

Rapport approuvé par l'Assemblée des délégué-e-s du PS60+ du 31.08.2022 à Morges



PS 60+ GT « Logement »

Habiter au temps de l'âge avancé

Rapport du groupe de travail

11. 07. 2022

Traduction : André Liechti

Seule la version originale en langue allemande du document fait foi.

Ce rapport fait suite à celui du GT « Logement » d'avril 2018 intitulé « Des logements abordables pour tous ! Promouvoir la construction de logements d'utilité publique ! ». Ce premier rapport est disponible sur la page web du PS60+. Ses recommandations fondamentales sont toujours valables. Nous avons toutefois actualisé certains thèmes (financement, coopératives, etc.). Nous mettons certes l'accent sur le « logement des personnes âgées », mais il s'agit aussi de promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Si davantage de logements sont proposés aux personnes dans la deuxième moitié de leur vie, des appartements seront libérés pour les jeunes familles. Si l'habitat intergénérationnel est réalisé, cela aura un effet positif sur l'ensemble de l'offre de logements.

« Habiter au temps de l'âge avancé » est une clé pour une meilleure qualité de vie pour tous.

Il faut des offres de logement particulières pour les personnes vivant leur seconde moitié de vie.

Justification :

Nombre d'entre elles doivent vivre avec des revenus plutôt modestes, et il doit leur rester suffisamment d'argent en plus du loyer pour leur assurer une qualité de vie décente.

Durant cette phase de la vie, les forces de santé diminuent et les personnes âgées peuvent devenir fragiles. C'est pourquoi l'équipement et l'environnement des logements doivent être conçus sans obstacle et adaptés aux personnes âgées. Il faut des offres de logement variées et adaptées aux besoins des personnes dépendantes de l'assistance et des soins.

La plupart des gens passent la première partie de leur vie au sein d'une famille. Mais lorsque cette famille se dissout, il reste des couples âgés, puis enfin des personnes seules âgées. Cela conduit à l'isolement et souvent à la solitude. L'offre de logements doit être conçue de manière à permettre l'intégration sociale, les activités sociales et les contacts entre des personnes de toutes les générations.

A Situation actuelle

Ce chapitre sera traduit ultérieurement.

B Évaluation, conclusions

Ce chapitre sera traduit ultérieurement.

C Besoin d'une action politique

Nous demandons que la Confédération, les cantons et les communes créent les conditions nécessaires pour que les personnes dans la deuxième moitié de leur vie se voient proposer suffisamment de logements adaptés à leurs besoins et à loyers abordables.

1. Sur le plan fédéral

- La Confédération doit toujours garder à l'esprit la nécessité de créer des logements à loyer modéré lors du développement de sa propre infrastructure et lors de la conclusion de conventions de prestations avec des entreprises de transport et de télécommunication. Elle doit utiliser sa marge de manœuvre à cet effet. Il faut exiger davantage d'engagements en faveur de la construction de logements d'utilité publique, en particulier de la part de la **politique immobilière des CFF**.
- La **loi sur les prestations complémentaires** fixe une limite trop basse pour la prise en compte des frais de logement liés aux frais d'assistance. Celle-ci doit être augmentée ou les frais d'assistance effectifs doivent être reconnus. Les bénéficiaires de PC ne devraient pas avoir à payer les frais d'assistance avec le montant destiné à leur subsistance. Les limites de prise en compte des frais de logement (loyer et charges) sont réduites pour les logements collectifs. Ces dispositions doivent être revues. Les modèles de colocation et d'habitat groupé ne doivent pas être rendus inintéressants par des réglementations sur les PC.
- Les organisations actives dans toute la Suisse (organisations environnementales, syndicats) disposant d'une fortune considérable doivent être encouragées à investir également dans des projets de logements d'utilité publique.

2. Sur le plan cantonal

- Dans les cantons où **les lois sur la promotion du logement** font défaut ou ne contiennent pas de dispositions relatives au logement des personnes âgées, il convient d'en exiger de nouvelles. Des dispositions relatives à la promotion de modèles d'habitat innovant pour les seniors devraient éventuellement être intégrées dans les lois existantes.
- Les cantons doivent **augmenter la part de logements d'utilité publique**, qui est aujourd'hui trop faible. Il faut l'exiger.
Les objectifs fixés dans les plans directeurs concernant la proportion de logements à loyer ou à prix modérés dans les zones d'habitation peuvent y contribuer. Chaque canton se fixe un objectif (hauteur de la part) à atteindre à un moment donné ; celui-ci est contrôlé et le résultat est rendu public. Un cadre est fixé pour financer cet objectif.
- Les cantons légifèrent sur la **taxation des plus-values immobilières**. Des parts de ces plus-values prélevées doivent être affectées à la construction de logements d'utilité publique. Pour imposer cette exigence dans son propre canton, il est possible de lancer une initiative, comme cela se fait par exemple dans le canton de Zoug.
- Dans la **loi sur les communes**, le canton confie aux communes la responsabilité de répondre aux besoins vitaux fondamentaux des habitants, par exemple le logement. Il convient d'examiner dans quelle mesure les prescriptions peuvent être formulées de manière efficace. Ainsi, on peut exiger du canton que les communes veillent à ce qu'il y ait suffisamment de logements à loyers abordables pour les retraités des classes de revenus inférieures. Pour eux, il doit rester, après paiement du loyer et des frais de santé, un montant correspondant à ce que l'Ordonnance sur les PC définit pour assurer les besoins vitaux.

Dans leur **planification des infrastructures**, les cantons doivent identifier les possibilités de réalisation de logements d'utilité publique et utiliser leur marge de manœuvre à cet effet.

- **Les personnes à la recherche d'un logement** doivent disposer de bonnes conditions pour trouver un logement approprié dans un délai raisonnable. Il faut pour cela des services de conseil dans les communes, un site internet du canton dans lequel sont répertoriés tous les logements libres.
- Les cantons doivent contrôler la **situation de l'offre** dans le domaine du logement, c'est-à-dire que les éventuelles situations de pénurie doivent être régulièrement constatées officiellement et rendues publiques.

3. Sur le plan communal

- Si le **plan d'aménagement local** est révisé, nous devons intervenir activement. Nous demandons :
 - des objectifs en matière d'offre de logements avec fixation de pourcentages de construction de logements d'utilité publique dans certaines zones ;
 - une analyse de la répartition des âges de la population par quartiers et des mesures favorisant la mixité d'âge des habitants. Il s'agit de créer les conditions permettant de répondre aux exigences du « bien vieillir chez soi ».
 - l'application des règles relatives à la construction adaptée aux personnes handicapées qui doivent figurer dans le Règlement sur les constructions. [La publication fédérale](#) ou la [publication du canton de Zurich](#) peuvent servir de base de référence.

- Il faut prendre contact avec les coopératives d'habitation locales afin de s'informer sur d'éventuels projets d'extension et de les soutenir. La commune peut favoriser la construction de logement d'utilité publique en cédant des **terrains à bâtir en droit de superficie**.
- Les promoteurs de projets d'habitat ne doivent pas seulement être des coopératives, mais aussi des **communes politiques, des bourgeoisies, des paroisses, des investisseurs institutionnels, etc.**

* * * * *

Auteurs :

Groupe de travail « Logement » du PS60+ Suisse :

Jean-Pierre Prodolliet et Margrit Grünwald, coprésident-e. Margrit Zürcher, Heinz Gilomen.

Ont collaboré :

Des entretiens personnels ont été menés avec :

Michael Toengi, conseiller national, vice-président de l'Association suisse des locataires

Rosmarie Oklé, GT « Logement et mobilité » de la FARES

Rebecca Omoregie, vice-directrice de l'organisation faîtière des coopératives de logement

Marianne Wimmer, députée cantonale PS, directrice d'EMS, Ebikon

Jürg Sollberger, président de l'association régionale des coopératives de logement Berne-Soleure

Esther Keiser, directrice de la coopérative de logement GEWOBA, Zoug.

Sources :

- Diverses publications de la [Fondation Age](#)
- EPFZ [Forum « Logement »](#)
- Divers articles de presse et publications officielles
- Publications de diverses coopératives de logement