

## Actes de la journée

### Loger les sans-logis : peut-on rendre possible l'utopie ?

Animation de la journée:  
Laurent Bonnard, journaliste

Jeudi 22 novembre 2018  
Lausanne, Musée Olympique

#### ARTIAS

Rue des Pêcheurs 8  
1400 Yverdon-les-Bains  
Tél. 024 557 20 66  
info@artias.ch  
CCP 10-2156-5  
www.artias.ch  
www.guidesocial.ch

#### **SKOS CSIAS COSAS**

Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe  
Conférence suisse des institutions d'action sociale  
Conferenza svizzera delle istituzioni dell'azione sociale  
Conferenza svizra da l'agid sozial

## Table des matières

### I. Introduction

Rebecca Ruiz, présidente de l'Artias, conseillère nationale

### II. Entre marché du logement et politiques de revalorisation urbaine : quelle place pour les personnes à revenus modestes ?

Peter Streckeisen, enseignant ZHAW, Haute école de travail social de Zurich

### III. Observatoire du logement et immobilier Fribourg : un exemple d'outil au service de la politique du logement

Marilyne Pasquier, Professeure HES Haute école de gestion Fribourg

Pascal Krattinger, chef de section, Service du logement, Etat de Fribourg

### IV. Sortir de l'hôtel ? Des nouvelles perspectives au moyen du dispositif des hébergements différenciés à Neuchâtel

Catherine Boisadan, responsable de l'Hébergement du Rocher à Neuchâtel,

Jean Messerli, directeur de la FADS (Fondation en faveur des adultes en difficultés sociales)

### V. Le Relais, loger, accompagner

Sarah Benkhattab, directrice de la Fondation du Relais, Morges,

Damien Quaglia, responsable de structures Fondation le Relais, Lausanne

### VI. Volonté politique : utopie ou réalité ?

Natacha Litzistorf, conseillère municipale à Lausanne, directrice du Logement, de l'environnement et de l'architecture

## I. Introduction

Rebecca Ruiz, présidente de l'Artias, conseillère nationale



Mesdames et Messieurs,

En tant que présidente de l'ARTIAS, je vous souhaite la bienvenue à notre traditionnelle journée d'automne.

Je salue, pour commencer, les représentant-es des autorités et les invité-es en leurs qualités et fonctions, et surtout toutes les participantes et tous les participants.

Je tiens également à remercier le secrétariat pour son travail d'organisation, ainsi que M. Laurent Bonnard qui animera cette journée.

Notre journée de réflexion et d'échanges sera cette année consacrée à la question du logement.

Cette problématique est extrêmement vaste, puisqu'elle touche à l'évidence toutes les habitantes et tous les habitants de notre pays.

Elle est fondamentale car le droit au logement occupe une place centrale dans la vie des gens. Dans nos sociétés, le logement est une condition à l'exercice de nos droits sociaux et politiques. Le logement est garant d'une participation des individus à la vie de la cité. Le logement ce n'est pas seulement un toit, quatre murs. Le logement participe à l'intégration sociale et professionnelle. Il participe même à l'identité des individus.

La problématique touche donc tout le monde mais comme vous le savez elle devient d'autant plus aiguë lorsqu'elle a trait à des populations précarisées ou pauvres.

Le logement des ménages touchés par la pauvreté a précisément fait l'objet de plusieurs études ces dernières années, notamment dans le cadre du programme national de lutte contre la pauvreté.

Permettez-moi donc de citer quelques chiffres particulièrement parlants.

Selon ces études, ce sont bel et bien 83% des ménages touchés par la pauvreté et 57% des ménages en situation précaire qui n'ont pas de logement adapté.

Le problème principal demeure le coût du logement. Pour 82% des ménages touchés par la pauvreté, et 48% des ménages en situation précaire, le taux d'effort est considéré comme excessif car les dépenses liées au logement représentent pour ces personnes plus de 30% du revenu et la situation est encore plus problématique dans les grandes villes.

Cette difficulté est encore accentuée par le fait que la problématique du logement fait appel à de très nombreux acteurs.

Bien sûr, l'institution sociale est en première ligne pour traiter des demandes du bénéficiaire. Elle pourra apporter des conseils, ou une aide financière.

Mais la personne concernée devra sans doute trouver un accord avec son propriétaire, qui est un acteur privé avec ses contraintes propres. Le bénéficiaire subira en même temps les contraintes du marché du logement, qui est un marché libre, heureusement encadré notamment par les règles du droit du bail.

Pour ce qui est des collectivités publiques ou parapubliques, il y en aura plusieurs, chacune avec ses compétences, ses décisions, ses orientations politiques aussi. Le domicile jouera également un rôle, avec comme impact la situation du marché du logement ou des politiques publiques différentes d'un endroit à un autre. Bref, cette complexité explique en partie pourquoi le thème du logement peut être considéré aujourd'hui comme un parent pauvre de la politique sociale.

Cette situation est préoccupante. Les études que j'évoquais concluent à deux problèmes majeurs : premièrement, le manque de logement abordable et de la bonne taille et deuxièmement la difficulté d'accéder à des logements à prix avantageux et de pouvoir les conserver sur la durée. Ces recommandations demanderont beaucoup de travail pour être mises en place. Et malgré l'engagement des travailleuses et des travailleurs sociaux, elles ne trouveront pas de réponse satisfaisante sans une volonté politique plus marquée qu'aujourd'hui.

A ce sujet, le débat public sera surtout centré, ces prochains mois, sur l'initiative populaire de l'ASLOCA « *Davantage de logements abordables* ». Cette initiative populaire sera en discussion devant le Conseil national lors de la session parlementaire qui commence la semaine prochaine.

Sans entrer dans les détails ni préjuger de l'issue des débats, les signaux qui proviennent de la commission de l'économie et des redevances ne sont pas encourageants. Malgré la réalité que je viens de décrire, il n'y a même pas eu de majorité pour augmenter la dotation du fond de roulement, fond qui permet de financer des logements d'utilité publique.

Il ne s'agit que d'une mesure parmi d'autres dans la question du logement des personnes précaires, mais reste que le signal envoyé par notre parlement n'est pas bon.

La conclusion à ce stade est que les cantons et les communes devront peut-être se résoudre à agir avec une intervention minimale du pouvoir fédéral. Quand bien même la Confédération doit, selon notre Constitution, jouer son rôle dans la politique du logement. Y compris pour les personnes dans le besoin. Pour rappel en effet, la Constitution précise à son article 41 que la « *la Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que: [...]e) toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables; [...]* »

Ce détour par la politique fédérale ne doit évidemment pas faire oublier que chaque jour, des professionnel-le-s dévoué-e-s apportent conseil et accompagnement aux personnes précaires, que des politiques publiques encourageantes ont été mises en place et que des mesures innovantes sont testées ici comme ailleurs.

On parle ainsi, désormais, de *housing first*, le logement d'abord, pour exprimer la nécessité de trouver un toit avant toutes les autres interventions de soin ou d'insertion, afin que celles-ci soient durables. Le présupposé est que le logement, droit et besoin fondamental, est la condition même de possibilité du rétablissement d'une situation, et qu'il doit être fourni sans condition préalable de santé, de comportement, ou de satisfaction à des critères administratifs. Issu du monde anglo-saxon, comme son nom l'indique, ce modèle a été évalué de manière positive quant à ses effets sur la santé des bénéficiaires et a été implanté à Lausanne par le Service de psychiatrie communautaire du CHUV dans le cadre du dispositif dénommé « *chez soi d'abord* », projet qui semble produire de très bons résultats. La Ville de Lausanne, elle, avec ses logements dits modulaires aux Prés-de-Vidy, s'est également référée à cette logique, sans l'inscrire uniquement dans un cadre lié aux maladies psychiques et compte la poursuivre en partie avec le futur nouveau bâtiment de la rue St-Martin, projet qui comprendra des logements sociaux, un hébergement d'urgence et aussi un lieu d'accueil des personnes les plus démunies. Nous verrons aujourd'hui d'autres exemples inspirants qui pourront avoir une résonance dans votre pratique, j'en suis persuadée.

J'ai bien conscience que cette journée ne permettra pas à elle seule à venir à bout des défis que j'ai mentionnés.

Des questions demeureront, peut-être même une certaine impatience devant la situation difficile que vivent chaque jour nombre d'habitantes et d'habitants de notre pays.

Cela alors que la Suisse est l'un des pays les plus riches au monde, et devrait être un exemple.

Mais nous espérons que cette journée vous permettra d'échanger, de découvrir des politiques publiques, et, pourquoi pas, de faire apparaître de nouvelles idées.

Dans le titre de notre journée, nous posons une question : « *loger les sans-logis, peut-on rendre possible l'utopie* » ?

Au-delà de la question de la volonté politique, que j'ai déjà abordée et qui nous concerne finalement toutes et tous, les présentations d'aujourd'hui permettront peut-être à de nouveaux projets de voir le jour. Si c'est le cas, cette journée aura modestement contribué à rendre l'utopie de loger les sans-logis possible.

Merci pour votre attention.

## **II. Entre marché du logement et politiques de revalorisation urbaine : quelle place pour les personnes à revenus modestes ?**

Peter Streckeisen, enseignant ZHAW, Haute école de travail social de Zurich

## La main visible et la main invisible

Début octobre 2018, l'histoire suivante fait le tour de la presse : la commune de Rorschach (SG) a systématiquement empêché une personne bénéficiaire de l'aide sociale de s'établir sur son territoire.<sup>1</sup> Au service communal de contrôle des habitants, elle n'est pas en mesure de présenter un contrat de bail, ce qui est utilisé comme argument pour la refouler. Lorsqu'enfin elle trouve un appartement, le président de la commune intervient lui-même directement auprès de la propriétaire de la maison afin que ce contrat soit résilié. Finalement, la personne concernée s'établit en ville de Saint-Gall, et les autorités du chef-lieu du canton portent plainte contre Rorschach. Le tribunal administratif saint-gallois donne raison à la ville de St-Gall et oblige la commune de Rorschach à rembourser les dépenses d'aide sociale de la ville de Saint-Gall pour la personne en question. Le tribunal s'appuie sur le principe de la liberté de d'établissement en Suisse : chaque personne est libre de s'établir où elle veut, et l'exigence de présenter un contrat de bail ne doit pas être posée en précondition pour l'exercice de ce droit.

En même temps, dans les villes plus grandes, les professionnels actifs sur le terrain observent une augmentation et une diversification de la population des sans-logis. Ainsi par exemple à Bâle, l'association « Schwarzer Peter » (« Pierre Noir »), qui fait du travail de rue depuis plus de 30 ans, enregistre une croissance inquiétante du nombre de personnes qui utilisent l'adresse de l'association comme leur adresse personnelle, faute de disposer d'un domicile fixe. De quelques dizaines, on est passé à plus de 600 personnes en l'espace de seulement huit ans, entre 2007 et 2015. Et ce n'est pas seulement le nombre de personnes concernées qui change : les spécialistes de terrain insistent aussi sur le fait qu'il s'agit d'une population de plus en plus diversifiée qui ne se résume plus du tout aux seules personnes très visiblement marginalisées et/ou atteintes dans leur santé physique ou mentale : « *Aujourd'hui, des personnes appartenant aux classes moyennes inférieures sont aussi concernées.* »<sup>2</sup>

Contrairement au cas de la commune de Rorschach, il se dégage dans une ville comme Bâle l'image d'une force anonyme qui met de plus en plus de personnes à la rue : d'un côté la main bien visible du président de la commune, de l'autre la main invisible du marché du logement. Et voilà probablement les deux figures dominantes qui incarnent les difficultés d'accès au logement que subissent les personnes à bas revenus en Suisse actuellement : l'une s'observe surtout à la campagne et dans des petites villes comme Rorschach, l'autre dans les villes plus grandes. Pour comprendre ce double phénomène, il est nécessaire d'analyser non seulement les structures du marché du logement, mais aussi les transformations socio-économiques profondes qui affectent notre société. Cette contribution ne fait qu'indiquer quelques aspects du phénomène en se focalisant sur l'espace urbain.

## Le marché du logement, une affaire privée ?

La Suisse est un pays de locataires, et cela est encore plus vrai dans les zones urbaines. Selon les données de l'Office fédéral de la statistique (OFS)<sup>3</sup> pour 2016, plus de 60% des ménages habitent dans un appartement de location. Ce taux

---

<sup>1</sup> Voir par exemple Tagblatt, 4 octobre 2018

<sup>2</sup> WochenZeitung, 13 août 2015

<sup>3</sup> Office Fédéral de la Statistique, « Type de propriétaire des logements de locataires », 2017

dépasse les 80% dans les cantons les plus urbanisés (Bâle-Ville et Genève). Mais à qui appartiennent les maisons et les immeubles dans lesquels habitent les locataires ? À cet égard, des différences régionales considérables s'observent. Ainsi la part des particuliers parmi les propriétaires dépasse 70% au Tessin mais se réduit à 40% en région lémanique. L'inverse s'observe pour les sociétés par action (SA) ou à responsabilité limitée (Sàrl) et les coopératives d'assurances, les caisses de pension, les fondations, les banques et les fonds de placement, qui détiennent près de 45% des logements en région lémanique, mais moins de 20% au Tessin.

La région lémanique est donc caractérisée par la plus grande part de marché des SA et autres sociétés au détriment des particuliers. Les régions alémaniques se situent à cet égard entre la région lémanique et le Tessin. Zurich est l'unique région dans laquelle la part de marché des coopératives d'habitation et de construction dépasse les 10% et la Suisse orientale est la seule région où cela est vrai pour les entreprises de construction ou sociétés immobilières. Par contre les logements publics n'atteignent dans aucune région le seuil des 10%, la part de marché des pouvoirs publics étant toutefois un peu au-dessus de la moyenne en région lémanique ainsi qu'au Tessin.

Si la propriété en matière de logement se trouve donc presque entièrement en mains privées, il importe de distinguer différentes formes de propriété privée et l'évolution de leur poids respectif dans le temps. Par exemple en ville de Zurich, la part des particuliers dans le marché du logement a reculé de 57,2% en 1956 à 37,9% en 2015. Durant la même période, la part des coopératives est restée stable à 18,1%, alors que la part des autres sociétés privées a augmenté de 21% à 28%. Un phénomène plus récent à Zurich est la propriété d'appartements individuels, qui ressemble à ce que l'on appelle « condos » aux États-Unis : cette forme de propriété est recensée pour la première fois en 1978 et atteint alors 1,8% ; un chiffre qui grimpe continuellement pour atteindre 9,3% en 2015. Une analyse plus précise montre aussi que les formes de propriété sont très inégalement distribuées sur le territoire de la ville de Zurich : alors que la propriété de particuliers est très présente dans les quartiers aisés de Zürichberg, les coopératives dominent dans quelques quartiers périphériques, les appartements municipaux se concentrent dans deux ou trois quartiers centraux, et les sociétés privées (y compris les « condos ») sont des acteurs de premier plan dans des quartiers récemment touchés par des transformations profondes, comme l'ancien quartier industriel rebaptisé Zürich West. Il est aussi important de noter que, bien qu'elle ne joue qu'un rôle de second plan en tant que propriétaire de bâtiments, la ville de Zurich détient plus de la moitié du sol en territoire communal, et y compris 36% du sol des zones à bâtir. Cela lui donne évidemment un pouvoir considérable sur le marché immobilier, qu'elle peut utiliser, par exemple, pour négocier des conditions avec des sociétés privées, pour favoriser la construction de logements par des coopératives, ou bien pour construire elle-même des logements.<sup>4</sup>

Dans le cadre du programme fédéral contre la pauvreté, une étude pionnière sur l'approvisionnement en logement des ménages précaires et pauvres (Bochsler et al 2015) a été réalisée par des collègues des Hautes écoles de travail social de Berne (BFH) et de la Suisse du Nord-Ouest (FHNW). Ils travaillent avec un modèle à cinq dimensions (le coût du logement ; la taille du logement [surface] ; la qualité du

---

<sup>4</sup> Pour tous les chiffres de ce paragraphe : Statistik Stadt Zürich « Wem gehört Zürich? », 10 novembre 2016: [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-11-10\\_Wem-gehoert-Zurich.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-11-10_Wem-gehoert-Zurich.html)

logement ; la qualité de l'emplacement ; et la sécurité de pouvoir garder le logement) incluant la définition de seuils de déprivation. Selon cette étude, 83,5% des ménages pauvres et 57,1% des ménages précaires, disposant de revenus jusqu'à 20% au-dessus du seuil de pauvreté, souffrent d'une déprivation dans le domaine du logement. Le problème principal est le coût du logement qui est considéré excessif lorsqu'il dépasse 30% du revenu du ménage. Les ménages de locataires souffrent bien plus souvent de déprivation que les ménages qui possèdent leur propre logement : dans le premier cas, le problème principal est le coût du logement ; dans le deuxième cas, c'est souvent la qualité de l'emplacement (par exemple, l'approvisionnement en termes d'infrastructures sociales ou de transport). Les ménages de migrant-e-s sont davantage touchés par la déprivation en matière de logement, notamment les ménages en provenance d'États-tiers (non membres de l'UE). Dans cette catégorie, 42,8% des ménages subissent une déprivation, et il s'agit du seul groupe pour lequel les coûts ne sont pas le problème le plus important : ils n'habitent pas seulement des logements trop chers, mais aussi plus fréquemment des logements trop petits. L'étude montre également des disparités régionales. Le Tessin, la région lémanique et la région de Zurich sont davantage touchées par les phénomènes de déprivation. Et de manière générale, le problème est plus présent dans les (grandes) villes qu'à la campagne.

Que le marché du logement soit considéré avant tout comme une affaire privée en Suisse apparaît également dans le domaine des données statistiques. En effet, les statistiques publiques sont relativement rudimentaires en la matière, et la banque de données la plus complète se trouve en mains privées : c'est la société WüestPartner, créé en 1985, qui est la référence en ce qui concerne les statistiques et les analyses du marché de l'immobilier en Suisse. Elle offre par exemple des portraits de chaque commune, avec des données statistiques en fonction de 13 variables. Ce qui est gênant pour la recherche publique, c'est que ces portraits communaux sont payants, ce qui montre bien qu'ils sont produits en premier lieu pour d'autres clients. L'Office fédéral du logement (OFL), créé dans les années 1970 en partie sous la pression des organisations de locataires, publie uniquement des statistiques sommaires. De toute façon, au sein de l'Administration fédérale, l'OFL ne dispose que d'une position relativement marginale, qui risque d'être affaiblie davantage par la prochaine réorganisation qui prévoit, entre autres, son déménagement de Granges à Berne, et une réduction de son budget.

### **Renaissance des villes et « urbanisation de la Suisse »**

Les difficultés actuelles des personnes à revenus modestes sur le marché du logement urbain sont aussi l'expression d'un tournant historique dans les processus d'urbanisation, qui s'affirme en Suisse depuis le début du millénaire : d'une phase de décroissance des villes, nous sommes passés à une renaissance urbaine aux effets multiples et considérables. Comme dans beaucoup de pays occidentaux, les principales villes suisses ont connu une croissance marquée jusqu'au début des années 1960 ; puis la tendance s'est inversée, et ce n'est que depuis le début du millénaire que la population urbaine augmente à nouveau. Pendant quelques décennies, la croissance urbaine avait donc cédé le pas à la suburbanisation (ou la périurbanisation) : c'est alors le développement des agglomérations et « le mitage » des régions du Plateau suisse (« Mittelland ») notamment, phénomènes liés à l'essor de l'automobile, à l'augmentation des revenus de la classe moyenne et au développement du crédit hypothécaire pour la construction de maisons individuelles plus ou moins à la campagne. Si l'on prend par exemple l'ouvrage de Rellstab (1980)

qui documente les débuts du travail communautaire en ville de Zurich dans les années 1970, on voit que l'image prédominante de la ville à cette époque est triste et pessimiste : Zurich est un monde gris, fait de béton et de voitures, dans lequel plus personne n'a envie de vivre. La vie de quartier s'est perdue, les petits magasins ont fermé, et les enfants ne trouvent pas d'endroits pour jouer. Ceux qui peuvent quittent la ville : restent seulement les personnes âgées, les pauvres, les migrants et les chômeurs (les groupes « A » : « Alte, Arme, Ausländer, Arbeitslose »). Et c'est largement ce même pessimisme de la ville qui inspire le mouvement protestataire des jeunes du début des années 1980 : il suffit de regarder aujourd'hui, avec le recul de bientôt 40 ans, le film « Züri brännt » pour s'en apercevoir.

Nous vivons aujourd'hui une dynamique radicalement différente. La ville de Zurich a de nouveau dépassé le seuil historique des 400 000 habitants, qu'elle avait atteint dans les années 1960, et les projections des autorités prévoient une croissance démographique qui pourrait correspondre à une population de 520'000 habitants en 2040. Dans cette perspective, les urbanistes misent de plus en plus sur un développement polycentrique de la ville : Zurich n'aura plus un seul centre, mais trois ou quatre, ce qui permettra aussi de désenchevêtrer les flux de trafic qui convergent trop, actuellement, vers une gare centrale ayant atteint ses limites de capacité. Ce sont notamment les quartiers d'Oerlikon au nord et d'Altstetten à l'ouest, avec leurs gares respectives, qui sont censés se transformer en nouveaux centres urbains. Dans le cadre de cette renaissance de la ville, les quartiers urbains redeviennent attractifs pour des personnes à revenus élevés. En parallèle, un processus de substitution économique s'observe, conduisant à une désindustrialisation urbaine marquée et au développement de divers secteurs de services lucratifs. Bien évidemment, ce tournant dans le processus d'urbanisation affecte fortement les prix de l'immobilier en général, et du logement en particulier : quand la société Google débarque, avec ses quelques 5000 salariés hautement qualifiés et bien payés, dans les nouveaux bâtiments de « Europaallee », juste à côté de la gare centrale de Zurich, les effets ne se ressentent pas uniquement dans les quartiers voisins, mais secouent l'ensemble du tissu urbain.

Cette renaissance de la ville est un phénomène international qui s'observe pratiquement dans tous les pays occidentaux. Il est cependant important de noter que le processus ne touche pas toutes les villes de la même façon. En Suisse par exemple, les effets en termes de marché et de prix du logement sont particulièrement forts à Zurich et à Genève, deux villes qui sont souvent considérées dans la littérature spécialisée comme des « global cities » hébergeant les sièges principaux ou des succursales importantes de plusieurs entreprises transnationales et/ou institutions internationales, ce qui est nettement moins le cas de Berne notamment, alors que Bâle (avec Lausanne, qui se trouve peut-être plus proche de Berne) se situe entre les deux, et que les villes plus petites sont souvent moins touchées par le processus. Un indice visible de cette dynamique est la renaissance des « grandes tours » d'habitation et/ou de bureau : pour la première fois depuis les années 1970, on voit la construction de bâtiments très élevés (par rapport aux normes helvétiques), notamment à Zurich et à Bâle, mais aussi dans les villes plus petites comme Zoug ou Coire, et parfois dans des communes d'agglomération comme Pratteln (BL), par exemple. Autre facteur important, la renaissance urbaine s'accompagne d'un vrai bouleversement des processus migratoires : une augmentation spectaculaire de l'immigration de personnes hautement qualifiées (Wanner & Steiner 2018) vient compléter l'immigration plus traditionnelle qui occupe le plus souvent des positions subalternes et défavorisées dans la société helvétique.

Du coup, la direction des grandes entreprises n'est plus forcément la chasse gardée des hommes suisses, et dans les universités, la majorité du personnel académique ne dispose déjà plus du passeport helvétique.

En particulier dans le cas de la Suisse, cette renaissance urbaine représente une rupture culturelle profonde avec les traditions identitaires s'appuyant encore aujourd'hui sur une image rurale et/ou montagnarde du pays. Dans ce cadre, la publication en 2006 d'un « portrait urbaniste » de la Suisse par des architectes et professeurs de l'École polytechnique fédérale de Zurich EPFZ (Diener et al 2006) relevait de la provocation. Selon les auteurs, la Suisse est aujourd'hui entièrement urbanisée, dans la mesure où même les régions les plus périphériques sont déterminées dans leur évolution par des forces émanant des centres urbains (par exemple, en servant d'espace de récréation à la population urbaine). Le portrait distingue cinq types d'espaces en Suisse : les régions métropolitaines (autour de Zurich, Genève-Lausanne et Bâle) ; les réseaux des villes moins grandes ; les zones tranquilles (« stille Zonen ») du Mittelland ; les centres touristiques des Alpes ; et les « friches alpines » souffrant d'un recul démographique marqué et d'une perte de ressources économiques. Du point de vue des auteurs, il s'agit de protéger les dernières zones tranquilles qui existent au « Mittelland » (Appenzellerland, Emmental, Pays Fribourgeois et Gros-de-Vaud) face à la pression exercée par les villes, alors que dans le cas des « friches alpines » il est proposé d'envisager un désengagement contrôlé. Sans nous attarder ici sur le débat politique déclenché par cette publication, relevons le paradoxe suivant : alors que dans la majorité des régions suisses, une nouvelle dynamique d'urbanisation s'observe et les prix montent (le prix du logement, entre autres), une autre partie du pays voit de plus en plus d'espaces disponibles, en partie abandonnés. Pour les personnes à revenus modestes, les centres urbains deviennent trop chers, mais dans les friches alpines elles ne trouvent guère de travail, ni les structures d'accueil et d'appui social dont une partie d'entre elles a sans doute besoin. Et le refoulement des pauvres et des migrants, qui se passe souvent de manière violente dans les régions de campagne, montre que malgré les processus décrits par les professeurs de l'EPFZ, la Suisse est loin d'être complètement urbanisée et/ou homogène sur le plan politique, culturel et identitaire.

### **L'élimination des pauvres**

La renaissance urbaine représente une dynamique qui offre des perspectives intéressantes aux investisseurs de l'immobilier. Cela dit, elle est également saluée et encouragée par des forces politiques significatives. Ainsi, la nouvelle politique de la Confédération en matière d'aménagement du territoire demande aux cantons de concentrer les zones à bâtir dans les territoires déjà bâtis. L'objectif principal de cette politique étant de stopper le « mitage » des zones vertes restantes, elle vise la densification des zones urbaines et d'agglomération, et même des centres de village. Il est évident qu'une telle politique augmente la pression sur le logement en ville et fait plutôt grimper les loyers. De même, les gouvernements des villes développent des politiques dites de revalorisation urbaine : l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers populaires n'a pas seulement pour objectif une « image améliorée » de la ville, elle poursuit également l'objectif d'attirer des « contribuables de qualité » (« gute Steuerzahler »), c'est-à-dire des personnes à revenus plus élevés. Les spécialistes parlent de la « ville entrepreneuriale » (ou bien de la « ville néolibérale ») pour désigner ce processus qui conduit les gouvernements des villes à développer une politique d'attractivité dans le but d'attirer des entreprises innovantes, des

personnes à revenus élevés et « les meilleurs talents du monde ». Dans ce contexte la question se pose si les classes populaires se trouvent de plus en plus évincées des zones urbaines suisses.

En ce qui concerne Zurich, l'office statistique de la ville a récemment publié des chiffres qui indiquent une transformation profonde et rapide de la population urbaine.<sup>5</sup> L'analyse s'appuie sur un concept de statut social qui combine revenu et niveau de formation. Alors qu'en 2001/03 la population à statut modeste, celle à statut moyen et celle à statut élevé représentent chacune encore environ un tiers de la population totale, douze ans plus tard l'image est complètement différente : en 2013/15 la population à statut élevé représente déjà 49% de la population totale, alors que la population à statut modeste est tombée à 24%. Ce qui frappe le plus, c'est la « gentrification » très rapide des quartiers qui se trouvent bouleversés soit par la transformation de friches industrielles en zones d'habitation à grande échelle (Neu-Oerlikon, Züri West, etc.), soit par l'implantation de nouveaux restaurants et commerces qui attirent une clientèle plus diversifiée et souvent plus solvable (Langstrasse etc.). Pour l'instant, ce processus de transformation est moins prononcé dans les quartiers populaires à l'ouest et au nord de la ville. Mais avec les projets, mentionnés plus haut, de développer une ville polycentrique en transformant notamment Oerlikon et Altstetten en nouveaux centres urbains, l'espace pour les personnes à revenus modestes risque de se rétrécir rapidement y compris dans les quartiers avoisinants (par exemple à Schwamendingen, le quartier historique de la « Gartenstadt » ouvrière de l'entre-deux-guerres).

Aucune grande ville suisse n'a connu une dynamique de croissance démographique et de rénovation et/ou construction de bâtiments aussi prononcée que Zurich au cours des dernières années. Entre 2000 et 2014 un appartement sur cinq a été rénové ; dans 83% des cas, il s'agissait de rénovations du parc immobilier existant, et dans 17% des cas des nouvelles constructions.<sup>6</sup> Si l'on compare les habitants avant et après les rénovations, la gentrification saute aux yeux. Dans les bâtiments rénovés, mais encore plus dans les nouveaux bâtiments, les habitants sont mieux formés et disposent de revenus nettement plus élevés. Si dans toute la ville de Zurich, la part des personnes exerçant une profession hautement qualifiée a augmenté de 9% entre 2000 et 2014, cet indicateur grimpe à 13% dans les bâtiments rénovés et à 33% dans les nouveaux bâtiments. En même temps, une différenciation selon l'appartenance nationale s'observe : les Suisses et les Allemands ont proportionnellement nettement plus de chance d'habiter dans des bâtiments neufs, alors que le contraire est vrai pour les Italiens, les Portugais et surtout les Serbes. Autre aspect très intéressant de ces transformations : les rénovations et les nouvelles constructions attirent beaucoup de familles. Apparemment nous nous trouvons à l'opposé de l'image décrite ci-dessus pour les années 1970, selon laquelle les villes sont des endroits que les familles fuient, car les enfants ne trouvent pas de place pour jouer.

---

<sup>5</sup> Statistik Stadt Zürich « Entwicklung des sozialen Status nach Quartier », 9 mars 2017: [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/bevoelkerungsbefragung/webartikel\\_sozialerstatus.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/bevoelkerungsbefragung/webartikel_sozialerstatus.html)

<sup>6</sup> Statistik Stadt Zürich « Bauliche Erneuerung und sozialer Wandel », 29 septembre 2016: [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-09-29\\_Bauliche-Erneuerung-und-sozialer-Wandel.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-09-29_Bauliche-Erneuerung-und-sozialer-Wandel.html)

L'office statistique de la ville de Zurich a aussi attiré l'attention sur les résiliations de bail pour cause de rénovation.<sup>7</sup> Alors qu'en 2008-10 les baux étaient résiliés dans 25% des rénovations, cet indice monte à 46% en 2014-16. Les résiliations sont aussi très fréquentes dans les quartiers ayant une part élevée de logements de coopératives d'habitation (Friesenberg, Saaten, etc.), ce qui indique sans doute que le problème ne se pose pas seulement lorsque les propriétaires s'orientent vers le profit immobilier. Parmi les personnes dont le bail a été résilié à l'occasion d'une rénovation, 77% sont restées dans la ville de Zurich, mais seulement 15% ont trouvé un appartement dans le même quartier. De tels chiffres soulèvent la question de la mobilité résidentielle forcée des personnes à bas revenus.

À l'Université de Genève, le professeur Philippe Wanner a récemment analysé la mobilité résidentielle dans six agglomérations (Zurich, Berne, Bâle, Lugano, Lausanne et Genève) dans une étude commandée par l'OFL (Wanner 2017). Ses résultats ne confirment pas l'hypothèse d'une élimination générale des personnes à revenus modestes des grandes villes. Tout au contraire, les villes-centre des agglomérations attirent davantage de personnes à revenus modestes qu'elles n'en perdent. Il faut cependant se rappeler que cette catégorie comprend aussi les étudiants, et qu'il faut donc avoir en tête l'hypothèse que des personnes entrent en ville avec des revenus modestes et la quittent plus tard avec des revenus plus élevés. L'étude de Wanner montre que la mobilité résidentielle est globalement plus élevée parmi les personnes disposant d'un revenu élevé. Lorsqu'elles quittent une ville, elles se dirigent vers des communes riches alors que les personnes à revenu modeste s'orientent souvent vers les communes d'agglomération populaires. L'étude de Wanner n'analyse pas la mobilité résidentielle entre les quartiers au sein d'une même ville. Une analyse détaillée à ce niveau pourrait tester l'hypothèse selon laquelle les personnes à bas revenus sont évincées de certains quartiers et se retrouvent de manière plus concentrée dans d'autres quartiers. Dans ce cadre, il est probable que les flux dessinent l'image suivante : quelques quartiers centraux accueillent beaucoup de personnes, y compris de revenu modeste, et les renvoient au fil du temps vers les quartiers plutôt périphériques.

Une analyse de la mobilité résidentielle des personnes à l'aide sociale a été publiée dans le rapport annuel 2015 de l'Initiative des Villes pour la Politique Sociale (Salzgeber et al 2016: 44-62). Cette analyse visait à donner une base empirique aux fréquents débats publics sur le soi-disant « tourisme social » dans le domaine de l'aide sociale. Elle s'appuie sur les données fournies par 13 villes. Dans la très grande majorité des cas, les nouveaux bénéficiaires de l'aide sociale résidaient déjà dans la commune avant leur recours à l'aide. Selon cette étude, seulement 8% des nouveaux bénéficiaires en 2014 venaient d'une autre commune, où ils étaient déjà à l'aide sociale auparavant. Parmi les personnes qui quittent l'aide sociale des villes en question, 10% continuent d'être à l'aide sociale dans une autre commune. Les auteurs concluent que la mobilité des bénéficiaires de l'aide sociale ne présente aucune anomalie justifiant l'échauffement des esprits qui s'observe parfois dans le débat politique. En effet il faut se rappeler que le manque de moyens matériels peut présenter un obstacle considérable aux projets de mobilité. Quant à la fréquence de la mobilité forcée, nous ne disposons guère d'études permettant de quantifier le phénomène de manière plus détaillée.

---

<sup>7</sup> Statistik Stadt Zürich « Immer mehr Kündigungen bei Umbauten », 14 septembre 2017: [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2017-09-14\\_Immer-mehr-Kuendigungen-bei-Umbauten.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2017-09-14_Immer-mehr-Kuendigungen-bei-Umbauten.html)

## Green Gentrification

Parmi les facteurs qui aggravent les problèmes d'accès au logement pour les personnes à bas revenus se trouve probablement aussi la nouvelle politique énergétique de la Confédération. En effet, cette dernière identifie les bâtiments comme consommateurs d'énergie et vise à augmenter leur efficacité énergétique, notamment à travers les assainissements énergétiques. Or ce type de rénovations conduit souvent à une augmentation de loyer qui n'est pas compensée par une réduction correspondante des frais d'énergie. À la Haute école de travail social de Zurich, nous menons actuellement un projet de recherche pour l'OFL sur « *la transition énergétique et l'exclusion des groupes vulnérables* ». <sup>8</sup> Nous observons que les propriétaires sont les seuls à pouvoir bénéficier des incitations financières offertes pour favoriser les assainissements énergétiques : pour les locataires, rien n'est prévu. Nous critiquons le fait que les considérations sociales soient largement absentes de la nouvelle politique énergétique. Alors que cette dernière va de pair avec des impératifs de politique économique, personne ne s'interroge sur ses conséquences sociales, et cela malgré le fait que selon les théories actuelles du développement durable, la durabilité présente trois dimensions : écologique, économique et sociale. Notre projet vise aussi à introduire le concept de « pauvreté énergétique » (ou « précarité énergétique ») dans le débat helvétique. D'origine britannique, cette notion désigne des situations dans lesquelles des personnes défavorisées ont des difficultés à chauffer correctement leur logement à un coût acceptable, ou sont même dans l'impossibilité de faire. Le projet a un caractère exploratoire. Des entretiens ont été réalisés avec des personnes concernées et avec des experts et des représentants d'institutions sociales offrant de l'aide. Une aide qui parfois se réduit malheureusement à proposer aux « pauvres énergétiques » des mesures visant à réduire encore davantage leur consommation d'énergie, afin de réduire les coûts qu'ils doivent porter.

Dans le contexte susmentionné de la renaissance urbaine, de la politique d'aménagement du territoire et de la politique de revalorisation urbaine, la transition énergétique risque bien d'accentuer les dynamiques d'exclusion des groupes défavorisés qui sont déjà en marche. L'attractivité d'une ville peut aussi être favorisée, dans cette optique, par la construction de projets phares qui combinent originalité architecturale, innovation d'ingénierie et efficacité énergétique, et cela plus d'une fois au détriment de la justice sociale. Par exemple, le label de la « société à 2000 watt » ne repose pas du tout sur des critères de justice sociale. Et les chiffres documentant l'un des premiers projets de ce type réalisé à Bâle, « Erlenmatt », sont très parlants. <sup>9</sup> Ainsi par exemple le revenu médian des nouvelles colonies d'habitation se situe à 75'307 francs suisses, c'est presque le double du quartier voisin. Seulement 1,2% des habitants sont bénéficiaires de l'aide sociale, par rapport à 7,6% dans cette partie de la ville (« Kleinbasel »). Et alors que les habitants du nouveau quartier consomment nettement plus de surface par personne que leurs voisins immédiats, leur consommation d'énergie est estimée être 30% inférieure à la moyenne de la ville, le quartier non assaini juste à côté se situant par contre à 30% au-dessus de la moyenne. Une fois qu'un quartier phare comme « Erlenmatt » est

---

<sup>8</sup> [https://www.zhaw.ch/no\\_cache/de/forschung/forschungsdatenbank/projektdetail/projektid/2117/](https://www.zhaw.ch/no_cache/de/forschung/forschungsdatenbank/projektdetail/projektid/2117/)

<sup>9</sup> Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt « Indikatorenbericht 2016. Erlenmatt & Schorenstadt » : <http://www.statistik.bs.ch/analysen-berichte/stadtteilanalysen/erlenmatt-schorenstadt.html>

construit, la pression s'exerce sur le quartier voisin de s'engager également dans la voie de l'assainissement et de la revalorisation urbaine.

Aux Etats-Unis, la notion de « green gentrification » (Gould & Lewis 2017) renvoie à une longue tradition de luttes autour de questions de justice environnementale. Alors que dans la foulée du Civil Rights Movement des années 1960/70, les conflits portaient surtout sur la dégradation écologique des quartiers défavorisés (par les décharges, le trafic, les industries et les pollutions en général), la renaissance urbaine a changé l'orientation du débat qui se focalise de plus en plus sur l'élimination des pauvres des quartiers revalorisés et devenus « plus verts ». Par exemple, à New York, même un quartier comme celui autour de Gowanus Canal, qui était pendant des décennies l'incarnation des problèmes écologiques de la métropole, est en train de devenir attractif pour les personnes à revenus plus élevés. En Suisse, alors que la critique de la gentrification a pris de l'ampleur depuis quelques années, les liens de ce problème avec les questions d'environnement et de politique énergétique ne sont que rarement abordés. Serait-ce dû au fait que les auteurs et les acteurs de cette critique ont partie liée avec la transition énergétique ?

### **Les coopératives comme solution au problème ?**

Face aux bouleversements urbains décrits plus haut, les coopératives d'habitation sont assez souvent présentées comme instruments permettant de trouver une solution aux problèmes d'accès au logement que rencontrent les populations défavorisées. En ville de Zurich par exemple, une nette majorité des votants a soutenu en novembre 2011 l'objectif de porter la part des logements reconnus d'utilité publique (coopératives et logements communaux) d'un quart (ce qui correspond à la situation actuelle) à un tiers. De même, le gouvernement actuel du canton de Bâle-Ville semble mettre un signe d'égalité entre la promotion des coopératives et le volet social de sa politique de logement. Il existe certainement de bonnes raisons de favoriser le développement des coopératives, mais à la lumière des quelques études empiriques disponibles il faut également mettre le doigt sur les limites d'une telle approche du problème.

Une étude récente du bureau de recherche sotomo pour l'OFL identifie des différences fondamentales entre le logement conventionnel et les coopératives d'habitation (sotomo 2017). La différence des niveaux de loyer se monte à 15% environ ; elle s'observe surtout dans les grandes villes, où elle atteint près de 25%. Cela signifie que les coopératives exercent un effet de modération certain sur le développement du niveau des loyers dans les zones urbaines. Ce n'est pas le cas à la campagne, où la différence réside avant tout dans la consommation des surfaces occupées : un logement dans une coopérative consomme en moyenne seulement 75% du sol utilisé par un logement conventionnel, et seulement 40% du sol utilisé par un logement en propriété. Quant à la composition sociodémographique des habitants, l'étude montre que la population des coopératives est nettement plus stable (« sédentaire ») et représente donc un frein aux bouleversements urbains décrits plus haut. Le niveau de formation et le statut socioprofessionnel se situent en-dessous de la moyenne. Et si la part des habitants sans passeport helvétique est plus basse dans les coopératives, c'est dû au fait que les ressortissants de « pays riches » s'y trouvent sous-représentés. Par contre en ce qui concerne les ressortissants de « pays pauvres », les coopératives se trouvent plutôt dans la moyenne. Une étude un peu plus ancienne réalisée pour l'OFL (Blumer 2012) porte sur les critères d'octroi de logements dans les coopératives d'habitation. Selon cette

étude, quelque 50% des coopératives connaissent des règlements concernant le taux d'occupation des logements (« nombre de personnes par pièce ») ; 68% des logements sont concernés par ce type de règlement, un chiffre qui atteint 80% dans les grandes villes. En revanche, si deux tiers des coopératives indiquent réserver leurs logements bon marché surtout à des personnes à revenus modestes, seule une coopérative sur cinq connaît des limites de revenu et de fortune contraignantes. De toute façon, il serait erroné de considérer les coopératives d'habitation en général comme des institutions orientées spécifiquement vers des groupes cibles particulièrement précarisés sur le marché du logement. Dans de nombreux cas, l'exigence de participer au capital de la coopérative en achetant des actions représente un obstacle considérable, notamment pour les personnes ne disposant pas d'un deuxième pilier qui peut être utilisé à cet effet. En plus, la renaissance urbaine a également donné lieu à un nouveau type de coopérative, qui propage des formes de vie alternatives et un habitat écologique. En ville de Zurich par exemple, on peut mentionner des projets phares comme Kalkbreite, Hunziker Areal (« Mehr als Wohnen ») ou bien les colonies de « Kraftwerk1 ». Les protagonistes de ce type de coopératives sont souvent issus des mouvements protestataires des années 1980. Étant à l'époque de ceux qui voulaient brûler la ville, ils sont passés du côté de ceux qui veulent la transformer par des projets visionnaires. Quoique leurs projets puissent être stimulants d'un point de vue urbaniste, il faut relever qu'on ne trouve guère de bénéficiaires de l'aide sociale parmi les habitants, mais plutôt des assistants sociaux et des enseignants des Hautes écoles de travail social, entre autres.

Il faut donc être réaliste et souligner la nécessité d'un nouvel effort d'investissement dans le logement communal dans les (grandes) villes, qui est souvent seul à même de répondre aux besoins des populations les plus précarisées. Selon une étude récente par EBP (2017) sur mandat de l'OFL, à peu près la moitié des villes (et pas seulement les plus grandes villes) prévoit un agrandissement du parc de logements communal. L'étude a recensé quelques 45'000 logements dans les communes ayant participé à l'enquête (63% des communes de Suisse). La ville de Zurich à elle seule dispose de presque 15'000 unités. Pour environ la moitié des logements communaux, il existe des critères explicites d'octroi (mais le plus souvent, ces derniers ne sont pas inscrits dans la loi) ; environ un logement sur cinq est actuellement réservé à un groupe cible spécifique (employés communaux, personnes âgées, requérants d'asile, bénéficiaires de l'aide sociale ou autre).

### **Conclusion : derrière la main invisible, une question de volonté politique**

Au terme de ce tour d'horizon, revenons encore une fois à l'image du début : alors que dans une petite ville comme Rorschach, c'est la main bien visible du président de la commune qui bloque l'accès d'une bénéficiaire de l'aide sociale au logement, dans les villes plus grandes un résultat similaire se produit à travers les forces anonymes du marché. Il est vrai que nous observons actuellement une nouvelle étape des processus multiformes qui transforment de plus en plus le logement, un bien de première nécessité, en marchandise, et en objet d'investissement. Cela dit, « le marché » n'est que le nom donné à une façade mouvante, derrière laquelle des forces très concrètes sont à l'œuvre. Et l'image du marché anonyme devient de plus en plus problématique à une époque où nous observons une concentration de la propriété immobilière au détriment de la part de marché des particuliers. Il y a donc bel et bien des acteurs de marché identifiables, et les plus puissants parmi ces derniers sont des « faiseurs de marché » (« market makers », selon la formule

consacrée de la sociologie économique), alors que d'autres acteurs (en premier lieu les locataires à revenus modestes) n'ont pas d'autre choix que de se plier aux règles du marché.

N'oublions cependant pas le rôle des autorités publiques. Cette contribution visait aussi à indiquer de quelle manière celles-ci influencent les transformations actuelles, et seraient donc aussi en mesure d'en modifier l'orientation au profit des populations défavorisées. Au niveau de la Confédération, force est de constater que la politique de l'aménagement du territoire ainsi que la politique énergétique devraient être complétées et réorientées sur la base de critères se référant à la justice sociale. Au niveau des cantons et des villes l'élaboration des directives sur les zones à bâtir sont une opportunité pour faire prévaloir des considérations sociales. Et le (re-)déploiement d'un parc de logements communal (ou éventuellement cantonal, dans certains cas) s'impose comme une nécessité étant donné les transformations actuelles décrites.

## SOURCES

- Blumer, D. (2012). Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Granges: Office Fédéral du Logement.
- Bochsler, Y. et al. (2015). Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen. OFAS, Berne.
- Diener, R. et al. (2006). Die Schweiz - ein städtebauliches Portrait. Bâle: Birkhäuser.
- EBP (2017). Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen. Eine Bestandsaufnahme. Granges: Office Fédéral du Logement.
- Gould, K.A.; Lewis, T.L. (2017). Green Gentrification. Urban Sustainability and the Struggle for Environmental Justice. London: Routledge.
- Rellstab, U. (1980). Stadt-Quartier. Quartier-Arbeit anhand eines Zürcher Beispiels. Zurich: Pro Juventute.
- Salzgeber, R. et al. (2016). Kennzahlenvergleich zur Sozialhilfe in Schweizer Städten. Berichtsjahr 2015. 14 Städte im Vergleich. Berne: BFH.
- sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Granges: Office Fédéral du Logement.
- Wanner, P.; Steiner, I. (2018). Ein spektakulärer Anstieg der hochqualifizierten Zuwanderung in die Schweiz. FORS Papers Social Change in Switzerland No. 16 (octobre 2016). [https://www.socialchangeswitzerland.ch/wp-content/uploads/2018/10/WannerSteiner\\_article\\_migration\\_d.pdf](https://www.socialchangeswitzerland.ch/wp-content/uploads/2018/10/WannerSteiner_article_migration_d.pdf)
- Wanner, P. (2017). Quitter son lieu de vie pour des raisons économiques ? Une analyse de la mobilité résidentielle au sein de six agglomérations. Granges: Bibliothèque nationale du Québec.

### **III. Observatoire du logement et immobilier Fribourg : un exemple d'outil au service de la politique du logement**

Marilyne Pasquier, Professeure HES Haute école de gestion Fribourg  
Pascal Krattinger, chef de section, Service du logement, Etat de Fribourg

Démographie, vieillissement, différents modèles familiaux, mobilité, niveau de revenu et d'autres facteurs exercent une influence sur nos besoins en logements. L'offre actuelle n'y répond pas systématiquement. Dans le contexte de l'aménagement du territoire, que pensent les acteurs locaux (associations professionnelles, banques, exécutifs régionaux, investisseurs, régies immobilières, etc.) de l'utilité d'un observatoire du logement et immobilier pour le canton de Fribourg? Notre intervention discute le lien entre la politique du logement et l'observatoire du logement. Notre but est de vous présenter le processus menant à la création de l'Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg et les plus-values attendues de cet observatoire pour la politique du logement du canton de Fribourg.

## **1. Lien entre politique du logement et observatoire**

Depuis 1985, l'aide fribourgeoise au logement est matérialisée par l'application de la loi encourageant la construction à caractère social. Cette loi est en fait un complément à la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logement de 1974 (LCAP). Il s'agit d'une aide à la personne qui permet à un locataire dont les revenus et fortune sont en-dessous d'un certain seuil de bénéficier de réductions de loyers pour une durée déterminée. Il s'agit donc d'une aide à la personne, ciblée, et délimitée par le nombre de logements concernés par la loi. Le canton de Fribourg a été très actif au travers des logements subventionnés, seul le canton du Tessin a fait proportionnellement davantage recours à ce type d'aide. A côté de cet appui il est nécessaire de tenir compte des montants alloués au travers de l'aide sociale et des prestations complémentaires qui sont pratiqués dans tous les cantons.

La loi fribourgeoise a repris les caractéristiques de la LCAP, à savoir une durée d'aide sur une période de 25 ans. Dès lors, à partir du moment où le programme fédéral a été suspendu en 2001, il devenait logique d'avoir progressivement une réduction du nombre de logements subventionnés dans le canton.

Cette diminution est particulièrement importante actuellement. A l'apogée, le canton de Fribourg comptabilisait 3'847 logements subventionnés. Il n'en comptera plus que 1'709 au 1.1.2019 et 173 au 1.1.2022. Les cartes montrent que l'aide au logement était pratiquée sur une partie importante du territoire cantonal, pour n'être plus l'apanage que de quelques communes en 2022.

La diminution de l'aide au travers des logements subventionnés entraîne de facto des reports sur l'aide sociale et sur les prestations complémentaires.

Parallèlement à la baisse du nombre de logements subventionnés, le canton de Fribourg vit depuis quelques années une hausse de son taux de logements vacants. Le taux actuel est avec 1.51%, le plus haut depuis 1999. Ce taux est un des seuls indicateurs à disposition et la logique économique voudrait qu'en cas de hausse de l'offre on puisse observer une baisse des loyers. Parallèlement à cela, un taux de 1.5% est souvent considéré comme un taux d'équilibre de marché. La situation fribourgeoise milite donc en faveur d'une détente du marché, donc de facto d'une baisse des loyers. La question que l'on se pose est de savoir si ce taux de logements vacants est réparti de manière équivalente entre toutes les catégories de logements et si l'offre de logement est suffisante pour toutes les classes de revenus de la population. Les observations faites par nombre de participants à cette journée

corroborent certainement le fait que le taux de vacance de logements dits abordables ou à loyers modérés n'est pas le même que le taux de logements vacants annoncé par les communes et compilé par l'Office fédéral de la statistique.

Ce type de réflexion a également amené à la publication de plusieurs études dont une publication mandatée par l'Office fédéral des assurances sociales et l'Office fédéral du logement sur l'approvisionnement en logement des ménages touchés par la pauvreté en 2015 et le rapport sur la situation sociale et la pauvreté dans le canton de Fribourg en 2016. Sans surprise, les deux ouvrages font état d'une charge locative importante pour certaines couches de la population.

A toutes fins utiles, il est important de préciser que le canton de Fribourg compte une proportion importante de propriétaires qui culmine à 44%, bien en-dessus de la moyenne suisse de 37% et largement au-dessus des taux de nos voisins vaudois ou neuchâtelois, ou encore de Genève dont le taux de propriétaires est de 17%. Il est de ce fait plus délicat de comparer les réalités cantonales.

La situation fribourgeoise est donc actuellement caractérisée par une diminution des logements subventionnés et par une hausse du taux de logements vacants. A cela s'ajoute l'éclosion de nombreux projets immobiliers. Cette situation n'est pas forcément l'apanage du canton de Fribourg, mais s'observe dans nombre de localisations. Le décalage entre la conception et la réalisation d'un projet est certainement une explication qu'il faut coupler avec le fait que l'investissement dans la pierre est devenu une alternative quasi unique de rendements, notamment pour les investisseurs institutionnels.

Les projets en cours vont assurément augmenter l'offre, et l'immigration est en baisse. Donc l'abondance de l'offre devrait entraîner une baisse des prix des loyers et réguler la situation, et cela pour toutes les catégories de loyers. La tendance actuelle confirme bien certaines baisses de loyers, mais pas de tous les loyers, et moins de ceux considérés comme abordables.

Le canton de Fribourg utilise de manière relativement restreinte les instruments fédéraux de la loi sur le logement (LOG), loi ayant pris le relais des aides LCAP. La Confédération est passée d'une aide à la personne à une aide à la pierre au travers de possibilités de financements à prix avantageux de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le canton de Fribourg n'a pas légiféré pour une aide complémentaire à l'appui fédéral, mais diverses entités bénéficient de prêts avantageux. Le Service du logement cantonal conseille les diverses entités en matière d'utilisation des instruments de la LOG.

Dans ce contexte de détente de marché couplé à une baisse des aides, une motion a été déposée afin de créer une loi sur le logement pour une véritable politique du logement dans le canton de Fribourg, en se basant notamment sur les pratiques des cantons voisins. Cette motion a été refusée par le Grand Conseil en février 2018 mais le Conseil d'Etat a précisé sa volonté de soutenir la mise en place d'un observatoire du logement afin de pouvoir disposer d'un outil de veille stratégique. Les mots « *mieux connaître pour mieux agir* » ont été cités, de même que la volonté de disposer d'un outil analysant non seulement les composantes de l'offre mais également de la demande.

Comment constituer un tel outil au service de la politique du logement ? Les diverses étapes de réflexion ayant mené à la création d'un observatoire du logement et immobilier pour le canton de Fribourg trouvent leur origine dans le projet de recherche mené par la Professeure Dr. Marilynne Pasquier de la Haute école de gestion Fribourg (HEG-FR).

## 2. L'observatoire du logement et immobilier comme projet de recherche

Notre projet de recherche s'est concentré sur les questions suivantes : quelles sont les informations pertinentes pour les acteurs locaux intervenant sur le marché immobilier fribourgeois et comment articuler un dispositif stratégique pour maîtriser ces informations les aidant dans leurs décisions stratégiques ? Pour y répondre, notre recherche s'appuie sur une revue de la littérature pertinente, une analyse de neuf observatoires de l'habitat, immobilier, logement existants – de Zürich au Luxembourg – et une analyse en profondeur des besoins spécifiques auprès de 29 acteurs fribourgeois concernés par le marché immobilier régional.

A la question – *que pensez-vous de l'utilité d'un observatoire du logement et immobilier pour le canton de Fribourg* – la majorité des acteurs interrogés – 26 sur 29 – est clairement favorable. Les trois acteurs moins favorables précisent toutefois que l'observatoire pourrait être une source d'informations utile. Aucun acteur interrogé ne s'est montré défavorable.

La majorité des acteurs interrogés préconise de disposer d'une « *plateforme de référence* »<sup>1</sup> ou « *interface* », qui leur permette de confirmer leurs intuitions et leur donner des prévisions « *ce qui manque c'est la prospective* ».

La nécessité d'un observatoire du logement et immobilier Fribourg est argumentée par les raisons suivantes :

- la surabondance d'informations : « *on a des données partout. Lorsqu'on veut trouver une donnée qui nous intéresse, on se perd facilement dans plusieurs tableaux* » ;
- le manque d'informations fiables pour prendre leurs décisions : « *actuellement, on n'a pas de base de données fiable, on travaille uniquement au feeling* » ;
- le manque de données ciblées sur les besoins des acteurs : « *nous n'avons pas connaissance des besoins de la population* » ;
- le manque de synergie : « *on est plusieurs à relever les mêmes informations* » ;
- le souhait d'éclairage local : « *dans quelle région est-on en surcapacité* ».

« *La plus grande difficulté est de trouver le plus petit dénominateur commun entre les différentes parties prenantes. Il faut fixer des priorités pour éviter de se noyer avec toutes les données en lien avec l'immobilier* ». La difficulté de cette approche est d'identifier quelles sont les informations possédant de la valeur aux yeux des acteurs, c'est-à-dire les influençant dans leur prise de décision. L'un des résultats du projet de recherche est un tableau de bord orienté vers quatre

---

<sup>1</sup> « *Verbatim* » des acteurs du marché immobilier fribourgeois interrogés

axes – parc de logements, besoins de la population, utilisation du foncier et grille de loyers – répondant aux besoins concrets des acteurs locaux interrogés dans le cadre du projet de recherche. Les verbatim des personnes interrogées ont aussi permis de préciser les informations souhaitées à l'intérieur de ces quatre axes d'analyse, dont les questions pragmatiques sont résumées ainsi : « *que construire* », « *pour qui construire* », « *où construire* » et « *à quel prix* ».

Le design (ou le contour) de l'observatoire se veut être un dispositif stratégique orienté vers les besoins des acteurs d'un territoire. (cf. Fig. 1). Toute la plus-value de ce dispositif réside dans l'application d'un système cohérent et réfléchi observant son environnement et l'influençant. Quels sont ses composants ?

La mission de ce dispositif stratégique est de développer un système d'informations de référence utiles pour les décisions stratégiques sur le marché immobilier fribourgeois. Ses prestations sont :

- une plateforme de référence d'informations ciblées sur les besoins des acteurs concernés par le logement et l'immobilier pour le canton de Fribourg ;
- une centralisation et une mutualisation des données collectées régulièrement à l'intersection des registres étatiques, des professionnels et des entretiens ;
- un bilan et des projections par régions issus d'un tableau de bord orienté vers quatre axes : parc de logements, besoins de la population, utilisation du foncier et loyers pratiqués.

A l'aide de ces prestations, des mesures proactives face aux enjeux de demain peuvent être proposées.

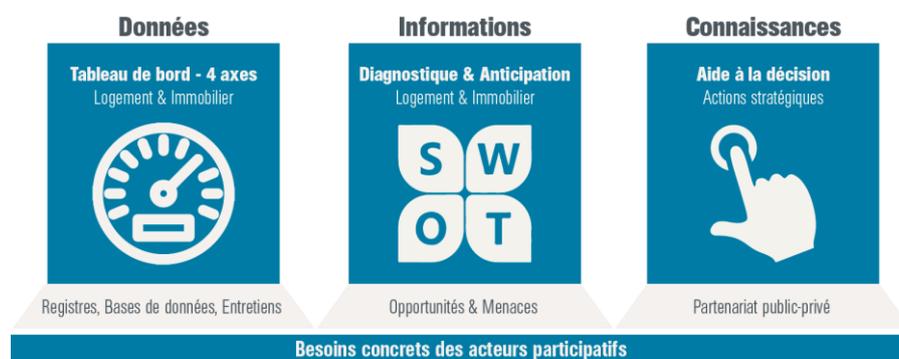


Fig.1 Design pour l'observatoire du logement et immobilier Fribourg

La majorité des acteurs interrogés envisage une structure participative (partenariat public-privé). Les raisons sont les suivantes :

- pour résoudre les problèmes similaires perçus par tous les acteurs : « *On a tous les mêmes problèmes, c'est donc important de se réunir autour de la table* », « *Il est important d'avoir des partenaires différents autour de la table pour permettre le dialogue.* »
- pour la légitimité et l'authenticité de l'outil : « *Il faut que les acteurs soient bien représentés pour l'authenticité et la légitimité de cet outil.* » « *Nous sommes prêts à relayer et diffuser les informations de l'observatoire du logement et de l'immobilier à nos membres. Ces données peuvent servir tous les milieux qu'on défend* ». « *Pour faire juste, il est important d'intégrer toutes les parties.* »
- pour confronter les informations obtenues avec le sentiment des spécialistes: « *Il faut confronter les données aux sentiments des spécialistes pour savoir si c'est significatif.* »
- pour servir le canton de Fribourg : « *Avec l'observatoire, on vend le canton de Fribourg, on souhaite servir aussi ce canton.* »

La neutralité de l'organisme responsable est aussi une condition-cadre citée par les acteurs interrogés. A notre grand étonnement, notre école –HEG-FR – a été très souvent citée comme porteur de ce projet dans sa phase d'implémentation.

### **3. L'observatoire du logement et immobilier comme outil stratégique**

L'observatoire du logement et immobilier repose sur la nécessité dans le canton de Fribourg de disposer d'un outil stratégique au service de l'immobilier fribourgeois. Son utilité a été reconnue par les acteurs locaux concernés par la situation du logement interrogés dans le cadre d'un projet de recherche mené à la HEG-FR sous la direction du Prof. Marilynne Pasquier.

Ce projet de recherche avait comme objectif de déterminer s'il était pertinent ou non de créer un observatoire, et dans le cas où cela l'était, d'en établir les contours et les conditions-cadres. Dans une situation du marché encore opportune, les acteurs interrogés se sont clairement déclarés en faveur de la création d'un observatoire pour notamment encourager la mise en réseau des informations et de proposer des mesures pour une offre en logements mieux adaptée aux besoins. Par ailleurs, le projet de recherche a notamment mis en évidence un impératif d'objectivité et de neutralité pour l'organisme responsable de l'observatoire.

Ce besoin d'observatoire se fonde aussi sur le souhait des députés fribourgeois et du Conseil d'Etat de soutenir un tel instrument plutôt qu'une nouvelle loi cantonale sur le logement.

Le 30 août 2018, quatorze acteurs privés et publics ont décidé de se réunir en une association pour créer l'observatoire du logement et immobilier Fribourg. Sa mission est de fournir des informations orientées vers les besoins concrets des acteurs locaux intervenant sur le marché immobilier pour dresser un bilan de la situation du logement et proposer des projections à l'échelle régionale.

Par rapport à d'autres observatoires, la forme associative a été choisie pour favoriser la mobilisation des acteurs participatifs et permettre une structure souple face aux défis du logement dans le canton de Fribourg. Le comité de pilotage est composé de sept membres stratégiques élus lors de la première assemblée générale constitutive : Association des locataires (ASLOCA) Fribourg, Chambre de Commerce et d'Industrie (CCIF), Chambre Fribourgeoise de l'Immobilier (CFI), Service du logement, HEG-FR, Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI) Fribourg et la Ville de Fribourg. Le comité de pilotage a principalement pour mission d'assurer un alignement stratégique du programme de travail de l'observatoire. L'hébergement et la gestion du nouvel observatoire est confié à la HEG-FR, en tant qu'organe indépendant et scientifique.

Les acteurs locaux intervenant sur ce marché souhaitent des informations utiles pour les aider à adapter l'offre à la réalité régionale : où construire, quels types d'appartements construire, à quel prix louer, quel est le potentiel de rénovation des logements actuels? « *Mieux savoir, pour mieux agir* » est l'optique souhaitée par des organismes privés et publics ayant décidé de se réunir en une association à but non lucratif afin de créer un observatoire du logement et immobilier.

La mise en œuvre de l'observatoire du logement et de l'immobilier sera effectuée au travers de deux phases : le développement d'un prototype sur une région pilote et le déploiement au niveau du canton. La Ville de Fribourg a confirmé son intérêt à s'engager comme région pilote pour tester le fonctionnement de l'observatoire tel que préconisé aujourd'hui. Au terme de cette phase, l'observatoire sera affiné pour assurer son bon fonctionnement et intégrer d'autres régions du canton intéressées. Par l'engagement de ses membres, l'Association souhaite contribuer aux connaissances communes au service des autorités, des acteurs du marché immobilier fribourgeois et du grand public.

## **IV. Sortir de l'hôtel ? Des nouvelles perspectives au moyen du dispositif des hébergements différenciés à Neuchâtel**

Catherine Boisadan, responsable de l'Hébergement du Rocher à Neuchâtel,  
Jean Messerli, directeur de la FADS  
(Fondation en faveur des adultes en difficultés sociales)

La Fondation en faveur des adultes en difficultés sociales (FADS) a été créée en 1999 par la réunification de trois foyers. Sa mission est de développer des prestations destinées à répondre aux besoins des adultes en difficultés sociales.

Aujourd'hui, la FADS poursuit trois activités principales :

- L'hébergement : Hébergement Feu-Vert (La Chaux-de-Fonds), Hébergement du Rocher (Neuchâtel) et le Foyer de Prébarreau (Neuchâtel)
- L'accompagnement social ambulatoire (à domicile) par les équipes éducatives des trois hébergements
- Programme d'insertion socio-professionnelle : Feu-Vert Entreprise (La Chaux-de-Fonds)

### **Pourquoi les hébergements différenciés ?**

En 2015, l'Etat de Neuchâtel a constaté, sur la base des statistiques délivrées par les différents services sociaux régionaux, qu'environ une centaine de personnes résidaient dans les hôtels du canton de Neuchâtel. En plus de la prise en charge des coûts de la chambre d'hôtel, ces personnes recevaient l'équivalence du budget d'entretien au même titre qu'une personne possédant son propre logement. L'hôtel était devenu pour cette population une solution de logement par défaut, entraînant des conséquences relatives à leur équilibre psychosocial et socio-sanitaire.

L'éloignement géographique des centres urbains de certains des hôtels a fragilisé davantage quelques-uns d'entre eux. L'exclusion sociale, dont ils étaient victimes, était aussi un facteur déclencheur à la marginalisation.

Nous pressentons que l'argent alloué par les services sociaux a été utilisé à d'autres fins, notamment par l'acquisition de produits stupéfiants ou d'alcool, ayant des conséquences socio-sanitaires certaines et une perte des acquis dans leurs habitudes de vie (malnutrition, consommation excessive). Le manque de mobilisation de cette population leur offrait peu d'espoir d'accéder à leur propre logement, premier pas indispensable vers la réintégration sociale. Ce cumul des handicaps plaçait cette population dans une grande précarité. Seule une aide extérieure pouvait leur permettre de sortir de ce cercle vicieux.

Devant ce constat, l'Etat de Neuchâtel a mandaté la FADS pour réfléchir à la manière de permettre à cette population sans logis de retrouver une dignité en accédant à son propre logement.

Un groupe de travail, réunissant les chef-fe-s des services de l'action sociale de la Chaux-de-Fonds et de Neuchâtel, le chef de l'office cantonal de protection de l'adulte, le chef de l'office cantonal de l'aide sociale, un représentant de la Fondation neuchâteloise pour l'addiction, le chef du service cantonal des institutions pour adultes, la présidente et la direction de la FADS, a établi le projet des Hébergements différenciés (HD).

La finalité première est de promouvoir la réintégration sociale des sans-logis par l'accession au logement sur la base du concept social du « Housing first ».

Le projet de base est de rapatrier les personnes hébergées à l'hôtel en les accueillant dans un « Hébergement simple » pour les aider à sortir du processus de marginalisation. L'Hébergement simple offre le gîte et le couvert ainsi que l'accès à « l'Espace de liaison » (lieu de rencontre possible avec un travailleur social) pour entreprendre des démarches socio-administratives. Si les personnes ne sont pas de suite disposées à entrer dans un processus d'accompagnement, des gérants sociaux sont présents dans l'Hébergement simple pour accompagner le quotidien des personnes. Ils assument la gestion du bâtiment et veillent à l'équilibre de la collectivité.

La FADS loue des appartements communautaires et des studios dans les villes de la Chaux-de-Fonds et Neuchâtel. Des accompagnements individualisés et obligatoires sont assumés par les travailleurs sociaux dans une démarche d'autonomie et d'intégration sociale.

Le projet a été lancé le 1<sup>er</sup> mars 2016. Après deux ans de fonctionnement, le constat positif permet à l'Etat de Neuchâtel de valider celui-ci.

Le dispositif des Hébergements différenciés est alors ancré dans le paysage institutionnel neuchâtelois et la FADS est reconnue comme pôle de compétences en matière d'accueil d'urgence et d'hébergement de la personne en difficultés sociales.

### **Comment fonctionne le dispositif des Hébergements différenciés ?**

*(Cf. Annexe 1)*

Par nécessité d'utiliser les structures existantes, les anciens foyers Feu-Vert (à La Chaux-de-Fonds) et du Rocher (à Neuchâtel) mutent en lieu d'accueil d'Hébergement simple. Les éducateurs voient alors leur fonction profondément modifiée en sortant du résidentiel pour travailler à l'extérieur. Leur terrain d'interventions se trouve dans la cité, dans les studios et les appartements loués par la FADS. L'accompagnement social ambulatoire est une prestation développée par la FADS et destinée aux personnes possédant leur propre logement. C'est un outil préventif dans le maintien à domicile afin d'éviter la spirale de la désinsertion sociale.

Pour les personnes hébergées à l'hôtel, le changement (conséquent) est de venir manger les trois repas dans les Hébergements simples. Le budget alimentation a été supprimé pour les inciter à se déplacer dans les structures d'accueil. Le souhait est de « sortir » cette population des hôtels pour créer un lien avec eux et leur proposer un accompagnement socio-administratif, avec la volonté de restreindre une péjoration de leur état de santé. Le retour sur la scène institutionnelle est pour beaucoup d'entre eux une opportunité de voir leur situation évoluer.

Qui sont ces femmes et hommes ? Le public accueilli est composé d'une grande diversité de groupes populationnels. Leur dénominateur commun est qu'ils sont majeurs et sans solution de logement pérenne. Des enfants peuvent être également accueillis mais toujours accompagnés d'un parent. Certaines de ces personnes souffrent de troubles psychiques diagnostiqués ou non détectés et/ou d'addictions diverses. Nous accueillons également des femmes victimes de violences conjugales, des personnes sortant de prison, des jeunes en rupture familiale et/ou professionnelle, etc.

Nous constatons un rajeunissement de la population accueillie et nous subissons les fermetures de lits imposées chez les partenaires du réseau socio-sanitaire (Centre neuchâtelois de psychiatrie et Addiction Neuchâtel). La baisse du nombre de lits en EMS se ressent en recevant des demandes d'accueil pour des personnes âgées de plus de 80 ans.

Les demandes d'accueil sont transmises à la FADS par l'entremise du numéro vert 0800 880 480. Les appels proviennent de la personne sans logement, d'un service social, d'une institution, etc. Le degré d'indigence et d'urgence est alors évalué afin de déterminer la nécessité ou non de répondre en urgence à la demande. Dans tous les cas, la demande est traitée par « la Plateforme d'admission et d'orientation » organe créé au sein de la FADS, composée d'un éducateur de chaque secteur et qui échange une fois par semaine sur les demandes d'accueil reçues. Le rôle premier de la Plateforme est de valider l'accueil et de l'orienter au sein de la FADS.

Le nom de l'Hébergement simple ne reflète pas la complexité du travail accompli dans ces structures d'accueil. Par « simple », il est nécessaire de comprendre un hébergement temporaire, couvrant les besoins fondamentaux et qui doit motiver la personne accueillie à se mettre en mouvement. Les deux lieux d'Hébergement simple sont ouverts 365 jours/365. La permanence est assurée la journée par les gérants sociaux et le veilleur (veille passif) la nuit.

La fonction du gérant social est semblable à celle d'un gérant d'hôtel avec une forte compétence sociale pour orienter les bénéficiaires. Les principales activités sont : traiter les demandes d'accueil, accueillir les personnes demandeuses et leur trouver une solution de logement appropriée, gérer l'intendance de l'hébergement simple, orienter les demandes d'aide des personnes et aller rencontrer les personnes hébergées en hôtel.

Comme le dispositif se veut dynamique, « l'Espace de liaison » a été créé dans chaque lieu. Cet espace est assuré par un travailleur social et se veut lieu, pour la personne hébergée, d'échange, de conseil, de réflexion sur le projet souhaité par cette dernière. Une personne hébergée à l'hôtel a aussi pleinement accès à cet espace.

La deuxième mesure importante est la location, par la FADS, d'appartements et de studios externes. Ces logements servent à évaluer les compétences et les ressources des bénéficiaires à vivre (en communauté restreinte ou seul) hors d'un cadre institutionnel. Sous l'accompagnement des éducateurs, les personnes (ré-) apprennent à « tenir un ménage », à cohabiter avec le voisinage, à se (ré-)insérer dans la société. Les professionnels se rendent au minimum 1-2 fois par semaine sur les lieux et le suivi est obligatoire.

### **Forces et limites du dispositif des Hébergements différenciés**

Après deux ans, nous constatons une forte baisse du nombre de personnes hébergées à l'hôtel (*cf. Annexe 2*). Malheureusement, nous devons recourir au placement à l'hôtel par manque de places dans les deux lieux d'accueil que sont Feu-Vert et le Rocher et par rapport aux profils de certaines personnes adressées à la FADS. De par le travail de suivi accompli par les gérants sociaux auprès des

hôtels, nous savons qui sont les personnes hébergées dans ces structures et des contacts réguliers sont établis avec la majorité d'entre-elles. Nous voyons de même une amélioration de la santé dans cette population par l'accessibilité à des repas chauds et équilibrés et une possibilité d'alerter le réseau lors de prémisses de décompensation.

Les deux lieux d'accueil de « l'Hébergement simple » sont victimes de leur succès. En effet, de par leur localisation dans chacune des deux villes principales du canton et de l'accompagnement « simple » proposé, nous manquons de places pour accueillir tous les usagers intéressés. Les faiblesses de cet accueil sont la sous-évaluation de l'encadrement et la cohabitation de personnes avec des profils très (trop) diversifiés (jeune en rupture, troubles psychiques, addictions, violence conjugale, etc.).

Concernant la mise à disposition d'appartements et de studio, nous constatons que l'intégration sociale par le logement s'effectue. L'indépendance et la responsabilisation sont favorisées. Nous réfléchissons à introduire le système dit « du bail à loyer glissant » consistant à transmettre le bail au nom du bénéficiaire logeant dans le studio. Ces glissements de baux sont possibles car les personnes ont réussi à retrouver cette confiance perdue auprès des acteurs concernés et du voisinage.

## **Conclusion**

Ce dispositif est une nécessité pour cette population déshéritée. La (ré-) intégration sociale réussit en donnant la possibilité à la personne d'exister et d'avoir sa place dans la société. L'élément central est de posséder une adresse civile propre, autre que celle d'un foyer ou d'un hôtel. Le dispositif des Hébergements différenciés permet cette accessibilité au travers de ces divers lieux d'hébergement.

Le défi, dans les années à venir, sera de répondre aux demandes dites « hors contexte » auquel est confronté le dispositif. Ces demandes sont celles émanant de femmes et d'hommes qui devraient être pris en charge dans des structures autres que celles de la FADS. Au risque de déséquilibrer le dispositif des Hébergements différenciés.

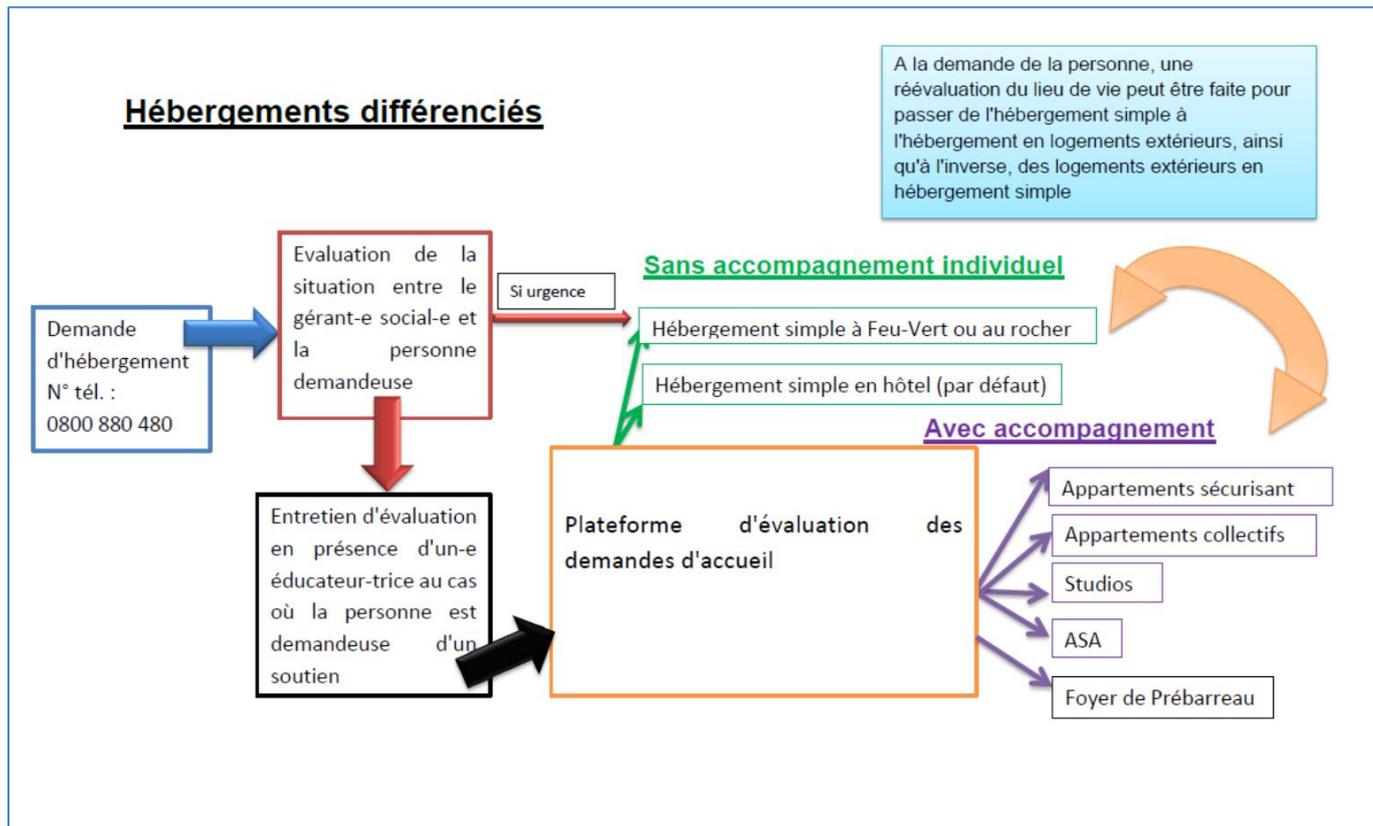
Nous posons plusieurs hypothèses concernant l'augmentation des demandes d'accueil « hors contexte ». Premièrement, un transfert de pratique s'opère de la part des partenaires du réseau dans l'octroi d'un hébergement d'urgence car la FADS est, de par son mandat cantonal, le seul prestataire du canton pouvant proposer cette prestation. Deuxièmement, la rapidité qui est vécue dans la modification de la prise en charge dans les domaines de la psychiatrie et de l'addiction (passage du résidentiel au maintien à domicile). Troisièmement, nous ressentons une dilution de la responsabilité des partenaires institutionnels dans l'accompagnement des personnes, en reportant celle-ci sur le dispositif des Hébergements différenciés. Les raisons sont certainement en lien avec les ressources limitées chez chaque partenaire et l'inconditionnalité de l'accueil mentionné dans le concept de base des Hébergements différenciés.

Actuellement, la FADS est occupée par ces demandes « hors contexte », tout en devant continuer à répondre au mandat confié par l'Etat. Les équipes gèrent des situations complexes avec, malheureusement, des ressources limitées pour répondre efficacement aux demandes et dans le respect des personnes. Jusqu'à ce jour, le dispositif des Hébergements différenciés a répondu au mieux à toutes les demandes d'accueil.

Nous sommes conscients que cette réalité est la même pour la majorité des institutions du canton de Neuchâtel. A nous, travailleurs sociaux et institutions, d'être créatifs et d'amener des réponses novatrices sur le terrain. Le dispositif se doit d'évoluer dans son fonctionnement actuel. Des nouvelles perspectives d'accompagnement se dessinent dans le futur afin de développer davantage l'accueil et l'accompagnement des adultes en difficultés sociales.

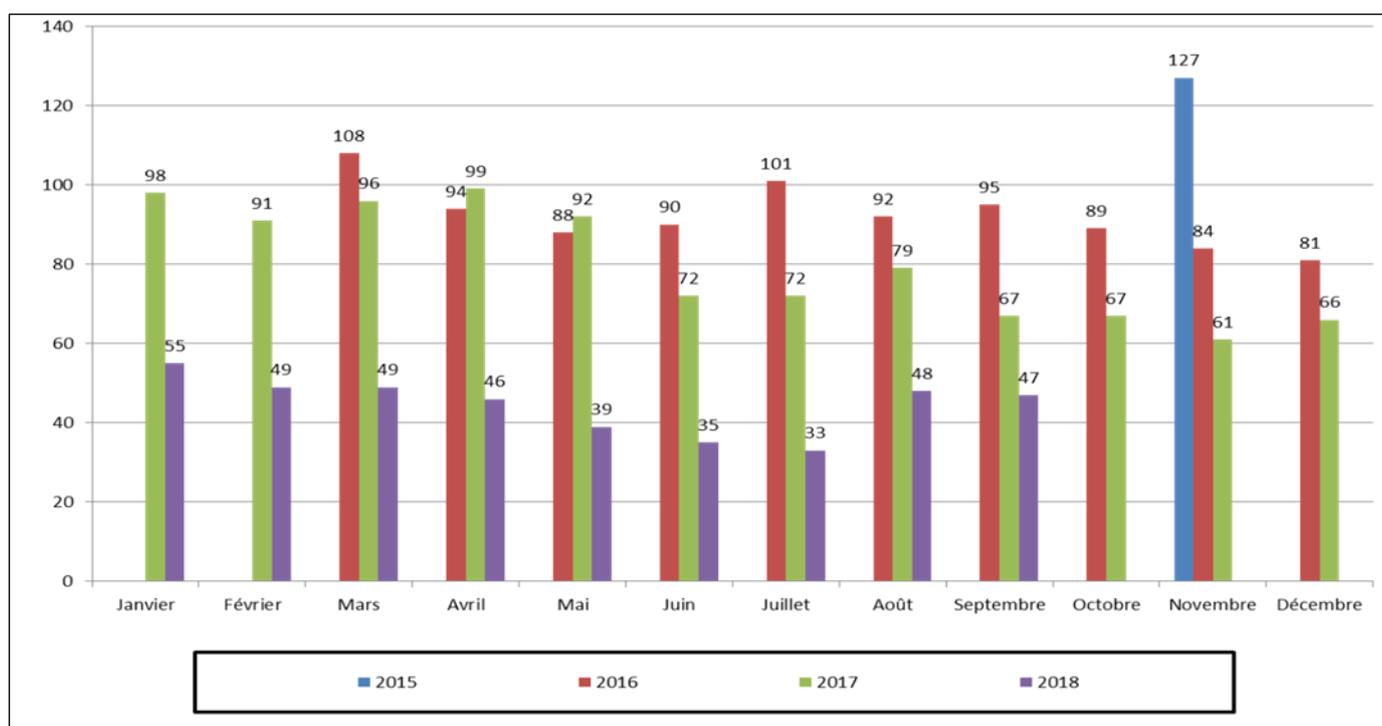
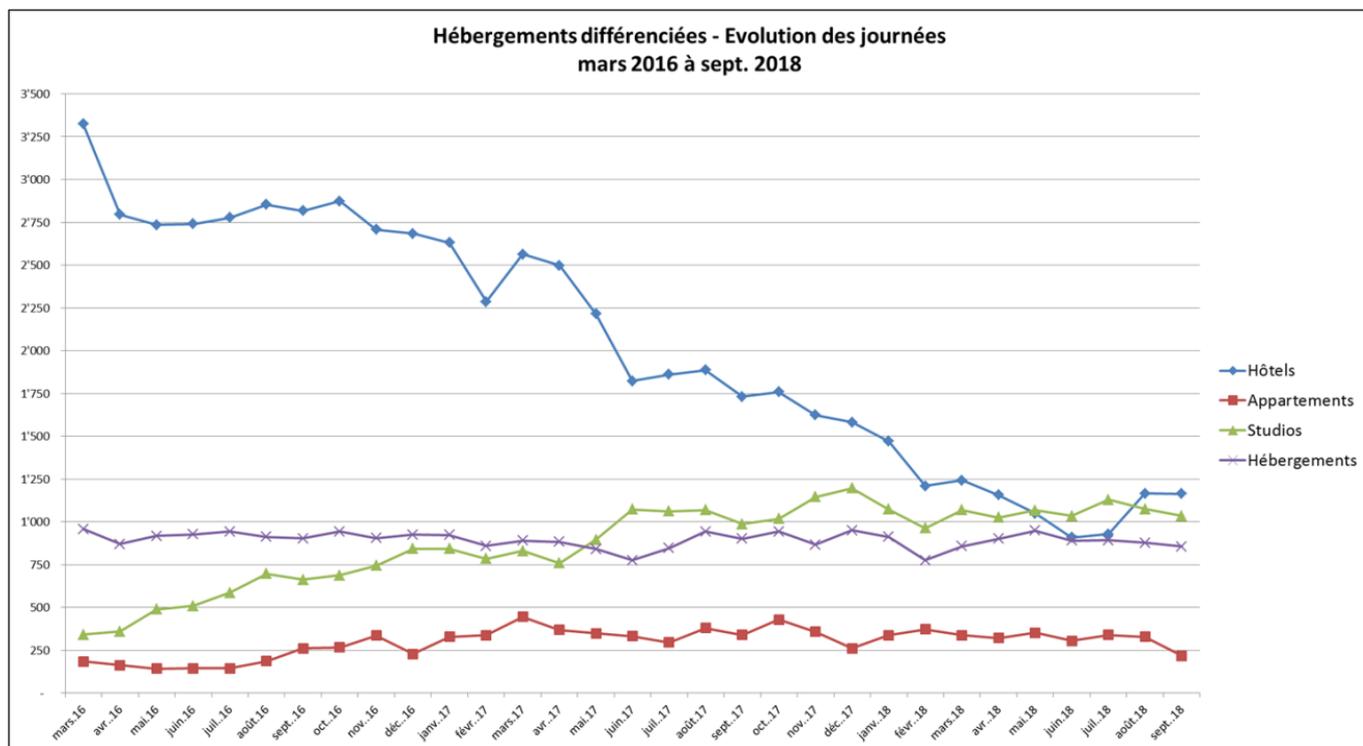
Nous nous devons d'interroger nos pratiques en apprenant des expériences passées. Cela demandera à chaque partenaire de réfléchir sur ses critères d'accueil afin de réussir à répondre aux besoins de cette population fragilisée. Des nouveaux ponts de collaborations entre nous, institutions et professionnels, doivent être envisagés afin d'offrir ces possibilités d'accompagnement ciblés à tous.

## Annexe 1 :



Annexe 2 :

**NB de personnes à l'hôtel : 2015-2016-2017-2018**



## V. Le Relais, loger, accompagner

Sarah Benkhettab, directrice de la Fondation du Relais, Morges,  
Damien Quaglia, responsable de structures Fondation le Relais, Lausanne

Créée en 1971, la Fondation Le Relais œuvre en faveur de l'accompagnement d'adultes et jeunes adultes en grandes difficultés.

Depuis sa création, la Fondation a constamment évolué et s'est adaptée aux besoins des personnes exposées à de grandes difficultés de toute nature, que ces difficultés soient de nature sociale, familiale, professionnelle, financière, liées à la santé ou aux dépendances et, depuis peu, à l'intégration des jeunes migrants.

Pour répondre à ces besoins et offrir une approche et un soutien global, la Fondation a mis en place une quinzaine de structures réparties sur différents lieux du canton. Ces structures peuvent être illustrées comme une chaîne de l'insertion/réinsertion sociale et professionnelle, commençant par l'hébergement en milieu résidentiel, en passant par l'accompagnement en milieu ouvert et hors murs, une structure d'experts sur toutes les questions relatives aux problématiques touchant les addictions qui fait de la coordination d'acteurs, de la recherche et développement sur ces thématiques, jusqu'aux entreprises d'insertion professionnelle (10 micro entreprises) et un Centre de formation établi sur trois sites.

La Fondation Le Relais gère 150 baux à loyer, dont 120 sont gérés par l'ASEMO, Relais-Contact, Relais 10 et le SPI, le solde par JAD-R et Montoie. Il s'agit de logements mis en sous-location par la Fondation afin de permettre de se loger à des personnes qui, en raison de leur situation, peuvent difficilement avoir accès à un logement. Le Relais se fait ainsi l'interlocuteur direct des régies et fait l'intermédiaire avec les bénéficiaires.

Le principe de la libre adhésion est un élément central dans l'accompagnement des personnes qui acceptent d'être suivies et accompagnées par la Fondation. Le principe s'inscrit dans une Convention qui engage les deux parties. Le Relais accompagne les adultes et jeunes adultes en grandes difficultés, l'une des prestations est la recherche d'un logement, certes, mais cela permet d'offrir des outils socio-éducatifs permettant d'appréhender la vie de locataire, comme la gestion du ménage, du budget, la protection de son espace, la relation avec le voisinage, gestion des déchets, des espaces communs (buanderie, couloirs) etc.

Les mises à disposition des appartements sont de durée variable selon les structures et les situations des personnes. Cette façon de faire est une opportunité permettant d'évaluer le degré d'autonomie des personnes accompagnées.

Dans le cadre de ce colloque, la Fondation a choisi de vous présenter le programme d'accompagnement de Montoie.

### **Présentation du programme d'accompagnement Montoie**

Le programme d'accompagnement Montoie, soutenu par le Service de prévoyance et d'aide sociales, s'adresse à des familles monoparentales en situation de vulnérabilité, bénéficiaires du Revenu d'Insertion ou des Prestations Complémentaires Familiales. Il propose 15 logements de transition (10 appartements de 3 pièces et 5 appartements de 2 pièces meublés et équipés) depuis le mois d'avril 2016, dans un immeuble neuf situé à l'avenue de Montoie 4 à Lausanne.

Une convention de mise à disposition du logement pour une durée d'une année (renouvelable une fois, en cas de besoin), ainsi qu'un contrat socio-éducatif précisant les objectifs du suivi, est signé par chaque bénéficiaire.

Les prestations dispensées s'articulent autour d'un suivi socio-éducatif axé sur le développement de compétences sociales et en matière de savoir-habiter, ainsi que sur la gestion administrative et financière. Parallèlement à ce suivi, les bénéficiaires sont encadré-e-s dans la recherche d'un logement stable. Un renforcement des compétences parentales est aussi proposé selon les situations.

Il est à constater que la question du logement s'additionne souvent à d'autres difficultés psychosociales importantes. Dès lors, l'équipe éducative fait face à des situations très hétérogènes quant à l'emploi, la formation, la capacité d'initiative, l'autonomie et le savoir-habiter. Des objectifs adaptés sont posés avec chaque famille.

Voici les domaines dans lesquels des prestations sont dispensées par les travailleuses sociales de Montoie :

- **Compétences administratives, financières et désendettement**

De manière générale, la difficulté à gérer l'administratif et les revenus est constatée pour toutes les familles. L'apprentissage du tri du courrier, de la gestion des factures et du respect du budget est donc un des axes largement développés. L'équipe Montoie intervient également pour éviter que des bénéficiaires contractent de nouvelles dettes. Pour celles dont la situation le permet, et en collaboration avec le CSR, des plans de désendettement sont mis en place avec les organismes spécialisés dans le domaine.

- **Recherche de logement**

Le soutien dispensé par l'équipe quant à la recherche d'appartements est intensif, notamment à travers la constitution du dossier pour les gérances, la mise à disposition de toutes informations nécessaires pour les recherches, l'aide pour la rédaction de courriers et autres démarches en lien avec cet objectif. L'équipe écrit également des lettres de soutien personnalisées qui sont jointes aux dossiers envoyés aux gérances. Cette démarche permet d'entrer en contact avec des gérances qui souhaitent des informations complémentaires. Des ateliers de recherche de logement sont spécifiquement mis à disposition par l'équipe socio-éducative, à raison de deux demi-journées par semaine.

- **Compétences parentales**

Les compétences parentales varient d'une famille à l'autre. Certaines assument leur rôle sans problème, mais pour d'autres, des lacunes ont été constatées, notamment en termes d'organisation de la vie quotidienne avec les enfants (alimentation, rythme du coucher des enfants, surveillance des enfants, etc.). Dans ces situations, les éducatrices de Montoie apportent leur soutien à ces mères/pères de famille.

- **Fonctionnement interinstitutionnel**

L'équipe socio-éducative entretient des liens très étroits avec les assistants sociaux des CSR, chacun faisant régulièrement et spontanément appel à l'autre en cas de besoin. Il peut s'agir de faire un état des lieux de l'avancée de la situation du bénéficiaire ou de fixer de nouveaux objectifs. Ce fonctionnement permet un travail en profondeur sur la situation des locataires qui est bien souvent impossible à réaliser par les assistants sociaux au vu du nombre de dossiers qu'ils ont à gérer.

- **Travail en réseau**

Nous organisons également, pour les situations plus délicates, des réseaux élargis, comprenant, entre autres, l'intervenante du SPJ, l'AS scolaire, ou encore le médecin.

## **Résultats**

Depuis avril 2016, 40 familles ont été suivies. 25 d'entre elles ont trouvé une solution de logement stable et 8 ont trouvé un emploi fixe. Il est également à noter que 21 bénéficiaires ont démarré une mesure d'insertion et 11 des cours de français.

## **Points forts et faibles**

- **Points forts du concept**

Le fort taux de sortie du programme (25 sorties en deux ans et demi de fonctionnement), ainsi que l'amélioration de la situation des bénéficiaires en termes d'accès à des mesures d'insertion, de reprise de confiance, et même de prise d'emploi s'explique, en partie, par l'engagement des collaboratrices socio-éducative.

Bien entendu, leurs efforts seraient vains sans la forte détermination de ces mères/pères de famille à vouloir se construire un avenir plus stable pour eux et leurs enfants.

La proximité entre les bénéficiaires et l'équipe socio-éducative qui a ses bureaux au-dessus des appartements semble aussi être un facteur de réussite. En effet, les locataires peuvent facilement rencontrer les éducatrices lorsqu'une difficulté apparaît. Cela permet bien souvent d'éviter une péjoration de la situation. Les éducatrices peuvent également s'enquérir plus aisément de la situation des personnes lorsque ces dernières ne se rendent pas à leur rendez-vous (mesures d'insertion, assistante sociale, etc.), par exemple.

La mise en place d'un atelier de recherche de logement avec un encadrement adapté peut aussi expliquer l'important nombre de familles qui ont trouvé une solution de logement.

- **Point faible du concept**

Le point faible de ce concept est, du point de vue de la Fondation, le fait que les familles vont dépenser une énergie importante pour s'installer et se faire un nouveau réseau à Montoie et qu'elles devront recommencer les mêmes démarches une ou deux années plus tard. Les enfants qui se seront faits des amis dans leur nouvel environnement devront également vivre un nouveau changement.

## **Conclusion**

En regard des difficultés psychosociales rencontrées par les bénéficiaires à leur arrivée à Montoie, la Fondation tire un bilan très positif de ces deux ans et demi de fonctionnement. Ce modèle semble parfaitement adapté afin de permettre aux personnes au RI de pouvoir se donner une réelle chance de faire évoluer significativement leur situation. Les bénéficiaires sont, en effet, soutenus dans les différents domaines constituant un frein à l'insertion comme la maîtrise de la gestion administrative ou la recherche d'un logement stable. Il est également constaté, bien souvent, une amélioration de la confiance en soi, ainsi que du sentiment de sécurité, notamment chez les mères de famille ayant vécu des violences. Une fois ces différents progrès réalisés, les personnes sont plus disponibles psychologiquement pour se consacrer à leur mesure d'insertion professionnelle, notamment.

## **VI. Volonté politique : utopie ou réalité ?**

Natacha Litzistorf, conseillère municipale à Lausanne, directrice du Logement,  
de l'environnement et de l'architecture

**« Ce que veulent ceux qui n'ont pas de toit ! Pas l'aumône, pas la pitié, ni la charité. Ils veulent un bail et une clé. »**

**Abbé Pierre**

## **1. Stratégie de la Ville de Lausanne**

### 1.1 Bases politologiques de la politique du logement

Il s'agit de se baser sur des expertises, des évidences scientifiques, des statistiques, mais pas sur des faits divers, sans pour autant verser dans la technocratie.

Les autres buts visés consistent à en finir avec le «end of pipe» ainsi que d'activer des principes essentiels :

- solidarité
- promotion et prévention
- équité
- autonomisation (empowerment)
- responsabilités communes, mais différenciées

### 1.2 Bases constitutionnelles de la politique du logement

La Ville met un accent particulier sur un logement pour ses habitants conformément à la Constitution fédérale, art. 41 :

*« La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables »*

Ainsi qu'au préambule de la Constitution :

*« Sachant que seul est libre qui use de sa liberté et que la force d'une communauté se mesure au bien-être du plus faible de ses membres »*

### 1.3 Politique volontariste et globale

La Ville de Lausanne a toujours eu pour objectif de donner la possibilité à toutes les catégories de la population de se loger dans un habitat décent et de qualité.

Depuis la densification / l'intensification de la Ville, elle vise également à une mixité sociale.

Elle dispose pour cela de différents leviers d'action :

- Politique d'acquisition foncière
- Mise à disposition gratuite de terrains : au début, la mise à disposition de terrains par la Ville se faisait gratuitement, puis le système des DDP (droit distinct et permanent de superficie) a pris le relais
- Droit distinct et permanent de superficie
- Aide à la pierre
- Autres aides financières : cautionnement ou prêt chirographaire

## 2. Stratégie actuelle

Depuis environ 2014, la Ville a mis en place une politique visant les objectifs suivants :

- la répartition des trois tiers :
  - 30% de logements subventionnés > Logements à loyers modérés (LLM)
  - 40% de logements régulés > Logements à loyers abordables (LLA)
  - 30% de logements en marché libre ou PPE
- un plafonnement du prix au m<sup>2</sup> et en taille, évitant ainsi les logements trop grands

La Ville s'est alors inspirée des réflexions en cours, notamment au canton, pour imposer un modèle précurseur de logements à loyer régulé. Maintenant que les LLA sont juridiquement définis dans la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), ils ont intégré la politique de développement du logement de la Ville. Les nouveaux outils de la LPPPL permettent ainsi d'asseoir sa politique en la matière.

## 3. Logements d'utilité publique (LUP)

La Ville dispose de **10'013 logements** répartis en 4 catégories de logements d'utilité publique (**LUP**) :

1. 81% de logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) (**LLM** Logements à Loyers Modérés soit les logements subventionnés)
2. 9% de logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt (**LE** Logements pour Etudiants)
3. 8% de logements à loyers abordables reconnus d'utilité publique (**LLA** Logements à Loyers Abordables pour lesquels Lausanne a été précurseur en contrôlant les logements à loyer régulé)
4. 2% de logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'art. 32 al. 2 LL (**LP** Logements Protégés seniors)

Cette stratégie est rendue possible notamment grâce aux terrains dont la Ville est propriétaire et mis à disposition via les DDP, lui permettant l'imposition de LLA ainsi qu'un contrôle des loyers.

La Ville est propriétaire de 14% des parcelles du territoire lausannois, dont un tiers comprend des logements.

#### **4. «Habiter autrement»**

De nouveaux défis attendent la Ville en termes d'habiter autrement et de mixité sociale

Il s'agit de s'inscrire dans les évolutions des modes de vie de la société en pensant et réalisant l'offre de logement plus uniquement selon les catégories de population. Cela passe par le développement des nouvelles formes d'habiter, l'évolution du parc pour des publics-cibles plus larges adapté aux structures familiales et aux modes de vie et bien sûr toujours la préservation du parc des logements d'utilité publique.

##### **Enjeux actuels**

- Poursuite du volet de préservation du logement d'utilité publique et du travail sur la mixité sociale
- Intégration des cycles de vie des ménages
- Evolution vers un parc pour des publics cibles différents
- Attention particulière à des populations sensibles
- Eviter la précarisation, l'exclusion, la ségrégation

##### **Pistes**

- Développer et inventer de nouvelles formes d'habiter
- Coopératives d'habitation ou d'habitants
- Colocations
- Réaliser des typologies et de la flexibilité novatrices pour les appartements
- Développer des bourses d'appartements qui favorisent les échanges

#### **Loger les gens ne suffit plus, c'est l'envie d'habitat qui ressurgit**

Les habitants veulent *participer* à la conception, et parfois à la réalisation, de leur environnement proche et de leur cadre de vie.

Ils recherchent un *habitat différent* (diversité pour éviter la monotonie, mais harmonieux au niveau d'un ensemble de bâtiments) dans lequel ils puissent *vivre autrement*.

Les logements de demain devront être *respectueux de l'environnement* et *accessibles* (sens large).

L'offre de logement devra proposer des modèles plus *souples* et *collaboratifs*, *adaptés aux cycles* de vie des ménages.

Les espaces communs dans et au pied des immeubles devront favoriser *la création de liens sociaux*.

## **5. Mesures prises par la Ville de Lausanne**

### 5.1 Chiffres clés

- Le Service du logement et des gérances (SLG) est fournisseur de logements de différents types pour différents publics-cibles
- Environ 3'000 demandeurs de LLM (logements à loyers modérés) sur 8'233 logements au total parmi lesquels 80% touchent CHF 60'000.-/an et moins
- Plus de 11% du parc immobilier de Lausanne est constitué de Logements d'utilité publique (LUP) grâce à l'intervention de la Ville de Lausanne
- 88'810 logements à Lausanne
- 177 immeubles avec env. 1000 logements appartenant à la Ville de Lausanne

### 5.2 Maintien d'appartements à loyers bas

La mise en place de ce volet de la politique du logement est possible grâce aux terrains dont la Ville est propriétaire. Elle est en effet propriétaire de 14% des parcelles de son territoire, dont 1 tiers accueille du logement.

La gestion de ces logements passe notamment par une *commission d'attribution* dotée de critères transparents.

En termes de loyers, la Ville compte certains *loyers extrêmement abordables*, à titre d'exemple des 2,5 pièces de 450.- à 1'000 francs ou des 3,5 pièces de 650.- 1'200 francs.

Enfin, des *aides* sont proposées aux locataires, soit par le biais d'arrangements de paiement (taux de recouvrement élevé) ou d'une aide individuelle au logement pour le maintien des personnes dans leur logement devenant trop cher.

### 5.3 Gouvernance forte de la Ville de Lausanne

La Ville est représentée dans les conseils d'administration ou conseils de fondation d'une vingtaine d'entités et sa participation assure notamment :

- La favorisation des LUP, ce qui permet d'orienter qui va les habiter
- La garantie d'un contrôle des loyers

- Son intervention dans le programme de rénovation des immeubles pour assurer un entretien continu

Il s'agit également d'ajouter la création de la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), détenue à 100% par la Ville.

#### 5.4 Mesures favorisant l'accès au logement

- La Ville dispose d'une *cellule d'aide au logement* qui a pour but de proposer à tout ménage qui éprouve une difficulté particulière à se loger, une aide pour accéder à un LLM. Elle a le pouvoir d'imposer règlementairement aux gérances un choix de locataires pour un 15% de logements qui se libèrent annuellement (environ 75% de logements par année). En contrepartie il est proposé aux gérances un léger suivi de 2 ans et surtout une garantie financière en cas de non-paiement du loyer.
- La Ville *achète des parts sociales* pour les logements subventionnés et pour les coopératives d'habitants afin de garantir l'accès aux personnes à revenus modestes ne pouvant pas les payer
- Le Service social Lausanne (SSL) octroie des *garanties* ou paie les *primes d'une société de cautionnement*

#### 5.5 Aide aux collectifs

La Ville de Lausanne soutient les collectifs par des prêts à usages, tels que pour les collectifs :

- « La Bourdache »
- « Les Crétins des Alpes »
- « La Grange »
- La « Ferme du Solitaire »
- La « Ferme du Chatelard »
- « Saint-Martin »
- « L'Espace autogéré »
- « L'ALJF »

#### 5.6 Aide aux personnes atteintes dans leur santé mentale

La *santé mentale* est l'enjeu de la politique de la santé du XXIème siècle (schizophrénie, bipolarité, syndrome de Diogène).

Des partenariats ont été mis sur pied avec des Fondations – Housing first.

Un premier partenariat a été réalisé avec le CHUV et la Fondation de l'Orme pour un soutien au projet « *Logement d'abord pour les troubles graves de la santé mentale* ». Cinq logements ont été mis à disposition par le SLG.

Un second partenariat est à venir avec la Fondation de l'Orme pour soutenir le projet « *L'accès au logement : en chemin vers le rétablissement* »

### 5.7 Intervention de l'Office de l'hygiène et de l'habitat

Si le logement pose des problèmes de salubrité, cet office peut faire des constats et forcer le propriétaire à agir.

Cet office intervient notamment pour des problèmes liés à l'humidité, moisissures, à l'entretien des logements, des infiltrations d'eau, refoulement d'eaux usées, ventilation défaillante, odeurs étrangères, contrôle de monoxyde de carbone, présence d'insectes, de rongeurs et d'autres animaux, entretien de la cage d'escaliers et des locaux communs, des abords des immeubles, nuisances extérieures diverses (odeurs, feux, etc.).

### 5.8 Défis de rénovations et d'assainissement énergétique des bâtiments de la Ville de Lausanne

La Ville a octroyé un crédit d'investissement de 40 millions pour assainir son parc immobilier et inscrire sa stratégie de rénovation dans une démarche globale et compatible avec la société à 2000 watts.

Il s'agit d'immeubles anciens, nécessitant des rénovations ou un assainissement énergétique, avec au final une répercussion à la hausse sur les loyers mais une baisse importante sur les charges. Avec ce programme la Ville lutte, entre autres, contre la précarité énergétique pour que chacun puisse se chauffer correctement et à des prix raisonnables.

### 5.9 Lutte contre les inégalités territoriales entre quartiers

La Ville agit à différents niveaux afin de lutter contre les inégalités territoriales entre quartiers. Les actions suivantes peuvent être relevées :

- L'optimisation des espaces, la socialisation des terrains, le partage des équipements

*Elle a contribué financièrement aux améliorations du bâti dans les quartiers comme des espaces externes améliorés tels que dans le quartier de Prélaz*

- L'évitement de ghettos et la recherche de la mixité sociale

*A Bonne-Espérance, elle a alterné un étage de logements subventionnés et un étage marché libre*

- Le maintien dans les quartiers de 15% de personnes ayant une « ascension sociale », c'est-à-dire une stabilité et une évolution professionnelle permettant ainsi à des ménages d'améliorer leurs revenus

*Aux Boveresses et Praz-Séchaud, un bâtiment de LLA a été construit dans un quartier de logements subventionnés*

### 5.10 Amélioration de la qualité d'usage

Les mètres carrés sont optimisés de façon à mieux utiliser la surface habitable, recréer du lien social et mutualiser des équipements entre voisins (par ex. chambre d'amis commune, une buanderie ou une salle de jeux entre voisins). Tout cela génère des économies d'énergie et d'espace (en limitant la sous-occupation d'appartements de grande taille, en optimisant l'usage du chauffage ou de l'éclairage en mutualisant l'utilisation d'équipements ou de locaux que les habitants emploient peu...).

Afin de s'adapter aux parcours de vie des ménages, des logements modulables sont conçus pour se transformer et ainsi « déménager chez soi ». Cela se traduit par un regroupement ou division de pièces grâce à des cloisons amovibles, une division du logement pour créer un studio indépendant, etc. Grâce à ces dispositifs, les familles de plus en plus à « géométrie variable » pourront adapter facilement leur logement à leur besoin d'espace.

### 5.11 Solutions de relogements court terme

Le Service du logement et des gérances (SLG) a une très bonne collaboration avec l'Unité logement du Service social (SSL) quant au relogement des personnes fragilisées ayant perdu leur logement.

Le SLG agit par différents biais, en mettant à disposition des logements de son parc, ou par différents projets comme le projet à Saint-Martin 10-18 ou la pension Simplon.

Des dispositions de prévention des expulsions (rattrapage de loyers, suivi social des familles) et des mesures de relogement temporaire pour des personnes en grande précarité sont prises en charge par le Service social de Lausanne (SSL).

En ce qui concerne les logements de transition, le SSL gère 400 logements, dont certains sont mis à disposition et rénovés (Industrie 10, César Roux 16) par le SLG. Le SSL gère également 200 hébergements provisoires (Patio, appartements communautaires, ou conventions avec des hôteliers).

## 6. Projets en cours

### Projet de Saint-Martin

Avec une volonté d'intégration sociale au cœur de la Ville, ce projet consiste en la construction d'un nouvel immeuble rue St-Martin 10-18 pour y abriter des locaux d'accueil pour les personnes les plus démunies, mais également un hébergement d'urgence. Ce nouveau bâtiment comprendra également 41 logements sociaux. À l'extérieur du bâtiment, le parc de la Solitude sera réaménagé : un futur lieu de vie pour l'ensemble du quartier !



- 33 logements sociaux et 8 appartements communautaires de 5 chambres
- Accueil des personnes les plus démunies :
  - ❖ ***l'Espace***, lieu utilisé le jour pour accueillir sans conditions un public en grande précarité avec une dispense de soins et d'orientation vers des dispositifs adéquats
  - ❖ ***la Soupe populaire, repas gratuit le soir***
  - ❖ ***Hébergement d'urgence***

### Projet l'Abri-L'Etape

Il s'agit de l'ancien guesthouse de Lausanne sis à la rue des Epinettes 4-6, appartenant aux CFF et voué à la démolition suite au projet d'agrandissement de la gare de Lausanne par les CFF. Un prêt à usage a été négocié entre la Ville (SSL) et les CFF pour l'utiliser comme une structure d'hébergement court terme accessible au cœur de la Ville.

Il comprend 60 lits d'hébergement d'urgence sur 3 étages, 5 chambres meublées à 700.- et 3 appartements de 3.5 pièces à 1'300.-

## 7. Conclusion

Le rôle des autorités publiques est bel et bien d'influencer et d'implanter une politique publique globale du logement et de l'habitat pour ses citoyens, y compris les moins favorisés.

Même si le mal logement reste un thème d'actualité et que la Ville de Lausanne n'a pas de réponses à toutes les questions, elle étend son rayon d'action pour que chacun puisse se loger dignement dans une ville agréable à vivre.

Elle mène en effet une politique globale et diversifiée de l'habitat pour éviter les mal-logés par les différents biais développés ci-dessus et regroupés ainsi :

- Diversification des logements (taille, prix, situation)
- Loyers abordables (LUP, patrimoine financier en mains de la Ville)
- Outils pour orienter une politique du logement (maitrise foncière, gouvernance dans les conseils d'administration et conseils de fondations actives dans le logement, création d'une société immobilière)
- Mesures favorisant l'accès au logement pour les plus fragiles (cellule d'aide au logement, aide aux collectifs, projets type Housing First)
- Mesures contre la précarité énergétique et l'insalubrité des logements (programme d'assainissement, office de l'hygiène et de l'habitat)
- Mesures de qualité d'usages (optimisation des espaces et modularité des logements)
- Mesures d'urgence pour le relogement (logements de transition, Saint-Martin, Guesthouse)