et les compétences attendues (formation tertiaire, expérience en travail social ou santé communautaire).
- Harmoniser les pratiques et les taux de présence entre structures afin de réduire les disparités.
- Réfléchir à un modèle de financement pérenne pour cette fonction (forfait reconnu, participation publique, contribution intégrée au loyer).

La reconnaissance formelle de cette fonction apparaît comme un levier essentiel pour garantir la qualité et la sécurité des dispositifs.

Renforcer la coordination avec les soins à domicile

Les échanges ont confirmé que le maintien à domicile repose sur une articulation étroite entre réseau primaire, soins à domicile et accompagnement social.

Plusieurs pistes ont été formulées :

- Mettre en place des conventions formalisées entre structures et services de soins à domicile.
- Clarifier la répartition des rôles et des responsabilités afin d'éviter les chevauchements.
- Encourager la coordination systématique par situation, notamment lors d'hospitalisations ou de retours à domicile.
- Examiner la faisabilité de modèles intégrant des soins au sein même des structures (OSAD internes), lorsque cela est pertinent.

Les limites liées à la pénurie de personnel et à l'absence de proches aidants pour certaines personnes ont également été soulignées.

Intégrer les appartements avec accompagnement dans la planification médico-sociale

Enfin, un large accord s'est exprimé sur la nécessité d'inscrire les appartements avec accompagnement dans une vision stratégique cantonale à long terme.

Les pistes évoquées comprennent :

- Intégrer explicitement ces structures dans la planification médico-sociale cantonale.
- Clarifier la répartition des compétences entre canton et communes.
- Définir une terminologie harmonisée et des critères minimaux de reconnaissance.
- Anticiper l'évolution démographique et le besoin croissant d'alternatives à l'EMS.
- Encourager le développement de l'offre sur le territoire.

Plusieurs intervenant·e·s ont souligné que ces structures constituent un maillon intermédiaire essentiel entre le domicile ordinaire et l'EMS, dont le développement mérite une reconnaissance institutionnelle plus claire.

PORTRAITS DE LOCATAIRES

Afin d'illustrer concrètement les réalités vécues au sein de logements adaptés avec accompagnement, nous avons demandé à certains locataires de présenter en quelques mots leur expérience au sein de ce type d'immeubles, et les avantages qu'ils et elles voient à vivre dans un environnement adapté et sécurisé.

Charlotte, 89 ans – Foyer Monferini à Bulle



Depuis 13 ans, Charlotte a trouvé au foyer Monferini un cadre de vie qui répond à ses besoins d'aujourd'hui. Son déménagement était motivé par la recherche de sécurité et d'un logement plus adapté à sa condition physique, mais aussi par le désir de vaincre un sentiment d'isolement.

Au fil des années, elle a découvert l'importance de la vie en structure adaptée : « se sentir moins seule » et pouvoir compter sur de la compagnie au quotidien constituent pour elle des éléments essentiels.

Elle apprécie également l'accessibilité simplifiée aux soins, qui lui apporte une tranquillité d'esprit. Les services tels que la lessive, la déchetterie ou encore la salle commune occupent une place importante dans son quotidien. Cette dernière représente bien plus qu'un simple espace partagé : c'est un véritable lieu de rencontre, propice aux échanges et aux activités, qui contribue à maintenir un lien social vivant. La disponibilité 24h/24 des référent·e·s sociales·aux représente aussi pour Charlotte une offre sécurisante agréable.

Willy, 90 ans – Wohnen im Meyland à Morat

Willy vit à « Wohnen im Meyland » depuis août 2013. Son arrivée fait suite à la maladie de son épouse. Face à l'évolution de la situation, le déménagement s'est imposé comme une solution adaptée et a été, selon ses mots, « un bon choix commun », mûrement réfléchi et décidé ensemble.

Aujourd'hui, Willy apprécie particulièrement l'équilibre que lui offre la Résidence. Il tient à la possibilité de disposer de «ses propres quatre murs», un petit appartement qui lui permet de



préserver son intimité et de profiter de moments pour lui.

En parallèle, il souligne l'importance de pouvoir, lorsqu'il le souhaite, partager du temps avec les autres locataires : repas en commun, événements et moments conviviaux rythment ainsi son quotidien.

Parmi les prestations qu'il considère comme essentielles figurent le repas de midi régulier et la cafétéria. Au-delà de l'aspect pratique, ces moments représentent pour lui des occasions privilégiées de rencontrer d'autres personnes et de maintenir un lien social actif.

Janine, 84 ans – Résidence du Marché à Bulle



Janine a emménagé à la Résidence du Marché le 4 octobre 2025. À 84 ans, elle a fait le choix d'un cadre de vie offrant un accompagnement concret au quotidien. Ce sont avant tout les services hôteliers qui ont motivé sa décision : le nettoyage de l'appartement, l'entretien du linge et les repas servis trois fois par jour représentent pour elle un soutien précieux. La présence assurée de jour comme de nuit, grâce à une veille continue, lui apporte également un sentiment de sécurité rassurant.

Installée en plein centre-ville, Janine apprécie particulièrement cette localisation, qu'elle considère comme un véritable atout. Elle souligne aussi la disponibilité du personnel, toujours prêt à rendre service, ce qui contribue à créer un climat de confiance et de proximité.

Au quotidien, les repas réguliers, le nettoyage de son logement et l'entretien de son linge lui permettent de se décharger des contraintes pratiques. Elle peut ainsi profiter d'un environnement structuré et sécurisant, tout en conservant son rythme et son autonomie.

Jolanda, 83 ans – Stiftung Magdalena à Heitenried

Jolanda vit à la Stiftung Magdalena depuis mai 2025. À 83 ans, ce déménagement s'est imposé lorsqu'il n'était plus possible de continuer comme auparavant. Le fait de pouvoir rester dans le même village a toutefois facilité cette transition, en lui permettant de conserver ses repères et un environnement familial.

Aujourd'hui, elle apprécie surtout de ne plus être seule. Elle souligne l'attention du personnel et des personnes qui l'entourent : « lorsque j'oublie quelque chose, quelqu'un est toujours là pour m'aider ».

Son quotidien est rythmé par des services qui lui simplifient la vie. Jolanda prend ses trois repas par jour à la cafétéria, des moments qu'elle apprécie aussi pour retrouver d'autres locataires. Elle peut également confier son linge, qui lui est rendu repassé ou plié, tandis que sa salle de bain est nettoyée chaque jour et son appartement une fois par semaine.

Elle bénéficie par ailleurs d'un accompagnement social qui lui apporte un soutien au quotidien, notamment pour la prise de ses médicaments. Jolanda participe enfin volontiers aux différentes activités proposées, qui lui permettent de partager des moments conviviaux et de rester en lien avec les autres locataires.



PARTIE 3 : REFERENCES ET ANNEXES

Références

Confédération

Office fédéral de la statistique OFS (15 avril 2025). *Scénarios de l'évolution de la population de la Suisse et des cantons 2025-2055*. admin.ch
<https://www.viz.bfs.admin.ch/assets/01/ga-01.03.01/fr/index.html#>

Office fédéral des assurances sociales OFAS (15 novembre 2025). *Prise en compte des loyers pour les prestations complémentaires (PC)*. admin.ch
<https://www.bsv.admin.ch/fr/loyers-pour-les-pc>

Office fédéral des assurances sociales OFAS (20.05.2025). *La statistique des prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI 2024*. admin.ch
<https://www.bsv.admin.ch/fr/newnsb/fgckFRDY824H2Dx45Eyjw>

Office fédéral du logement (16 juillet 2024). *Encouragement à la construction de logements d'utilité publique*. admin.ch <https://www.bwo.admin.ch/fr/encouragement-a-la-construction-de-logements-dutilite-publique>

Suisse

Fister, L., Kraft, C., Maras, V., Steffen, D., (2025). *Logement des aînés. Étude empirique des conditions de logement et de la mobilité résidentielle des seniors en Suisse*. Management Summary. Office fédéral du logement, Berne.
https://www.bwo.admin.ch/dam/fr/sd-web/ZTBYiBxDdQFD/HSLU_Wohnen_im_Alter-ManSum-FR.pdf

Sidler A., Age-Stiftung (2015). *Age-Dossier. Gemeinschaftsräume für alle Generationen*. Age-Stiftung, Wohnen und Älterwerden. <https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/N2XpxFE7tQRR/Age-Dossier%202015.pdf>

Piecek M., Hugentobler V., Mioranza D., (janvier 2026). *New models of housing and care: the politics of housing an aging population in Switzerland*, Critical Policy Studies, <https://doi.org/10.1080/19460171.2025.2606710>

CURAVIVA (2021), *Fiche d'information : « Catégorisation des formes d'habitat adapté aux besoins – Bases et potentiels d'innovation »*., Ed. CURAVIVA, https://artiset.ch/files/artiset/themen_06_angebote_entwickeln/categorisation_des_formes_dhabitat_fiche_dinformation_curaviva_2022.pdf

ARMOUP. Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
<https://www.armoup.ch/>

Architecture sans obstacles. SIA 500 « Constructions sans obstacles » (12 mars 2018). <https://architecturesansobstacles.ch/publications/sia-500-constructions-sans-obstacles/>

Althys. Services à la personne. <https://www.althys.ch/>

Recherche (LaReSS). *Les référentes sociales en habitat intermédiaires. Nouvelles figures professionnelles dans l'accompagnement des personnes âgées.* HETSL <https://www.hetsl.ch/laress/catalogue-des-recherches/detail/recherche/les-referentes-sociales-en-habitats-intermediaires-nouvelles-figures-professionnelles-dans-laccompagnement-des-personnes-agees-7323>

Union des villes suisses (UVS) (juin 2025). *Aménager l'avenir : pourquoi les villes amies des aîné·e·s sont importantes dès aujourd'hui.* Union des villes.ch https://uniondesvilles.ch/cmsfiles/focus_3-25_franz_ssv_final.pdf?v=20250703130429

24heures Opinion (21 janvier 2026). *Et si le logement devenait un soin ?* 24heures.ch <https://www.24heures.ch/et-si-le-logement-devenait-un-soin-897972064545>

Paul Schiller Stiftung, Eckwerte für eine wirkungsvolle Umsetzung des Bundesbeschlusses ELG-Änderung zur Finanzierung von Hilfe und Betreuung zu Hause (März 2026) www.gutaltern.ch/aktuelles/elg-anderungen-fur-hilfe-und-betreuung-wie-sieht-eine-wirkungsvolle-umsetzung-aus/

Fribourg

Direction de la santé et des affaires sociales (DSAS) Etat de Fribourg (24 janvier 2025). *Planification des soins de longue durée. Rapport 2026-2030* <https://www.fr.ch/sites/default/files/2025-01/rapport-cantonal-psld.pdf>

Service de la statistique et de la donnée du canton de Fribourg (05 juin 2025). *Evolution future de la population.* fr.ch. <https://www.fr.ch/deef/ssd/statistiques-par-themes/evolution-future-de-la-population>

Service cantonal des contributions du canton de Fribourg. (03 février 2026). fr.ch <https://www.fr.ch/dfin/scc/actualites/liste-des-personnes-morales-exonerees-pour-but-dutilite-ou-de-service-public>

Pro Senectute Fribourg. *Logement.* fr.prosenectute.ch <https://fr.prosenectute.ch/fr/conseil/maintien-a-domicile/logement.html>

Pro Senectute Fribourg. *Adaptation du logement.* fr.prosenectute.ch <https://fr.prosenectute.ch/fr/conseil/Adaptation-du-logement.html>

Pro Senectute Fribourg (février 2025). *Guide des Maisons Pro Senectute Fribourg : « Bien chez soi, accompagné·e et en toute sécurité »*. <https://fr.prosenectute.ch/fr/les-maisons.html>

Interventions parlementaires à Fribourg

Conseil d'Etat, *Réponse au postulat de René Thomet et Ursula Krattinger-Jutzet, Appartements protégés pour personnes âgées P2092.11*, 5 juin 2012 https://www.fr.ch/sites/default/files/contens/gc/_www/files/pdf45/P_2092_11_f.pdf

Conseil d'Etat, *Rapport 2013-DSAS-35 relatif au postulat 2092.11 René Thomet et Ursula Krattinger-Jutzet, Appartements protégés pour personnes âgées*, 29 septembre 2015 <https://www.fr.ch/parlinfo/affaires/2ce0734c96834855b5c421a6857070ad>

Conseil d'Etat, *Réponse 2013-CE-33 à la question de Xaviez Ganioz, Politique en faveur des aîné·e·s : appartements protégés et prestations complémentaires 3164.13*, 30 juin 2014 <https://www.fr.ch/parlinfo/app/business/8db47d56a9604f3b8d8a5c12876272ee>

Conseil d'Etat, *Rapport 2022-DSAS-41 relatif au postulat 2021-GC-56 Chantal Pythoud-Gaillard et Erika Schnyder, Mesures à développer pour améliorer l'adaptation de l'habitat des senior·e·s*, 3 mai 2022 <https://www.fr.ch/parlinfo/affaires/62dfc71a36e74517b2eec2a807b33e5b>

Autres cantons

Conseil d'Etat de la République et du Canton de Neuchâtel, *Règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements LASDom (REPRA)*, 23 août 2023 https://www.ne.ch/legislation-jurisprudence/pubfo/ArrRegCE/Documents/2023/FO34_02_2023_08_23_DFS_202_ACE_REPRA.pdf

RTS Info (21 décembre 2019). *Impulsion cantonale à des logements adaptés aux seniors à Neuchâtel*. rts.ch <https://www.rts.ch/info/regions/neuchatel/10960883-impulsion-cantonale-a-des-logements-adaptes-aux-seniors-a-neuchatel.html>

République et canton de Neuchâtel. Appartements avec encadrement. ne.ch. <https://www.ne.ch/autorites/DFS/SCSP/medico-social/pms/Pages/Appartements-avec-encadrement.aspx>

Hugentobler V., Mioranza D. (avril 2025). *Répondre à la fragilisation des personnes âgées. Exploration d'une diversité de formules d'habitat alternatif*. Canton de Vaud. https://www.hetsl.ch/fileadmin/user_upload/rad/recherche/Rapports/83070_RapportFinale-Habitat_DGS.pdf

Etat de Vaud. *LADA – Logements adaptés avec accompagnement*. vd.ch
<https://www.vd.ch/sante-soins-et-handicap/vivre-a-domicile/lada-logements-adaptes-avec-accompagnement>

REISO Revue d'information sociale (16 mai 2025). *Promouvoir le mouvement grâce au logement*. Reiso.org <https://www.reiso.org/articles/themes/vieillesse/14258-promouvoir-le-mouvement-grace-au-logement>

République et Canton de Genève. Département de l'emploi et de la santé, Direction générale de la santé (2018). *Directive à l'attention du public et des futurs propriétaires d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA)*.
<https://www.ge.ch/document/11820/annexe/file/24261>

Plateforme des associations d'aînés de Genève (juin 2021). *Habitat(s) seniors. Typologie des logements adaptés dans le canton de Genève*.
<https://www.plateformeseniors.ch/publications/habitats-seniors-typologie-des-logements-adaptes-dans-le-canton-de-geneve/>

IMAD. Immeubles avec encadrement pour personnes âgées – IEPA. Imad-ge.ch
https://www.imad-ge.ch/prestations/dop_list_iepa_logements_disponibles/

Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau (2018). *Wohnen im Alter. Handbuch für Aargauer Gemeinden*. <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/dgs/bilder/gesellschaft/alter/wohnen-und-oeffentliche-raeume/2018-wohnen-im-alter-handbuch-fuer-aargauer-gemeinden.pdf>

Annexes

C.f. Document « Annexes au Rapport Pro Senectute Fribourg et AFISA sur les appartements adaptés avec accompagnement (2026) ».



AFISA-VFAS

Association fribourgeoise des institutions
pour personnes âgées et de l'aide et des soins à domicile
Vereinigung Freiburger Alterseinrichtungen und Spitex

**PRO
SENECTUTE**

PLUS FORTS ENSEMBLE

www.fr.prosenectute.ch/fr.html

www.afisa-vfas.ch/fr