

RAPPORT DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :

Postulat Filip Uffer et consorts – Logements protégés avant 2030

1. PREAMBULE

La Commission s'est réunie le 29 février 2015, de 14h à 15h30 dans la salle de conférence Général Guisan au Bâtiment administratif de la Pontaise à Lausanne. Présidée par M. Hans-Rudolf Kappeler, elle était composée de Mme Christiane Jaquet Berger et de MM. Jérôme Christen, Jean-Marc Genton, Olivier Kernen, Philippe Krieg, Christian Kunze, Felix Stürner, et Filip Uffer.

Etaient également présentes M. Pierre-Yves Maillard, chef du Département de la santé et de l'action sociale accompagné de M. Fabrice Ghelfi, chef du Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH).

Le Secrétariat général du Grand Conseil était représenté par Mme Sylvie Chassot, secrétaire de commissions parlementaires. Elle est remerciée pour la qualité de son travail.

2. POSITION DU POSTULANT

Le postulant relève en préambule l'inadéquation de la terminologie « appartement protégé ». Il considère qu'un réel travail d'information sur le rôle de ces structures intermédiaires est nécessaire. Il relate en outre l'intérêt certain d'une partie de la population pour le dépôt de ce postulat, de nombreux dysfonctionnements ayant été constatés dans les « appartements protégés », dans ceux qui ne sont pas conventionnés notamment.

Selon lui, il est important de prendre en main aujourd'hui les contours encore flous de cette problématique. Ceci afin d'éviter des glissements et des abus dans des appartements dits protégés, d'une part, mais aussi de s'assurer que les appartements construits puissent être utiles à la société dans le futur en étant à même de s'adapter à l'évolution des besoins.

3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

Monsieur le Conseiller d'Etat présente deux instruments de politique publique souples destinés à favoriser la construction de logements protégés : l'aide à la pierre et l'aide individuelle. Le conseiller d'Etat fait état des résultats encourageants de ces mesures, le nombre d'appartements protégés ayant plus que doublé en 10 ans. C'est plus que la croissance des places en EMS nouvellement créées avec le programme de modernisation des établissements médico-sociaux (PIMEMS). Il indique en outre que les réflexions sur l'utilité de telles infrastructures sont maintenant courantes, quasi un réflexe, dans les communes lorsque celles-ci élaborent des plans de quartier. L'acceptation du « paquet logement » par le Grand Conseil permettrait d'accélérer encore la construction de ce type de logements en dotant les communes d'un nouvel outil qui leur permettrait d'octroyer un bonus de 10% de surface de plancher supplémentaire si les constructeurs acceptent d'intégrer 15% de LUP sur un terrain déjà affecté en zone à bâtir.

Le Conseiller d'Etat confirme en outre que le terme « appartement protégé » n'est, de fait, pas protégé : des critères existent bien pour les définir, mais ils sont uniquement liés à l'octroi d'une aide publique. Si toutefois un promoteur désire construire des appartements protégés en-dehors des termes prévus par l'Etat pour l'octroi d'une aide publique, libre à lui.

Enfin, le Conseiller d'Etat explique que le département travaille actuellement sur des révisions législatives ambitieuses relatives au soutien des soins à domicile. Le soutien aux logements protégés pourrait être intégré à ces projets. Il relève toutefois les difficultés de légiférer dans ce domaine qui touche au droit du bail (privé), voire à la liberté de commerce lorsqu'il s'agit de prestations.

4. DISCUSSION GENERALE

Une majorité des membres présents constate et regrette le flou qui règne autour de la notion d'appartement protégé. Une commissaire explique par exemple que les gens ont du mal à comprendre quelles sont les caractéristiques de tels ou tels « logement protégé », la dénomination regroupant plusieurs types de prestations. Un autre commissaire témoigne de l'intérêt des personnes âgées pour que des informations plus claires au sujet des appartements protégés leur parviennent. Sont également relevées dans les discussions la vulnérabilité de la population ayant besoin de ce type de logement, et l'absolue nécessité de développer cette offre à l'avenir.

Un commissaire craint en outre que le terme « appartement protégé » ne soit utilisé par des promoteurs peu scrupuleux, le vide actuel leur permettant de vendre le concept sans que les structures promises n'offrent, *in fine*, le niveau de prestations requis des appartements soumis à convention.

Aussi, certains commissaires souhaitent que l'Etat prenne la responsabilité de rendre l'information plus accessible et de mieux définir ce qu'est, ou n'est pas, un appartement protégé. Ceci permettrait notamment de positionner, politiquement parlant, les appartements protégés – adaptés dans le cadre de la prise en charge des seniors. Un commissaire relève que ceci permettrait aussi d'assurer une utilisation intelligente du sol, en évitant par exemple que des appartements dits protégés ou adaptés ne revêtent de caractéristiques trop spécifiques et deviennent inutilisables pour les générations suivantes, mais surtout en dotant les autorités d'une base solide pour déterminer ce qui, ou non, entre dans la catégorie des logements d'utilité publique.

D'autres relatent les expériences positives de partenariats public-privé vécues dans leurs communes. Ils estiment que l'implication des communes dans ce type de projet permet d'éviter les abus mentionnés plus haut.

Un commissaire relève ensuite l'importance du tissu social pour les personnes âgées et le bénéfice pour elles de pouvoir habiter un appartement adapté au cœur de leur tissu social. Il ne croit pas en l'adéquation de la construction d'appartements protégés dans des Zones d'utilité publique telle que le suggère la 5^{ème} demande du postulat.

Enfin, une discussion est menée autour de la question de la protection du label « appartement protégé ». Alors que plusieurs députés rappellent que tout système de labellisation a un coût et nécessite un lourd travail de contrôle, d'autres rétorquent que la protection du label pourrait simplement se matérialiser par une obligation de conventionner lorsque la terminologie « appartement protégé » est utilisée par un promoteur.

Une autre solution évoquée par des commissaires est la création d'un lieu qui centraliserait les informations sur les logements vendus sous la bannière « appartement protégé » afin de pouvoir facilement savoir s'ils sont, ou non, conventionnés. Enfin, un commissaire met en garde contre la labellisation par des privés, le risque d'auto-labellisation comme outils marketing étant trop important.

Le Conseiller d'Etat juge la piste d'une meilleure sensibilisation via des associations comme Pro Senectute ou Avivo, voire d'une labellisation par l'une de ces associations intéressante. Il déclare être prêt à y réfléchir, même si cet aspect-là n'apparaît pas dans le postulat tel que présenté.

Une discussion est conduite autour de la question d'une éventuelle prise en considération partielle. Des députés souhaitent supprimer le dernier point de l'objet demandant « d'étudier les conditions qui pourraient être favorables pour que les habitants âgés vivant seuls dans de grands appartements les

quittent pour un appartement protégé ou accueillent chez eux des colocataires plus jeunes contre de petits service, par exemple ».

Par 6 voix contre 3, la commission souhaite que le postulat soit mis en vote dans sa formulation d'origine.

5. VOTE DE LA COMMISSION

Prise en considération du postulat

<i>La commission recommande au Grand Conseil de prendre en considération ce postulat à l'unanimité des membres présents, et de le renvoyer au Conseil d'Etat.</i>

Prangins, le 12 mai 2016

*Le rapporteur :
(Signé) Hans-Rudolf Kappeler*