



PS 60+ GT « Logements »

Des logements abordables pour tous ! Soutenir la construction de logements d'utilité publique

Rapport du groupe de travail

État au 12.04.2018

Approuvé par le Comité directeur du PS60+, 30 mai 2018

A. Contexte

1. Portée

La création de logements d'utilité publique est nécessaire pour les raisons suivantes :

- L'offre de logements abordables revêt une importance vitale pour la couche de la population à faible revenu.
- Sur les marchés régionaux plus tendus, les membres de la classe moyenne ont eux aussi souvent du mal à trouver un logement acceptable pour leur revenu. Un nombre suffisant de logements abordables doit être disponible pour ces personnes également.
- Pour les seniors, dont le nombre ne fait qu'augmenter, il faut des offres spéciales de logement adaptées à leurs besoins. À part les appartements et les résidences pour personnes âgées classiques, le marché commercial de l'immobilier n'offre pas grand-chose. Surtout, il n'offre guère de nouveaux modèles de logements et il propose peu d'appartements bon marché. L'échange d'appartements constitue une problématique intergénérationnelle. Les espaces habitables devenus meilleur marché au fil des ans sont maintenant habités par des seniors, car on ne trouve guère de petits appartements bon marché sur le marché. Mais ces grands appartements viennent à manquer pour les jeunes familles qui n'ont pas les moyens de se payer des appartements neufs et coûteux. On a donc besoin de projets de construction de logements d'utilité publique qui poursuivent de tels objectifs et garantissent la réalisation de ceux-ci à long terme.

- Les personnes d'un certain âge issues de l'immigration – qu'elles soient déjà naturalisées ou non – sont particulièrement touchées par le manque de logements abordables. En raison de leur activité professionnelle dans le secteur des bas salaires, leurs moyens ne sont pas suffisants pour leur permettre d'avoir accès à un logement correspondant à leurs besoins une fois à la retraite. Pour eux, les appartements à bas prix doivent faire l'objet d'une promotion toute particulière.
- Si l'on veut que les réfugiés soient intégrés avec succès dans notre population, il faut qu'il y ait des logements disponibles à des loyers adaptés à la situation de revenu de cette catégorie de la population.
- D'autres raisons de l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique sont la consommation faible et durable de surface habitable, la densité de construction, la cohésion sociale, l'aide de voisinage, les structures décisionnelles démocratiques, la contribution à l'infrastructure du quartier et la promotion de l'engagement volontaire.

Étant donné que la proportion de logements d'utilité publique a notablement diminué ces dernières années, il est nécessaire de faire des efforts politiques pour inverser cette tendance et augmenter le pourcentage de logements d'utilité publique.

2. Historique

La construction de logements d'utilité publique a démarré il y a une centaine d'années, lorsque les premières coopératives ont été fondées et étaient déjà soutenues par la Confédération, les cantons et les villes par la mise à disposition de terrains à bâtir, de prêts à faible taux d'intérêt ainsi que de garanties et de subventions locatives.

En 1973, un article constitutionnel sur l'encouragement à la construction de logements a été incorporé dans la Constitution fédérale.

En 1974, le Parlement fédéral a adopté la LCAP (Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements), en vigueur jusqu'en 2001. Autrement dit, à partir de cette date-là, il n'y a plus eu de nouvelles garanties de contribution et ce qui avait été promis jusqu'à ce moment-là sera encore payé jusqu'en 2030.

En 2003, la LCAP a été remplacée par la LOG (Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés/Loi sur le logement). La Confédération ne fournit pour ainsi dire plus que des aides financières et des cautions. Elle accorde des prêts par l'intermédiaire du Fonds de Roulement, qui est administré en fiducie par les deux associations faitières que sont Coopératives d'habitation Suisse (Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique) et LOGEMENT SUISSE (Association des Coopératives de Construction), garantit les obligations émises par la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL) et fournit des arrières-cautions à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire cch.

Parallèlement à la législation fédérale, les cantons de BL, BS, GE, NE, NE, VD, ZG, ZH et ZH ont promulgué leurs propres lois sur l'aide au logement. Ces dernières années, des crédits-cadres destinés à améliorer l'offre de logements abordables ont été adoptés dans certaines villes sur la base d'initiatives déposées.

En 2016, une initiative populaire intitulée « Davantage de logements abordables » a été lancée par l'Association suisse des locataires et le PS. Cette question fait actuellement l'objet de délibérations parlementaires.

3. Statistiques

Selon le recensement de 2015, il y a en Suisse 4 351 845 appartements. De ce nombre, 34,9% sont des logements en propriété et 56,6% sont des appartements en location. En 2000, 5,1% des appartements appartenait à des coopératives et 3,7% à d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Depuis lors, on présuppose que la part de marché du secteur d'utilité publique a diminué. Cependant, il n'est plus possible de comprendre statistiquement dans quelle mesure exactement, car les statistiques fédérales ne recueillent plus ces chiffres.

B. Législation sur le logement

1. Au niveau de la Confédération

Le rôle de la Confédération en matière d'encouragement à la construction de logements a été réduit depuis 2003, depuis que la LOG a remplacé la LCAP. Son activité se limite à l'octroi de crédits pour le Fonds de Roulement (prêt pour financement résiduel et pour financement relais) et de garanties pour les emprunts obligataires émis par la CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique), qui finance ainsi le logement d'utilité publique. Elle fournit également des arrières-cautions à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire cch, qui peut ainsi accorder des prêts hypothécaires à faible taux d'intérêt aux coopératives.

En 2016, l'initiative populaire intitulée « Davantage de logements abordables » a été présentée par l'Association suisse des locataires et le PS. Elle exige, entre autres, que la Confédération garantisse en permanence une part minimale de 10% de construction de logements d'utilité publique. L'initiative sera soumise à discussion au Parlement une fois que le Conseil fédéral aura au préalable rejeté l'initiative. Il a toutefois proposé de continuer à financer le Fonds de Roulement et soumettra une proposition de résolution correspondante à l'Assemblée fédérale au printemps 2018. L'association faîtière des associations de logement d'utilité publique a demandé 350 millions pour cette augmentation. Mais le Conseil fédéral ne propose que 250 millions.

Les thèmes suivants doivent être défendus avec énergie au cours des délibérations sur l'initiative populaire :

- Droit de préemption facultatif général pour les communes en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Cela a été proposé en 2013 déjà au Conseil fédéral par le groupe de travail « Dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération et les cantons et les villes ». L'initiative populaire l'exige également, mais sous forme d'autorisation accordée aux cantons. En fait, les cantons peuvent déjà en faire usage. Tel est le cas de Vaud, par exemple.
- La promotion des rénovations (éco)énergétiques, qui devraient être déclenchées dans le cadre de la mise en œuvre de la Stratégie énergétique 2050, doit empêcher qu'elles ne conduisent à la perte de logements à loyer modéré. Dans l'initiative populaire, la modification de l'art. 108 appelle des mesures appropriées.

Il est ici question d'un grand nombre d'objets loués datant des années 1950 à 1980 qui ont aujourd'hui besoin d'être rénovés. Prendre des mesures énergétiques avisées et maintenir des loyers favorables est un conflit d'objectifs. Ici, différentes approches sont envisageables, par exemple :

- Les programmes de soutien comprennent une disposition selon laquelle seuls ceux qui acceptent la condition d'une limite supérieure fixe d'augmentation des loyers peuvent bénéficier d'une subvention.
- Achat d'objets immobiliers par le public ou par des entités fondées spécifiquement à cette fin.
- Programme spécial de soutien pour l'ajustement des subventions locatives dans les projets de construction de logements d'utilité publique.
- Aide au démarrage financée par le Fonds de Roulement.

Les offices fédéraux responsables des statistiques doivent être chargés de fournir les données permettant de suivre la situation et l'évolution de la construction de logements d'utilité publique. Cela n'a pas été fait depuis le dernier recensement, en 2000 – ce qui a été critiqué par de nombreux acteurs.

Il existe un potentiel pour la réalisation de projets de construction de logements sur les sites des CFF et des entreprises détenues par la Confédération. Les mandats de prestations que la Confédération conclut avec les CFF doivent être conçus de telle sorte que les projets de construction de logements d'utilité publique soient encouragés et non entravés.

Il faut trouver de nouvelles sources de financement pour les logements d'utilité publique. Par exemple, il faudrait créer un fonds pour acheter des terrains à bâtir ou des biens immobiliers qui pourraient être transférés à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, afin que ceux-ci puissent réaliser quelque chose même à des prix du terrain élevés. Cela pourrait se faire via

- Un arrêté fédéral sur l'utilisation partielle des bénéfices de la Banque nationale pour la construction de logements d'utilité publique.
- Une disposition dans la loi sur l'aménagement du territoire obligeant les cantons à transférer dans ce fonds une partie de leurs prélèvements de la plus-value.

2. Dans les cantons

Un certain nombre de cantons ont des lois sur l'encouragement à la construction de logements. Ce sont :

Bâle-Campagne, Bâle-Ville, Genève, Neuchâtel, Vaud, Zoug et Zurich.

Si l'on met en regard les parts de la construction de logements d'utilité publique dans les cantons et la liste des cantons qui ont leurs propres subventions au logement, on constate que les cantons sans loi sont parmi les derniers classés. Logiquement, les cantons de Zurich et de Bâle-Ville sont les premiers classés, eux qui disposent d'un système d'aide au logement inscrite dans la loi qui fonctionne. Cela doit nous inciter à exiger la mise en place d'un tel système dans les cantons où il n'y a pas encore d'aide légale au logement, par des interventions dans les parlements cantonaux ou par des initiatives populaires cantonales.

Une loi cantonale sur le logement devrait régler les questions suivantes :

- Les cantons doivent s'engager à mener une politique foncière active en collaboration avec les communes.
- Aides à la pierre : par exemple, mise à disposition d'un terrain à bâtir ou d'une taxe en vertu du droit de superficie à un taux favorable de la rente convenue pour le droit de superficie, contributions à fonds perdu, prêts à faible taux d'intérêt, etc.
- Contributions à l'abaissement du loyer accordées aux locataires dont le revenu est inférieur à une limite fixe. Toutefois, cette aide aux personnes n'est utile que pour les locataires qui vivent dans des objets pour lesquels s'applique le loyer fixé sur la base des coûts. Dans le cas contraire, elle inciterait leurs propriétaires à exiger des loyers axés sur le profit. Les exigences de l'Office fédéral du logement peuvent servir de base pour le loyer fixé sur la base des coûts.
- Loyer fixé sur la base des coûts comme condition de financement. Les exigences de l'Office fédéral du logement peuvent ici être adoptées.
- Exigences supplémentaires pour l'encouragement : divulgation des comptes, occupation minimale des appartements, etc.
- Tâches des communes : dans chaque canton, les communes doivent se voir confier la responsabilité de la fourniture de logements et l'on doit exiger d'elles qu'elles utilisent leur marge de manœuvre.
- Un droit de préemption pour les communes en matière d'aide au logement.

3. Dans les communes

Le niveau de la commune est le lieu (d')où doit être lancée et réalisée la construction de logements d'utilité publique. Les lois cantonales devraient confier aux communes la responsabilité des besoins vitaux primaires, c'est-à-dire les besoins en matière de logement.

Le champ d'action des communes est multiple. Une commune peut être elle-même propriétaire d'immeubles d'habitation, elle peut céder des terrains à bâtir en vertu du droit de superficie et elle peut prendre les décisions relatives à sa propre promotion du logement (par exemple avec un crédit-cadre). Elle peut veiller à ce que ses plans de zonage comprennent des dispositions en faveur de logements abordables.

C. Entités responsables de la construction de logements d'utilité publique

1. Qui peut fonctionner comme entité responsable de la construction de logements d'utilité publique ?

Les lois sur la promotion du logement précisent les conditions que toute entité responsable doit remplir pour être éligible à la promotion du logement. Sont éligibles : les cantons, les communes politiques, les paroisses, les fondations, les bourgeoisies, les coopératives d'habitation, les entreprises générales, les caisses de pension, etc.

Sont considérées comme dignes de soutien les entités qui s'engagent à offrir des logements abordables sur une base permanente. Elles doivent accepter l'interdiction des tantièmes, la limitation des intérêts sur le capital et l'exigence selon laquelle l'argent doit être réémis aux mêmes fins lors de la liquidation.

Les entités les plus répandues (une part d'environ deux tiers) sont les coopératives d'habitation. En Suisse, environ 190'000 appartements appartiennent à des promoteurs d'utilité publique.

2. Coopératives de construction et d'habitation

La fondation d'une coopérative requiert au moins 7 personnes. Elle est considérée comme une organisation d'utilité publique si ses statuts stipulent expressément que la recherche de profit est exclue.

L'organisation faîtière est composée de deux associations :

- Coopératives d'habitation Suisse – Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, dont le siège à Zurich
- LOGEMENT SUISSE – Association des Coopératives de Construction, dont le siège est à Lucerne

Les domaines d'activité des associations sont des services tels que le conseil juridique aux membres, le conseil en matière de financement, la publication du magazine « Wohnen » – qui contient des informations générales sur la construction de logements, le marché du logement, la rénovation, les tendances de développement, la politique actuelle de construction de logements, la formation continue – et la mise à disposition de données statistiques.

Les organisations faîtières accordent à leurs membres des prêts à faible taux d'intérêt – remboursables après une certaine période – à partir du Fonds de Roulement mis à disposition par la Confédération.

Il existe un grand nombre de coopératives d'habitation, dont beaucoup sont plutôt de petite taille. Il serait souhaitable qu'il y ait de nombreuses coopératives de taille non négligeable, car seules de telles coopératives sont en mesure d'exercer leurs activités administratives de manière plus efficace et professionnelle. Cela signifie que les petites coopératives devraient s'agrandir et construire des appartements supplémentaires ou fusionner.

L'association Coopératives d'habitation Suisse est organisée en neuf associations régionales, dont les points de contact se trouvent à l'adresse www.wbg-schweiz.ch. Cette structure lui permet d'être bien enracinée dans la région, autrement dit sur le marché immobilier et dans la vie politique. Afin d'aider le mouvement coopératif à se développer, il convient d'observer les points suivants :

- Les habitants des coopératives d'habitation et leurs entités souhaitent souvent rester dans une certaine autosuffisance. Ils devraient soutenir l'expansion de leur coopérative en lançant de nouveaux projets de construction, d'extension, de reprise d'immeubles existants ou de fusion.

- Les associations régionales devraient recevoir le conseil et le soutien d'experts en construction qui observent le marché immobilier et mènent des recherches, afin de pouvoir intervenir sur ce marché si nécessaire. L'objectif devrait consister à lancer des projets ou à reprendre des objets immobiliers existants. Une telle activité d'acquisition est susceptible d'entraîner des coûts, mais elle devrait pouvoir être menée à bien. L'action du Regionalverband Zürich va grosso modo dans ce sens. Cela devrait être rendu possible pour toutes les associations régionales.
- Pour soutenir un tel développement de croissance, il faut créer des sociétés immobilières suprarégionales bénéficiant d'une expertise professionnelle et d'un accès aux finances. En particulier, elles devraient pouvoir acheter des propriétés résidentielles datant des années 1960 à 1980, qui sont aujourd'hui généralement louées à bas prix, afin de les rénover et de les transférer à une coopérative enracinée localement. Une telle société pourrait par exemple être créée par les associations faitières de coopératives conjointement avec l'Association suisse des locataires et la Banque Alternative. Sa tâche consisterait à agir en tant qu'entité responsable, non pas de manière durable, mais seulement de façon temporaire. Dans le cas de terrains à forte valeur foncière, les terrains à bâtir devraient pouvoir être cédés en vertu du droit de superficie. Une autre voie – à ajouter éventuellement à celle qui précède – pourrait consister à renforcer une entreprise déjà existante, comme Logis Suisse AG, afin d'augmenter son rayon d'action.

D. Financement

1. La Confédération

En vertu de la LOG (Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés/Loi sur le logement), adoptée en 2003, la Confédération est responsable de ce qui suit :

- Fonds de Roulement (FdR). Il s'agit d'un financement résiduel et transitoire (financement relais). En règle générale, la part des coûts d'investissement financés via ce fonds à un taux d'intérêt d'environ 1% pour une période de 20 ans n'excède pas 10%. Ce sont les organisations faitières des coopératives qui statuent sur les demandes.
- Arrière-cautionnement pour les hypothèques à faible taux d'intérêt de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire cch. Habituellement, une 2^e hypothèque a le même taux d'intérêt qu'une 1^{re} hypothèque.
- Garantie pour les emprunts obligataires émis par la CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements).

2. Cantons et communes

Certains cantons se sont dotés d'une loi sur l'encouragement au logement incluant un crédit-cadre pour l'aide à la pierre et des allocations de logement. Un certain nombre de grandes communes ont adopté des décisions de crédit-cadre en faveur d'entités parrai-

nant les logements d'utilité publique. Les précieuses aides à la pierre ont également la forme de taxes sur les terrains à bâtir prélevées en vertu du droit de superficie.

3. Autres

On peut citer par exemple la Banque alternative suisse, qui soutient les maîtres d'ouvrage de logements d'utilité publique. Ce domaine pourrait peut-être être élargi davantage.

Pour le financement dans les régions où les prix des terrains sont élevés (comme dans la plupart des villes), les instruments en vigueur jusqu'à présent, à savoir le Fonds de Roulement ou les hypothèques LMG (Loi sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers), ne sont généralement pas suffisants pour atteindre des loyers abordables. C'est précisément ici que d'autres options de financement sont nécessaires. De plus en plus d'objets de construction ou de terrains à bâtir devraient pouvoir être achetés par les pouvoirs publics ou par des entités parrainant les logements d'utilité publique. Un capital d'aide au démarrage pour la planification du financement serait également utile.

E. Aménagement du territoire

1. Dans les instruments de planification, dispositions en faveur de la construction de logements d'utilité publique

De tels projets ont bien sûr toujours été possibles dans les plans de zones communaux. L'actuel cycle de révision des lois cantonales sur l'aménagement et la construction et des plans directeurs cantonaux exigée par la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire offre la possibilité d'aborder ces questions au niveau des cantons et des plans directeurs. Il existe les variantes de mise en œuvre suivantes :

- Parts en pourcentage de la construction résidentielle d'utilité publique en tant que prescription relative à la zone. Si nécessaire, renforcement de la mise en œuvre par l'intermédiaire d'un droit d'emption pour la commune.
- Mesures incitatives Lorsque l'on prend un engagement en faveur de la construction de logements d'utilité publique, on obtient des privilèges. Par exemple : augmentation de l'indice d'utilisation, supplément pour la hauteur ou la longueur du bâtiment, réduction des distances internes entre les terrains et entre les bâtiments.
- Conception de la taxe sur la plus-value. (Voir ci-dessous) Il est souhaitable que les cantons incluent la question brûlante du logement abordable dans leur aména-

ment du territoire, qu'ils disposent d'une loi encourageant le logement à loyer ou à prix modérés, de sorte que l'on puisse définir les critères de l'utilité publique, tels que le loyer fixé sur la base des coûts, etc.

2. Taxe sur la plus-value

L'actuelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire oblige les cantons à se doter d'une base juridique pour une taxe sur la plus-value. Les plus-values résultent du fait que la planification limite l'offre de terrains à bâtir et que celle-ci est confrontée à une forte demande ininterrompue. C'est pourquoi les prix des terrains à bâtir sont toujours à la hausse. L'absorption des plus-values de planification permet la formation d'une compensation, mais cela ne fonctionne que si les plus-values collectées sont utilisées pour la construction de logements d'utilité publique.

Différents modèles sont envisageables quant à la manière dont la taxe sur la plus-value peut être utilisée pour la construction de logements d'utilité publique :

- Un terrain sur lequel on s'engage à construire des logements d'utilité publique est totalement ou partiellement exonéré de l'obligation de payer la taxe.
- Dans le cas d'un projet de logement d'utilité publique, le secteur public devient copropriétaire pour le montant de la taxe sur la plus-value et exige un taux d'intérêt réduit.
- Le produit de la taxe sur la plus-value est versé dans un fonds qui est utilisé pour des projets de construction de logements d'utilité publique.

3. Droit de préemption – droit d'emption

- En cas de changement de mains, un droit de préemption donne au bénéficiaire de celui-ci une option d'achat au même prix d'achat que pour la personne disposée à acheter. Il s'agit d'un instrument précieux pour les communes qui souhaitent mener une politique immobilière active et, par exemple, transférer des terrains à bâtir à des organes d'utilité publique en vertu du droit de superficie. Les cantons pourraient accorder ce droit à leurs communes par l'intermédiaire de la loi.
- Un droit d'emption peut être accordé à une commune si des parts de (construction de) logements d'utilité publique sont requises dans un instrument de planification. Ce droit d'emption sert à protéger cette exigence. Autrement dit, la commune peut faire usage de ce droit si elle constate qu'un propriétaire foncier ne satisfait pas aux exigences de planification.

4. Processus de planification Confédération – cantons – communes

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire adoptée en 2014 oblige les cantons à réviser leurs plans directeurs – lesquels doivent être approuvés par la Confédération. La date limite a été fixée au 1^{er} mai 2019. Actuellement, les cantons suivants disposent déjà d'un

plan directeur approuvé : BE, LU, AG, BS, SZ, ZH, UR, SG, GE. La Confédération est en train d'examiner les plans directeurs des cantons suivants : VD, SO, NW, TG, AR, AI.

Les cantons doivent tenir compte du fait que la Confédération leur attribue une zone de construction limitée, conformément à la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Les cantons sont alors tenus de la répartir entre les communes. Après approbation par la Confédération, les communes réviseront leur plan d'aménagement local. Ces révisions du plan d'aménagement local ont peut-être déjà commencé dans certains cantons, mais la plupart d'entre eux n'entreront en action que dans les années à venir. Cette phase constitue une occasion de faire part des préoccupations liées au logement d'utilité publique, par l'intermédiaire de prescriptions appropriées dans les règlements sur les constructions et les plans de zone.

F. Recommandations

1. Aux représentants du PS actifs au Parlement fédéral :

- Il y a un besoin urgent d'informations statistiques nécessaires sur la construction de logements d'utilité publique. Le Conseil fédéral doit exiger que l'Office fédéral de la statistique les fournisse.
- Dans les débats sur l'initiative « Davantage de logements abordables », nos représentants mettront sans doute en lumière avec beaucoup d'énergie les préoccupations de cette initiative. Ils feront certainement remarquer que la Confédération est chargée dans la Constitution, aux articles 41 et 108, de remplir un mandat clair : promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Il est souhaitable que cette question soit évoquée avec pertinence dans les médias. L'objectif minimal est de sensibiliser la population et d'obtenir ainsi un effet lorsque des tractations sont menées sur des projets spécifiques dans les cantons et les communes. L'augmentation du Fonds de Roulement à 250 millions proposée par le Conseil fédéral est à saluer sur le principe, mais elle devrait être portée à au moins 350 millions.
- Les mandats de prestations confiés aux CFF doivent être conçus de telle sorte que le potentiel de construction de logements d'utilité publique soit exploité et non pas entravé.
- De nouveaux modes de financement des projets de logement doivent être décidés, par exemple en utilisant à cette fin une partie des bénéfices de la Banque nationale. Ou bien : création d'un fonds avec des investissements dans des terrains à bâtir résidentiels – qui est transféré à des entités responsables d'utilité publique en vertu du droit de superficie.

2. Aux représentants du PS actifs au sein des exécutifs cantonaux :

Chaque canton dispose d'un portefeuille immobilier considérable dont il a besoin pour accomplir ses tâches. Celui-ci inclut aussi les biens immobiliers appartenant à des orga-

nismes indépendants cofinancés par le canton, tels que les hôpitaux, les logements, les transports publics, l'entretien des routes, etc. Ces biens-fonds sont le théâtre de changements, de réorientations, d'extensions, d'assainissements nécessaires, de délocalisations, etc. Il se passe ici toujours quelque chose, ce qui offre souvent des possibilités pour la construction de logements d'utilité publique. De telles occasions devraient être repérées et intégrées dans le travail des exécutifs. Un canton peut parfaitement être propriétaire d'un projet de construction de logements.

3. Aux représentants du PS actifs au sein des législatifs cantonaux :

- Dans les cantons sans promotion du logement, il faut demander l'instauration de celle-ci.
- Dans les cantons bénéficiant d'un encouragement au logement, son impact doit être renforcé si nécessaire. De nouveaux crédits-cadres devront être décidés au moment opportun.
- Les instruments parlementaires que sont la motion, le postulat, la question (ordinaire) ou l'interpellation doivent être utilisés pour des demandes d'augmentation de l'engagement financier du canton ou pour des indications sur le potentiel constaté en ce qui concerne les projets de logement d'utilité publique.
- Exiger des cantons qu'ils accordent aux communes un droit de préemption légal et qu'ils s'engagent dans une politique du logement active.

4. Aux représentants du PS actifs au sein des exécutifs communaux :

Il faut qu'ils aient une vue d'ensemble de la situation du logement dans leur commune. Ils peuvent déterminer l'effectif des appartements d'utilité publique et identifier les points où un besoin se fait sentir. Ensuite, ils devraient travailler au sein de leur comité pour s'assurer que le conseil communal use bien de sa marge de manœuvre pour les questions liées à la construction de logements d'utilité publique.

5. Aux socialistes actifs dans les communes et aux représentants actifs au sein des législatifs communaux :

Chaque section PS communale organise une réunion au cours de laquelle elle met sur la table un plan sur lequel sont visibles tous les biens appartenant à la commune ou à d'autres institutions publiques, telles que les paroisses, les bourgeoisies, etc. À côté de ce premier plan, on doit poser le plan de zone de la commune. Par une comparaison, on peut identifier les potentiels, fixer des objectifs et formuler un besoin d'action politique.

On doit être actif dans les domaines suivants :

- S'il existe des terrains à bâtir appartenant à des organismes publics (communes, paroisses, corporations, institutions publiques cantonales) qui pourraient être utili-

sés pour la construction de logements d'utilité publique, il faut exiger que cela se fasse.

- Si, dans le cadre de la densification, il existe un potentiel permettant la réalisation de projets de logements abordables, alors ces possibilités doivent être soumises à discussion. Exemple à suivre : le projet Kalkbreite, à Zurich, a été construit sur un dépôt de tramway.
- Les zones de transport public pourraient également être utilisées de cette manière ailleurs. D'autres exemples concevables : extension d'un centre commercial existant. Rénovation d'un foyer existant et extension avec appartements, déménagement dans un bâtiment public et construction d'appartements à l'emplacement précédent. Il faut identifier le potentiel et tenter de convaincre le grand public.
- Dans la phase de révision des plans de zone communaux conformément au plan directeur cantonal, les préoccupations relatives à la construction de logements d'utilité publique doivent être prises en compte par l'intermédiaire de dispositions correspondantes inscrites dans le règlement sur les zones et les constructions. Il faut également exiger des parts de construction de logements d'utilité publique dans les nouveaux plans d'occupation des sols.
- Demande de subventions communales allouées au logement. En particulier, les crédits-cadres déjà accordés doivent être renouvelés et, si nécessaire, augmentés.
- Par exemple, si une commune fait face à une pénurie permanente de logements de fortune dans le cadre de son travail social, elle devrait opter pour l'achat d'une propriété existante convenable.
- Encourager les coopératives locales à se développer. Cela doit être évoqué en particulier dans les discussions sur le thème du logement à l'âge de la retraite. Dans de nombreux endroits, on constate une pénurie de logements pour les seniors. Les seuls remèdes à ce problème consistent à réaliser des concepts sensés en collaboration avec des organismes d'utilité publique et à offrir un espace d'habitation convenable à des loyers abordables. L'objectif est ici de parvenir à mettre en place un « habitat intergénérationnel ». Par ailleurs, il faut imaginer et concrétiser de nouveaux modèles de logement.

* * *

Sources :

Une partie de l'information sur laquelle se fonde le présent rapport provient des sites Web suivants :

www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home.html
<https://www.ave.admin.ch/ave/fr/home.html>
<https://www.wbg-schweiz.ch/>
<http://www.vlp-aspan.ch/fr>
<https://staedteverband.ch/>

Groupe de travail :

Jean-Pierre Prodolliet, Cham (responsable)

Heinz Brunner, Saint-Gall (procès-verbal)

Heinz Gilomen, Lurgnon FR

Monika Paminger Müller, Wil SG

Rolf Zimmermann, Berne

Ont participé à certaines de ces réunions à titre consultatif :

CN Louis Schelbert, Lucerne, membre du comité d'initiative « Davantage de logements abordables »

Cipriano Alvarez, Berne, chef du secteur Droit à l'Office fédéral du logement (OFL)

Lea Gerber, Berne, responsable des bases Politique auprès de Coopératives d'habitation Suisse – Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, Zurich

Jürg Sollberger, Berne, architecte, président de l'association régionale Berne-Soleure des Coopératives d'habitation Suisse

Meinrad Huser, Zoug, droit des constructions et de l'aménagement du territoire