

POLITIQUE SOCIALE

Offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables

Lukas Beck,
Sarah Fuchs; EBP
Eveline Althaus,
Michaela Schmidt,
Marie Antoinette Glaser; EPFZ

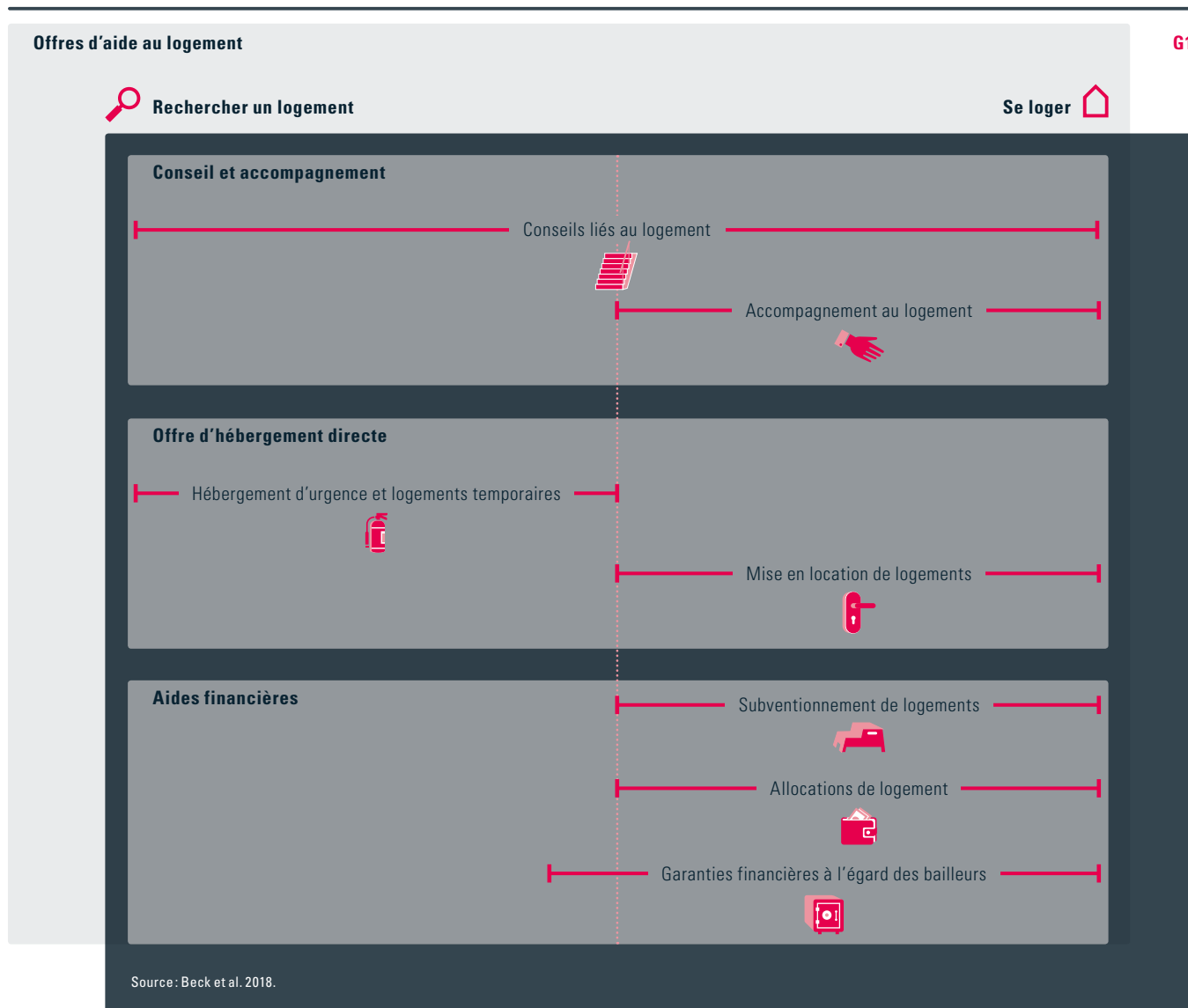
Pour trouver et conserver un logement approprié, les ménages socialement défavorisés ont besoin d'aides telles que les allocations de logement, mais aussi d'autres prestations. Un nouveau guide incite les cantons, les villes et les communes à créer des offres d'aide au logement, à améliorer les offres existantes ou à les compléter.

Avoir un logement constitue un besoin humain élémentaire. Permettre à la population de disposer de logements appropriés fait donc partie des objectifs sociaux poursuivis par la Confédération et les cantons. Pour les ménages à faible revenu, il est difficile, surtout dans les villes et les agglomérations où le marché est tendu, de trouver et de conserver un logement approprié. Souvent, le loyer absorbe la majeure partie de leur revenu. Par conséquent, ces ménages sont souvent contraints de restreindre leurs dépenses dans d'autres domaines, ce qui compromet leur participation à la vie sociale.

RÔLE DES CANTONS, DES VILLES ET DES COMMUNES DANS L'AIDE AU LOGEMENT Dans le cadre de leur politique sociale, les cantons, les villes et les communes contribuent de façon déterminante à améliorer la situation

de logement des ménages vulnérables. Dans tous les cantons, des contributions aux frais de logement sont allouées aux ménages touchés par la pauvreté dans le cadre de l'aide sociale et des prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI. Elles sont prescrites par la loi afin d'éviter à quiconque de se retrouver à la rue faute de moyens. Les contributions aux

Avoir un logement constitue un besoin humain élémentaire.



frais de logement tiennent compte du besoin avéré et sont liées à des limites de revenu et de fortune.

Les ménages socialement défavorisés qui font part de leurs difficultés à trouver un logement approprié n'ont pas tous droit à l'aide sociale ou aux prestations complémentaires. Il existe aussi des ménages qui, en dépit d'un soutien financier, rencontrent de grandes difficultés pour trouver et conserver un tel logement. Pour remédier à ce problème, plusieurs cantons, villes et communes ont mis en place des offres complémentaires d'aide au logement.

Conseil, accompagnement et offres directes de logement doivent compléter le soutien financier.

Offres d'aide au logement dans une sélection de cantons, de villes et de communes					
	Canton		Villes et communes		
	Bâle-Ville	Lugano	Lucerne	Vevey	Wil
Conseil liés au logement					
Accompagnement au logement					
Hébergement d'urgence et logements temporaires					
Mise en location de logements					
Subventionnement de logements					
Allocations de logement					
Garanties financières à l'égard des bailleurs					

Offre directe du canton, de la ville ou de la commune

Mandat de prestation attribué à une organisation non gouvernementale

Source : Beck et al. 2018.

Outre des mesures de politique sociale, ils influent aussi sur le marché du logement par le biais de leur politique du logement. Si l'encouragement de logements à prix modéré est lié à des prescriptions en termes d'occupation et à des limites de revenu, il permet de fournir de façon ciblée des logements aux ménages socialement défavorisés (Beck et al. 2013).

UN GUIDE CONÇU COMME UNE INCITATION ET UN SOUTIEN Dans deux études sur la situation de logement des ménages touchés ou menacés par la pauvreté, publiées en 2015 et 2016, le Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté a montré que les ménages vulnérables, en plus du soutien financier accordé dans le cadre de l'aide sociale et des prestations complémentaires, ont besoin d'autres aides encore (Bochsler et al. 2015, Althaus et al. 2016). Aussi l'Office fédéral des assurances (OFAS) sociales et l'Of-

fice fédéral du logement (OFL) ont-ils décidé de faire réaliser, dans le cadre du programme national, un guide en la matière. Celui-ci montre aux cantons, aux villes et aux communes comment ils peuvent soutenir les ménages vulnérables pour les questions liées au logement (voir encadré).

Offres d'aide au logement : guide pour les cantons, les villes et les communes

Beck, Lukas ; Fuchs, Sarah ; Thoma, Matthias ; Althaus, Eveline ; Schmidt, Michaela ; Glaser, Marie (2018) : *Offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables. Guide pour les cantons, les villes et les communes*; [Berne : OFAS/OFL]. www.contre-la-pauvrete.ch > Thèmes > Logement.

Le guide décrit, sous forme de fiches, les offres d'aide au logement existant en Suisse. Chaque type d'offre est associé à un pictogramme qui, séparément et dans les différentes com-

binaisons possibles, est représenté dans un cadre de vie fictif. Le guide indique également les formes possibles de collaboration avec des partenaires du secteur immobilier, du domaine de la santé et tout particulièrement des organisations non gouvernementales. Afin d'illustrer les diverses formes que peut prendre l'aide au logement, le guide décrit des offres de soutien qui ont fait leurs preuves dans un canton et quatre villes.

Le guide a été rédigé avec le concours d'un groupe d'accompagnement où tous les milieux intéressés étaient représentés. Petites et grandes villes, cantons et acteurs non gouvernementaux ont ainsi contribué à ce que le guide réponde à toutes les questions essentielles pour le groupe cible.

OFFRES D'AIDE AU LOGEMENT Le guide distingue sept types d'aide au logement, qui peuvent être classés en trois groupes : conseil et soutien, offres directes de logement, soutien financier (voir graphique G1).

Conçue pour être facilement accessible, l'offre de conseil en matière de logement permet aux personnes intéressées de se faire conseiller pour les problèmes qu'ils rencontrent dans leur recherche de logement, mais aussi, de manière générale, pour les questions liées au logement. Elle prend souvent la forme de consultations publiques. L'accompagnement, de son côté, consiste en un soutien individuel à des ménages vulnérables, avec pour but de garantir à long terme leur situation de logement en dépit des problèmes rencontrés dans leur lieu de vie.

L'attribution de mandats d'aide au logement à des organisations privées spécialisées a fait ses preuves.

Les offres directes de logement se concentrent sur la réponse aux besoins immédiats : les villes, surtout d'une certaine taille, procurent aux sans-abri un hébergement d'ur-

gence ou un abri temporaire. Nombre de cantons, de villes et de communes apportent aussi une aide à long terme en louant à des ménages socialement défavorisés des appartements qu'ils possèdent ou louent eux-mêmes auprès de tiers.

Une aide directe ou un soutien financier sont plus rarement proposés que le conseil et l'accompagnement.

Le soutien financier accordé pour les frais de logement peut prendre diverses formes. Par exemple, certains ménages de condition économique modeste mais qui ne touchent pas d'aide sociale bénéficient d'allocations de logement. Quelques cantons et communes pratiquent également le subventionnement ciblé de logements destinés aux ménages à faible revenu sous forme de contributions ou de prêts aux bailleurs. Par contre, la fourniture de garanties financières aux bailleurs est encore peu répandue (Althaus et al. 2016). Cette offre, que proposent des organisations non gouvernementales, peut être appropriée pour les ménages qui ne trouvent pas de logement en raison de dettes ou de poursuites.

DIFFUSION DES OFFRES Outre la représentation et le classement des formes possibles d'aide au logement, le guide dresse le portrait – à titre d'exemples de l'offre existant dans tout le pays – de l'aide accordée par le canton de Bâle-Ville et les villes de Lucerne, Lugano, Vevey et Wil. Pour répondre aux multiples aspects de la problématique, ce canton et ces villes combinent chacun plusieurs offres, que soit ils fournissent eux-mêmes, soit ils confient à des organisations non gouvernementales par le biais d'un mandat de prestations (voir graphique G2). Si le conseil et l'accompagnement font partie de l'offre standard, l'aide directe et le soutien financier, par contre, ne sont pas proposés partout.

L'attribution de mandats d'aide au logement à des organisations privées spécialisées a fait ses preuves dans nombre

de cantons, de villes et de communes. Ces organisations sont généralement bien implantées dans la société civile et disposent d'une grande expérience. De plus, elles entretiennent de bonnes relations avec le secteur immobilier.

FACTEURS DE SUCCÈS Il n'existe pas de recette miracle pour la configuration concrète des offres d'aide au logement. Mais les acteurs qui ont participé à l'élaboration du guide citent les caractéristiques suivantes comme points communs des offres qui ont fait leurs preuves :

1. Elles tiennent compte des réalités locales et sont adaptées aux besoins des ménages vulnérables.
2. Les principaux acteurs présents sur place, comme les organisations non gouvernementales et la branche immobilière, sont associés aux offres et y tiennent un rôle à part entière.
3. Les offres sont inscrites dans les politiques communales ou cantonales relatives aux affaires sociales, à la santé et au logement.
4. Plusieurs offres complémentaires peuvent être combinées, de sorte à pouvoir aider des ménages dont les besoins de soutien sont différents.
5. L'association d'offres de soutien financier et non financier donne de très bons résultats.
6. Les principales figures politiques et les décideurs sont convaincus de l'utilité des offres et s'en font l'écho auprès des éventuels partenaires et de la population. ■

BIBLIOGRAPHIE

Althaus, Eveline ; Schmidt, Michaela ; Glaser, Marie (2017) : *Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte – Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden* ; [Berne : OFAS/OFL] : www.contre-la-pauvrete.ch > Thèmes > Logement.

Althaus, Eveline ; Schmidt, Michaela ; Glaser, Marie (2016) : *Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen – Eine Untersuchung von staatlichen und nicht-staatlichen Angeboten* (allemand avec résumé en français) ; [Berne : OFAS]. Aspects de la sécurité sociale ; rapport de recherche n° 2/16 : www.ofas.admin.ch > Publications & Services > Recherche et évaluation > Rapports de recherche.

Bochsler, Yann ; Ehrler, Franziska ; Fritschi, Tobias ; Gasser, Nadja ; Kehrl, Christin ; Knöpfel, Carlo ; Salzgeber, Renate (2015) : *Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen* (allemand avec résumé en français) ; [Berne : OFAS]. Aspects de la sécurité sociale ; rapport de recherche n° 15/15 : www.ofas.admin.ch > Publications & Services > Recherche et évaluation > Rapports de recherche.

Beck, Lukas ; Höppner, Corinna ; Thoma, Matthias (2014) : *Logement à prix avantageux. Un kit d'options à la disposition des villes et des communes* ; [Granges : OFL] : www.bwo.admin.ch > Politique du logement > Études et publications « politique du logement ».

Lukas Beck

MSc ETH, responsable Stadt- und Regionalplanung, EBP.
lukas.beck@ebp.ch

Sarah Fuchs

MSc UZH, responsable de projets Stadt- und Regionalwirtschaft, EBP.
sarah.fuchs@ebp.ch

Eveline Althaus

Docteur ès sciences, collaboratrice scientifique
ETH Wohnforum – ETH CASE.

Michaela Schmidt

Docteur ès sciences, collaboratrice scientifique
ETH Wohnforum – ETH CASE.

Marie Antoinette Glaser

Docteur ès philosophie, directrice ETH Wohnforum – ETH CASE.