Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 82 (2010)

Heft: 1

Artikel: Enquête auprès des cantons : des aides plus que disparates

Autor: Borcard, Vincent

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-145005

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 10.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Enquête auprès des cantons: des aides plus que disparates

En fonction des moyens à leur disposition et de l'urgence de la situation, les cantons mettent en place des structures, réfléchissent, un peu, beaucoup, passionnément, pas du tout…

«**Dans le canton de Vaud**, ce type d'établissement n'est pas soumis à une autorisation d'exploiter. On est donc dans le domaine du privé, mais deux aides peuvent être sollicitées. Une aide à la pierre, et une aide à la personne. Le locataire, au bénéfice des régimes sociaux, peut obtenir une aide financière pour des «prestations tiers», telles qu'un encadrement sécuritaire ou de services d'animation», expose Anne-Dominique Micheli, adjointe au Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH) du canton de Vaud.

L'aide à la pierre concerne plus directement le service cantonal du logement. «Depuis 2007, nous sommes en mesure de prêter un montant correspondant au 20% du coût de l'opération, sans intérêt, remboursable en 15 ans. Un fond de roulement de 30 millions est affecté spécifiquement à cet effet, isolé à partir des 240 millions de la politique globale du logement,» détaille Florian Failloubaz, adjoint au service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT).

Le dispositif vaudois fait également intervenir le service de la santé publique, qui vérifie que les normes techniques – architecture adaptée, système de sécurité etc. – des nouveaux bâtiments soient respectées. La coordination des dossiers relève du SASH qui finalise une convention signée entre le propriétaire et l'Etat. «Nous subordonnons notre aide à cette convention pour nous assurer que celle-ci s'inscrit dans le financement d'une opération poursuivant le but social des logements protégés, tel que voulu par le Département de la Santé et de l'Action sociale. Le propriétaire doit aussi accepter que nous fixions avec lui le rendement locatif. Le dossier doit préciser le concept sécuritaire des logements. Nous nous déterminons aussi sur la qualité de l'encadrement et de l'animation. En vertu de la convention, l'exploitant ne facture pas aux locataires bénéficiant des régimes sociaux ces prestations complémentaires, qui lui seront payées directement par la caisse AVS», précise Florian Failloubaz.

Depuis 2006, quatre conventions de ce type ont déjà été signées à Vevey (Fondation Beau-Séjour, 26 logements), à Bex (Fondation La Passerelle Béllerine, 19 logements), à Lausanne (Maison Mivelaz, 39 logements) et à Renens (Fondation les Baumettes, 34 logements). Une quinzaine d'autres projets de convention sont en cours.

La convention est ouverte à toutes les exploitations poursuivant un but idéal. Aux fondations, aux coopératives, comme aux promoteurs commerciaux. Les coopératives regrettent toutefois la brièveté du délai de remboursement. Florian Failloubaz: «Il est vrai que 15 ans représentent un délai d'amortissement assez court. Toutefois, le prêt de 20% est accordé en 2e rang et permet, selon le financement et l'accord à convenir avec le bailleur de fonds en 1er rang, de suspendre l'amortissement du 1er rang durant 15 ans, le temps de rembourser l'Etat. Le remboursement débute lorsque le revenu locatif est effectif. De plus, selon la base réglementaire (RPL, art. 24, al. 2), un amortissement étalé sur 20 ans est également possible.»

L'offre s'étoffe aussi sur le marché du loyer libre. Les services cantonaux répertorient 130 sites qui proposent des logements protégés ou adaptés, pour moitié développés par une structure proche d'un EMS.

Le canton de Neuchâtel s'est doté d'un fond spécial d'aide à la construction depuis le 1er janvier 2009. Doté de 1 million en 2009, de deux millions en 2010, il plafonnera à 3 millions dès 2011. L'Etat peut acquérir des parts sociales – jusqu'à 20% –, prêter des fonds – jusqu'à un maximum de 15% du coût total, remboursables à 25 ans -, prendre en charge des intérêts – sur 20 ans – et/ou cautionner jusqu'à 30%. «Nous avons réalisé un gros travail pour sensibiliser les fondations, les coopératives et les communes – il faut un statut de maître d'ouvrage d'utilité publique pour profiter de ce fond», ajoute Pascal Magnin, chef de l'Office cantonal du logement. L'opération rencontre un certain succès, avec déjà des projets en cours à Chézard – Fondation Les Lilas, création de 9 logements – et Neuchâtel – Fondation La Rosière, rénovation de 17 appartements. D'autres en gestation à St-Aubin et à La Chaux-de-Fonds. L'un par la Fondation Rencontre, qui a la particularité d'avoir déjà créé deux structures de ce type, il y a 15 ans avec des aides cantonales, et il y a 25 ans avec des aides fédérales. Selon Raymond Lanfranchi, l'un des responsables de la fondation, l'ancien système était plus avantageux…

En Valais, le Service du développement économique dit avoir d'autres priorités que l'aide à la construction de logements protégés. Le service de l'action sociale peut en revanche offrir des aides à l'aménagement d'un logement – alarmes, rampes, salles de bain. Et ceci déjà pour des personnes au bénéfice d'un simple bail de locataire. Le service de l'action sociale s'assure également de la conformité

des nouveaux bâtiments, en regard des besoins des personnes à mobilité réduite, il peut aussi aider à la transformation de bâtiments publics, détaille Simon Darioli, chef du service.

Dans le Jura, aucune aide n'est encore prévue. Sophie Berbier, responsable du Secteur du logement, a reçu, ces derniers mois, deux demandes d'informations de la part de promoteurs. Elle les a dirigés vers l'Office fédéral du logement, et vers l'ASH. «Nous savons qu'il faudra tôt ou tard faire quelque chose pour encourager ce type de construction, notamment en regard du vieillissement de la population. Mais aucune réflexion n'est actuellement en cours,» précise-t-elle.

A Fribourg non plus, pas d'aides spécifiques. Mais le canton, en application d'un article de la nouvelle constitution, a lancé un projet Senior-Plus. Selon Martin Tinguely, chef du service du logement, cette plateforme va aborder, entre autres, la question de l'habitat adapté.

Le canton de Genève peut doter – jusqu'à hauteur de 10% du prix de revient en principe – les fondations immobilières de droit public (FIDP) pour la construction d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées – dit D2 selon une terminologie ancienne. Ces structures sont caractérisées par un encadrement léger, avec soins à domicile. Par ailleurs, le système de subventionnement personnalisé HM (Habitat Mixte) permet des aides avec caution de l'Etat, avantages fiscaux et allocation au locataire. Dans ce cadre, le canton participe actuellement à plusieurs projets de logements adaptés classiques ou expérimentaux menés par la Fondation René et Kate Block (FRKB) ou Cité Génération à Confignon. Le service du logement s'autorise aussi une certaine souplesse. «En regard des particularités du projet FRKB, notamment de l'importance des locaux techniques ou des salles communes, nous avons revu à la hausse le plafond de loyer pour les opérations HBM (Habitation Bon Marché) réalisées par les FIDP, notre aide, qui s'établit normalement à CHF 4350.– par pièce et par an», détaille Michel Bürgisser, directeur de l'Office cantonal du logement (DCTI).

Mais tout le monde à Genève s'accorde pour dire que ce système ne peut pas accompagner le développement du logement sécurisé et pour affirmer que des modèles plus spécifiques sont nécessaires. Genève est dans ce domaine en plein chambardement. Le canton a voté en 2008 une loi visant en priorité à favoriser le maintien à domicile et le développement de structures intermédiaires afin de maintenir les populations concernées dans leur zone d'habitation. Le règlement d'application est entré en vigueur le 1er février 2010, mais il faudra encore deux ans pour en fixer les contours.

«Nous en sommes à une phase cruciale». La priorité de Christine Brennenstuhl, adjointe à la direction générale du réseau de soins (DGRS), consiste à dresser un état des lieux. «Nous n'avons pas les chiffres pour faire une planification médico-sociale en la matière qui tienne la route. Nous manquons de chiffres et de vision d'ensemble», regrette-t-elle. Pour elle, il y a urgence à établir la demande, à la localiser, à appréhender celle qui pourra être satisfaite par des loyers libres et celle qui nécessitera des aides. «On connaît le nombre de personnes inscrites auprès des régies, mais pas le nombre de celles qui ont ce type de besoin. On ne sait pas davantage combien, parmi les personnes âgées qui vivent seules dans de grands appartements, seraient prêtes à en changer.»

Dans le même temps, les services de l'Etat participent à des plateformes de réflexion (Habitat Senior) pour envisager la ou les bonnes solutions. Mais rien n'est simple. Une seule certitude: l'offre actuelle des D2 doit être adaptée!

Texte: **Vincent Borcard**

Plus d'infos sous

www.paixdusoir.ch/
www.baumettes.ch/
www.cms-sierre.ch
www.cms-smz-vs.ch/martigny/
www.netage.ch/
www.zukunftswohnen.ch