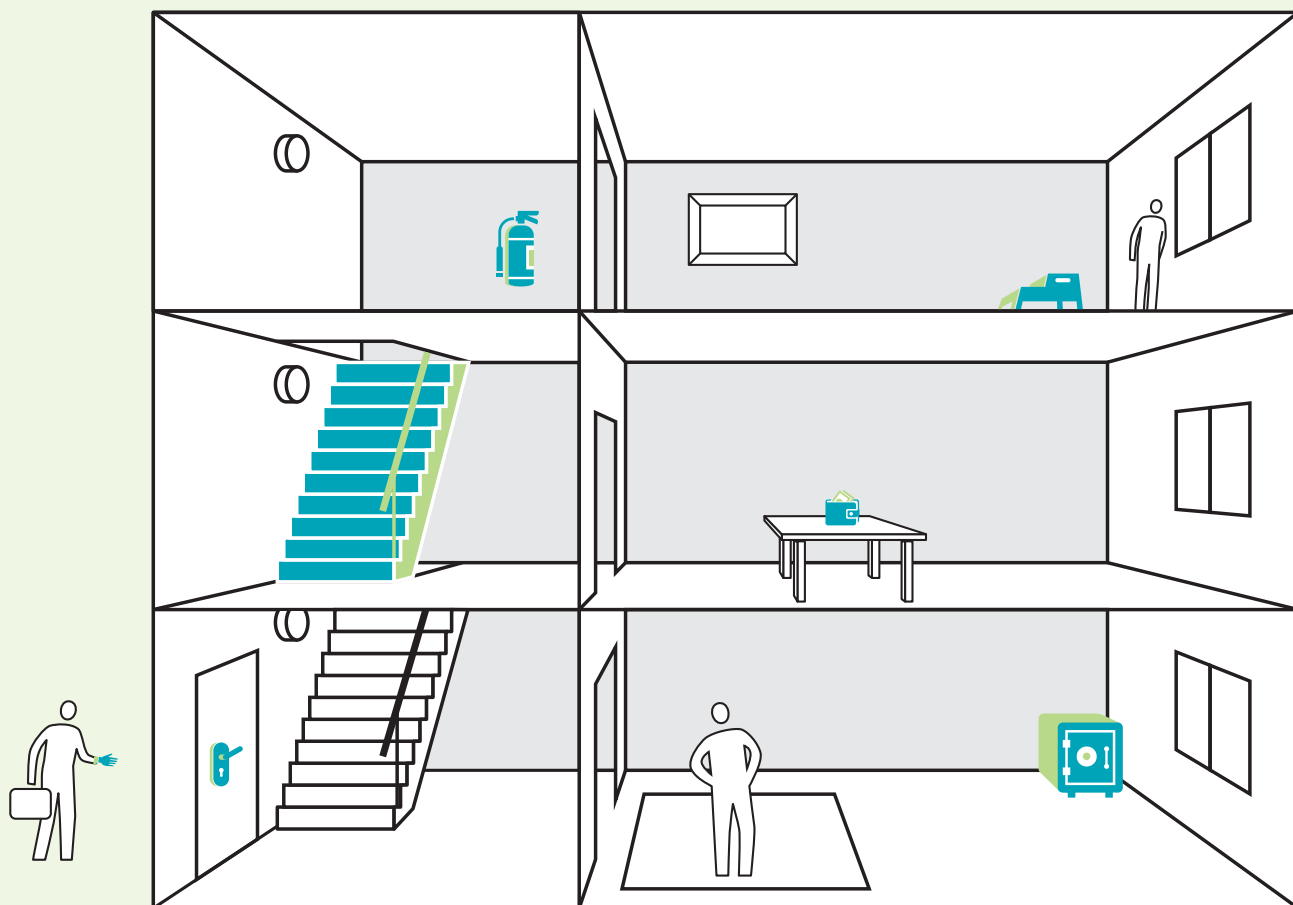


PROGRAMME NATIONAL
CONTRE LA
PAUVRETÉ

Offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables

Guide pour les cantons, les villes et les communes



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'intérieur DFI
Office fédéral des assurances sociales OFAS

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Mentions légales

Groupe d'accompagnement

Emmanuelle Garcia

Cheffe de l'unité Logement, Ville de Lausanne

Ueli Gnägi

Directeur de Wohnhilfe Thun, membre du comité directeur de la Wohnkonferenz Bern

Miriam Götz

Responsable du projet Intégration sociale et professionnelle, logement et endettement, Office fédéral des assurances sociales

Peter Honegger

Responsable des services sociaux et de la santé, Commune de Muttenz

Daniel Läderach

Responsable des affaires sociales, Commune de Köniz

Kurt Landis

Responsable de l'office du logement, Canton de Zoug

Sarah Mariéthoz

Service de l'action sociale, Canton de Fribourg

Doris Sfar

Cheffe du secteur Questions fondamentales et information, Office fédéral du logement

Pascal Stutz

Directeur de SVIT Zürich

Dario Sulzer

Conseiller municipal, Jeunesse et vieillesse, Wil (SG)

Auteurs

Lukas Beck

Sarah Fuchs

Matthias Thoma

EBP, Mühlebachstrasse 11

8032 Zurich

Eveline Althaus

Michaela Schmidt

Marie Glaser

ETH Wohnforum - ETH CASE

Wolfgang-Pauli-Strasse 27

8093 Zurich-Hönggerberg

Direction du projet

Miriam Götz

Programme national contre la pauvreté

Office fédéral des assurances sociales

Renseignements

Office fédéral des assurances sociales

Domaine Famille, générations et société

Programme national contre la pauvreté

Effingerstrasse 20, CH-3003 Berne

Tél. +41 (0) 58 462 91 22

Courriel: gegenarmut@bsv.admin.ch

Office fédéral du logement

Secteur Questions fondamentales et information

Doris Sfar

Storchengasse 6, CH-2540 Granges

Tél. +41 (0) 58 480 91 85

Courriel: doris.sfar@bwo.admin.ch

Droits d'auteur

Office fédéral des assurances sociales, CH-3003 Berne

Reproduction partielle autorisée par l'éditeur – sauf pour l'usage commercial – à condition que la source soit citée et qu'un exemplaire soit remis à l'Office fédéral des assurances sociales.

Sources des images

www.luftbilder-der-schweiz.ch, p. 25, 27, 29

Christian Kobel, p. 31

www.schweizfotos.com, p. 33

Mise en pages

Reto Trachsel, EBP

Commande (gratuite)

OFCL, Vente des publications fédérales, CH-3003 Berne

www.bundespublikationen.admin.ch

No de commande: 318.870.3F 860413616

Téléchargement

www.contre-la-pauvrete.ch

Disponible en français, en allemand et en italien

Première édition, février 2018

Table des matières

Fournir des offres d'aide au logement	4
Pourquoi une aide au logement?	5
Conditions de logement des ménages vulnérables	6
Rôle des cantons, des villes et des communes dans l'aide au logement	8
Aides à la pierre et à la personne	9
Collaboration avec des organisations non gouvernementales	10
Collaboration avec le secteur immobilier et la santé publique	10
Interaction entre politique sociale et politique du logement	11
Offres d'aide au logement: inventaire et applications possibles?	12
Quelles offres pour quels groupes cibles?	14
Fiches descriptives des offres	15
Conseils liés au logement	15
Accompagnement au logement	16
Hébergement d'urgence et logements temporaires	17
Mise en location de logements	18
Subventionnement de logements	19
Allocations de logement	20
Garanties financières à l'égard des bailleurs	21
Pistes d'action pour le secteur immobilier	22
Quelles sont les expériences acquises avec les offres?	23
Canton de Bâle-Ville	24
Ville de Lugano (TI)	26
Ville de Lucerne (LU)	28
Ville de Vevey (VD)	30
Ville de Wil (SG)	32

Programme national contre la pauvreté

Le présent guide a été élaboré dans le cadre du Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté. Ce programme vise à renforcer l'effet des mesures prises pour combattre la pauvreté et à en améliorer la coordination. Il favorise les échanges entre spécialistes et fournit des informations notamment sur l'encouragement précoce jusqu'à la transition vers la vie active, sur la formation de rattrapage, l'intégration sociale et professionnelle, le logement, la pauvreté des familles, des dettes ainsi que sur le monitoring de la pauvreté. Limité à cinq ans (de 2014 à 2018), il est soutenu par la Confédération, les cantons, les villes et les communes ainsi que par des organisations de la société civile.

Le présent guide s'appuie notamment sur les trois études suivantes, qui portent sur le logement :

- Bochsler, Yann ; Ehrler, Franziska ; Fritschi, Tobias ; Gasser, Nadjn ; Kehrl, Christin ; Knöpfel, Carlo ; Salzgeber, Renate (2015) : Wohnversorgung in der Schweiz – Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen, Berne, Aspects de la sécurité sociale, rapport de recherche 15/15
- Althaus, Eveline ; Schmidt, Michaela ; Glaser, Marie (2016) : Nichtmonetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen – Eine Untersuchung von staatlichen und nicht-staatlichen Angeboten, Berne, Aspects de la sécurité sociale, rapport de recherche 2/16
- Althaus, Eveline ; Schmidt, Michaela ; Glaser, Marie (2016) : Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte - Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden, ETH Wohnforum – ETH CASE, août 2017

Pour de plus amples informations à ce sujet et pour télécharger les études, rendez-vous sur www.contre-la-pauvrete.ch

Avant-propos

À travers le Programme national contre la pauvreté, deux études ont permis de mettre en lumière les conditions de logement des ménages touchés ou menacés par la pauvreté en Suisse, et de détailler les mesures de soutien fournies dans ce cadre.

Il en ressort que les ménages touchés par la pauvreté sont dépendants des allocations de logement et de la disponibilité de logements à bas prix, mais aussi d'autres prestations d'aide, par exemple pendant la recherche de logement, à la conclusion du bail ou durant la location. En effet, les ménages vulnérables trouvent rarement un logement approprié par leurs propres moyens et sont souvent tributaires de l'aide de tiers pour assurer durablement leur situation de logement. Il faut donc prévoir diverses formes de soutien, allant de l'accompagnement au logement à des garanties financières à l'égard des bailleurs, en passant par des conseils en lien avec le logement en général.

Le présent guide a pour but d'inciter les cantons, les villes et les communes à créer des offres d'aide au logement, à améliorer ou à compléter les offres existantes, ainsi qu'à les soutenir dans ces entreprises. Les efforts déployés dans ce sens permettent d'améliorer le bien-être et l'intégration sociale des ménages qui en bénéficient, mais ils profitent aussi aux communes en leur permettant de faire des économies préventives, par exemple en matière d'hébergement d'urgence, de prestations d'aide sociale ou d'accompagnement scolaire des enfants qui vivent dans un logement inapproprié. Selon la situation sur le terrain, il peut être judicieux de combiner plusieurs offres.

Le présent guide décrit – sous forme de fiches – les offres existantes et donne des informations concrètes sur leur organisation et les facteurs de réussite. Il présente en outre cinq exemples mis en place avec succès dans des villes et communes suisses.

Nous remercions toutes les personnes qui ont participé avec un bel engagement à l'élaboration du présent guide et nous vous souhaitons une agréable lecture!

Pour le Programme national contre la pauvreté et l'Office fédéral du logement,



Ludwig Gärtner
Vice-directeur OFAS,
responsable du domaine
« Famille, générations et
société », Office fédéral
des assurances sociales



Ernst Hauri
Directeur, Office fédéral
du logement

Fournir des offres d'aide au logement



Le présent guide décrit les offres d'aide au logement qui sont proposées en Suisse. Lorsqu'un canton, une ville ou une commune envisage de fournir de nouvelles offres d'aide au logement, les cinq questions suivantes peuvent l'aider à choisir les offres les mieux adaptées et à les concrétiser :

1. Quelle est la situation actuelle du marché local du logement ? Quelles sont les personnes qui ont le plus de mal à trouver un logement approprié ?
 - ▶ Conditions de logement des ménages vulnérables (p. 6)
2. À quel groupe cible sont destinées les nouvelles offres d'aide au logement ?
 - ▶ Quelles offres pour quels groupes cibles ? (p. 14)
3. Comment s'intègrent les nouvelles offres dans la politique sociale et la politique du logement ?
 - ▶ Rôle des cantons, des villes et des communes dans l'aide au logement (p. 8)
4. Les offres peuvent-elles ou doivent-elles être élaborées directement ou en collaboration avec une organisation non gouvernementale ?
 - ▶ Collaboration avec des organisations non gouvernementales (p. 10)
5. Comment les offres doivent-elles être organisées concrètement ?
 - ▶ Fiches descriptives des offres (p. 15)
 - ▶ Quelles sont les expériences acquises avec ces offres ? (p. 23)
 - ▶ Collaboration avec le secteur immobilier et la santé publique (p. 10)

Le canton, la ville ou la commune peuvent avoir à supporter des frais importants en fonction de la manière dont les offres sont organisées. Ces offres permettent toutefois d'éviter des coûts dans d'autres domaines. L'expérience montre que les offres d'aide au logement sont aussi profitables sur le plan financier, par exemple lorsqu'elles permettent d'éviter des frais d'hébergement, des curatelles, des prestations de l'aide sociale ou des changements d'école. Les différences de répartition des tâches dans les cantons et les particularités locales du marché de l'immobilier font qu'il est difficile d'énoncer des principes généraux quant aux coûts à prévoir et aux éventuelles économies réalisées

- ▶ Pourquoi une aide au logement ? (p. 5)
- ▶ Quelles sont les expériences acquises avec les offres ? (p. 23)

Pourquoi une aide au logement ?

«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.»

(Art. 41 Cst.)

Se loger est un besoin humain fondamental. Fournir à la population des logements appropriés fait donc partie des objectifs sociaux poursuivis par la Confédération et les cantons. En Suisse, et notamment dans les régions où le marché immobilier est tendu (comme les villes et les agglomérations), il est difficile pour les ménages à faible revenu de trouver un logement adapté. Lorsqu'ils en trouvent un, les coûts qui s'y rapportent représentent généralement une part conséquente de leur budget global. Le paiement du loyer se fait donc souvent au détriment du financement d'autres domaines de la vie, ce qui compromet la participation à la vie sociale. Par ailleurs, les ménages vulnérables ont des difficultés non seulement à trouver un logement, mais aussi à le conserver.

Lorsque ces ménages ont des frais de logement élevés ou, dans des cas extrêmes, se retrouvent à la rue, cela entraîne souvent des conséquences financières directes pour le canton, la ville ou la commune concernés. En vertu du principe du lieu de résidence qui s'applique dans l'aide sociale, c'est l'autorité sociale du lieu de résidence de la personne qui est compétente et qui doit prendre en charge les frais de logement dans une telle situation. Mais un logement inapproprié peut également indirectement causer des dépenses, par exemple lorsqu'un enfant qui ne dispose d'aucun endroit pour faire ses devoirs chez lui nécessite de ce fait un soutien plus important à l'école.

Pour répondre à ces enjeux et honorer leur mandat constitutionnel, plusieurs cantons, villes et communes ont mis en place des offres d'aide au logement. Le présent guide a pour objectif de soutenir dans cette démarche en fournissant aux pouvoirs publics des pistes d'action concrètes. Il dresse un état des lieux des offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables déjà proposés par les cantons, les villes et les communes, soit directement, soit en collaboration avec des organisations non gouvernementales.

«Se loger est un besoin fondamental. Nous devons créer les meilleures conditions pour permettre à chacun, y compris les plus défavorisés, d'y parvenir.»

Lionel Girardin, conseiller municipal, Vevey

«L'aide au logement revêt un aspect préventif qui se révèle payant pour la ville.»

Marcel Huber, services sociaux, Lucerne

Pourquoi les cantons, les villes et les communes soutiennent-ils les ménages vulnérables par des offres d'aide au logement ?

Les offres d'aide au logement doivent permettre aux ménages vulnérables de trouver un logement approprié, et ainsi de participer normalement à la vie sociale. Elles profitent aussi aux pouvoirs publics, qui n'ont pas à fournir d'aide sociale, ce qui représente moins de dépenses. Par ailleurs, les cantons, les villes et les communes qui élaborent et proposent des offres d'aide au logement ont souvent d'autres objectifs : certains souhaitent éviter la présence (visible) de sans-abri dans leurs rues, d'autres veulent donner aux ménages vulnérables la possibilité de conserver leur logement et contribuer de sorte au maintien de la mixité sociale.

Conditions de logement des ménages vulnérables

En comparaison internationale, la situation du logement est très bonne en Suisse. Les investissements dans la construction de logements sont très élevés; les immeubles et les logements sont en général de bonne qualité, de sorte que la majeure partie de la population dispose d'un habitat convenable.

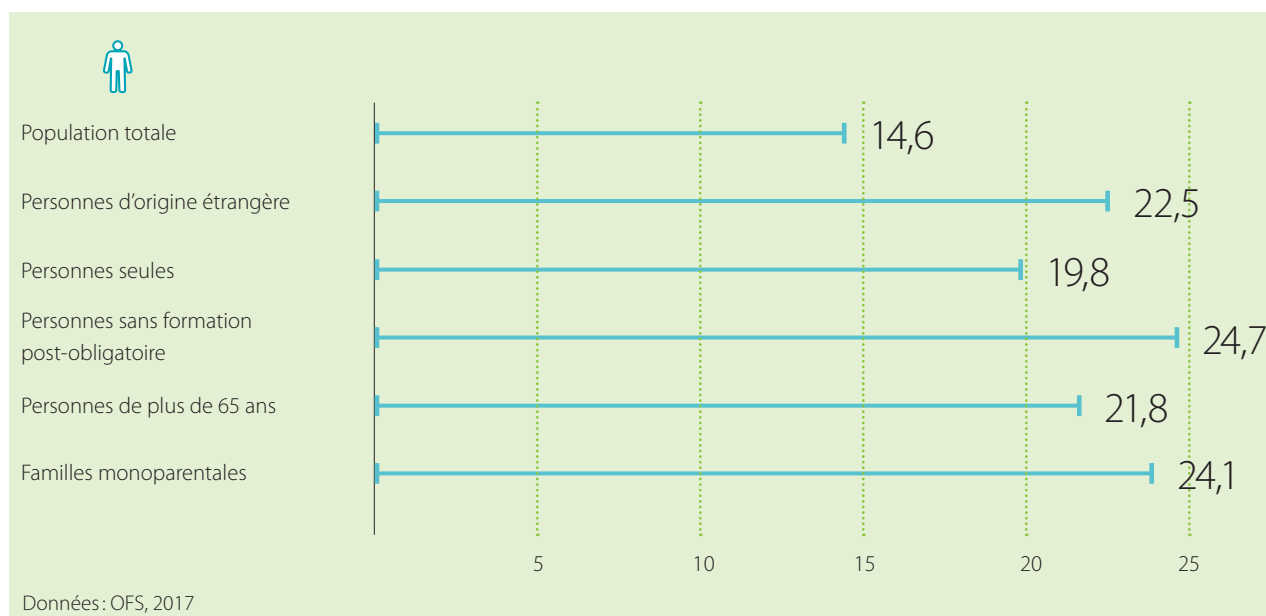
L'accès à un logement approprié n'est cependant pas une évidence pour tous les ménages. Les coûts du logement représentent la plus grande difficulté: parmi les ménages touchés par la pauvreté, quatre sur cinq y consacrent plus de 30% de leur revenu brut. Les ménages menacés par la pauvreté sont près de la moitié à dépasser ce seuil. La charge importante des frais de logement pèse sur d'autres domaines de la vie, comme la formation, la santé ou les relations sociales. Les ménages précarisés souffrent aussi d'autres déficits liés à l'habitat: près de 13% des ménages touchés par la pauvreté et 8% des ménages menacés par la pauvreté vivent dans des logements trop petits; 8% des ménages touchés par la pauvreté et 7% des ménages menacés par la pauvreté habitent dans des logements de mauvaise qualité¹.

Certains groupes sociaux sont davantage susceptibles d'être menacés par la pauvreté (voir fig. 1). Des moyens financiers restreints constituent souvent une difficulté importante pour trouver un logement, mais d'autres aspects entrent aussi en compte. Pour ces groupes, l'obtention d'un logement approprié s'accompagne souvent d'obstacles supplémentaires, par exemple en cas de mobilité limitée, de méconnaissance de la langue locale ou d'ignorance des habitudes sur le marché du logement. Ces difficultés spécifiques influencent elles aussi la possibilité de trouver un logement. Ainsi, près de 40% des ménages composés de personnes de nationalité

Figure 1 : Taux de risque de pauvreté selon divers critères (2015) en pourcentage

Taux de personnes vivant dans un ménage dont le revenu disponible équivalent est inférieur à 60% du revenu médian.

Remarque: le taux de risque de pauvreté est basé sur le revenu et ne tient pas compte de la fortune éventuelle.



¹ Ces chiffres sont issus de l'étude «Wohnversorgung in der Schweiz – Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen» («Logement et pauvreté en Suisse: bilan de la situation des ménages touchés par la pauvreté ou vivant dans des conditions précaires»), FHNW / SKOS / BFH, 2016.

étrangère ne disposent pas d'un logement approprié, contre près de 20% des ménages composés de personnes de nationalité suisse. Non seulement l'offre de logements abordables est insuffisante, mais les ménages vulnérables sont précisément ceux qui ont souvent du mal à y accéder. Pour les personnes dont les références fournies par d'anciens bailleurs ne sont pas favorables en raison de poursuites, d'une discipline de paiement défailante ou de conflits, l'accès au logement est généralement difficile. Il en va de même pour celles qui recourent à l'aide sociale ou pour les personnes d'origine étrangère qui, du fait de leur nom ou de la couleur de leur peau, subissent des discriminations implicites ou explicites, même lorsque le marché du logement est plus détendu².

Les familles à faible revenu doivent elles aussi batailler pour obtenir un toit. Chez elles, les coûts du logement représentent un facteur déterminant pour savoir si le revenu du ménage suffit à supporter les dépenses de la vie courante³.

Les ménages vulnérables doivent faire face à de multiples difficultés dans la quête d'un logement, mais aussi pour le conserver sur le long terme. Ils vivent souvent dans des logements inappropriés qui pénalisent d'autres domaines de leur vie et qui compliquent leur intégration sociale. Les cantons, les villes et les communes sont directement concernés par les déficits de logement, car ils entraînent des conséquences fâcheuses sur le plan social et économique ainsi qu'une augmentation des charges sociales.

² Voir l'étude «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen», ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016.

³ Voir l'étude «Kommunale Strategien, Massnahmen und Leistungen zur Prävention und Bekämpfung von Familienarmut» BÜRO FÜR ARBEITS- UND SOZIALPOLITISCHE STUDIEN BASS AG, 2017.

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 participent grandement à améliorer les conditions de logement des ménages vulnérables. Tous les cantons connaissent, dans le cadre des prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI ainsi que de l'aide sociale des contributions aux coûts du logement pour les ménages précarisés. Ces prestations de soutien prescrites par la loi empêchent les personnes pauvres de devenir des sans-abri. Il s'agit d'aides purement financières, basées sur des besoins reconnus; elles sont soumises à des plafonds de revenu et de fortune.

En dépit de ces aides financières, certains ménages ont beaucoup de mal à trouver et à conserver un logement approprié. En parallèle, il existe des ménages vulnérables qui n'ont pas droit aux prestations complémentaires ni à l'aide sociale, mais qui rencontrent tout de même des difficultés sur le marché du logement. En perdant leur logement, ces ménages risquent souvent de devenir tributaires de l'aide sociale. Pour répondre à ces enjeux, plusieurs cantons, villes et communes ont mis en place des offres d'aide au logement supplémentaires. On distingue trois types de soutien (voir fig. 2).

Certains cantons ainsi que certaines villes et communes soutiennent les ménages vulnérables au moyen de prestations fournissant *conseil* et *accompagnement* au logement. Ces ménages peuvent d'une part bénéficier dans certaines villes de conseils pour les questions liées au logement. D'autre part, plusieurs cantons et communes disposent d'offres d'accompagnement au logement qui visent le maintien du logement dans la durée. Ces offres de conseil et d'accompagnement se heurtent à leurs limites, en particulier sur les marchés du logement qui sont très tendus⁴. Étant donné que les coûts du logement représentent la principale difficulté pour de nombreux ménages et que très peu de logements abordables sont disponibles, diverses communes combinent leurs offres de conseil et d'accompagnement avec des aides financières.

Grâce à l'*offre directe d'hébergement*, comme la mise à disposition de logements appartenant au prestataire ou loués par celui-ci, ou encore d'hébergements d'urgence et de logements temporaires, beaucoup de cantons, villes et communes fournissent un soutien immédiat.

Plusieurs cantons, villes et communes proposent un *soutien financier* pour participer au paiement du loyer: ils versent des allocations de logement directement à des ménages non bénéficiaires de l'aide sociale ou octroient des subventions ciblées pour les logements destinés aux ménages à faible revenu. En collaboration avec des organisations non gouvernementales, ils fournissent aussi parfois des garanties financières à l'égard des bailleurs.

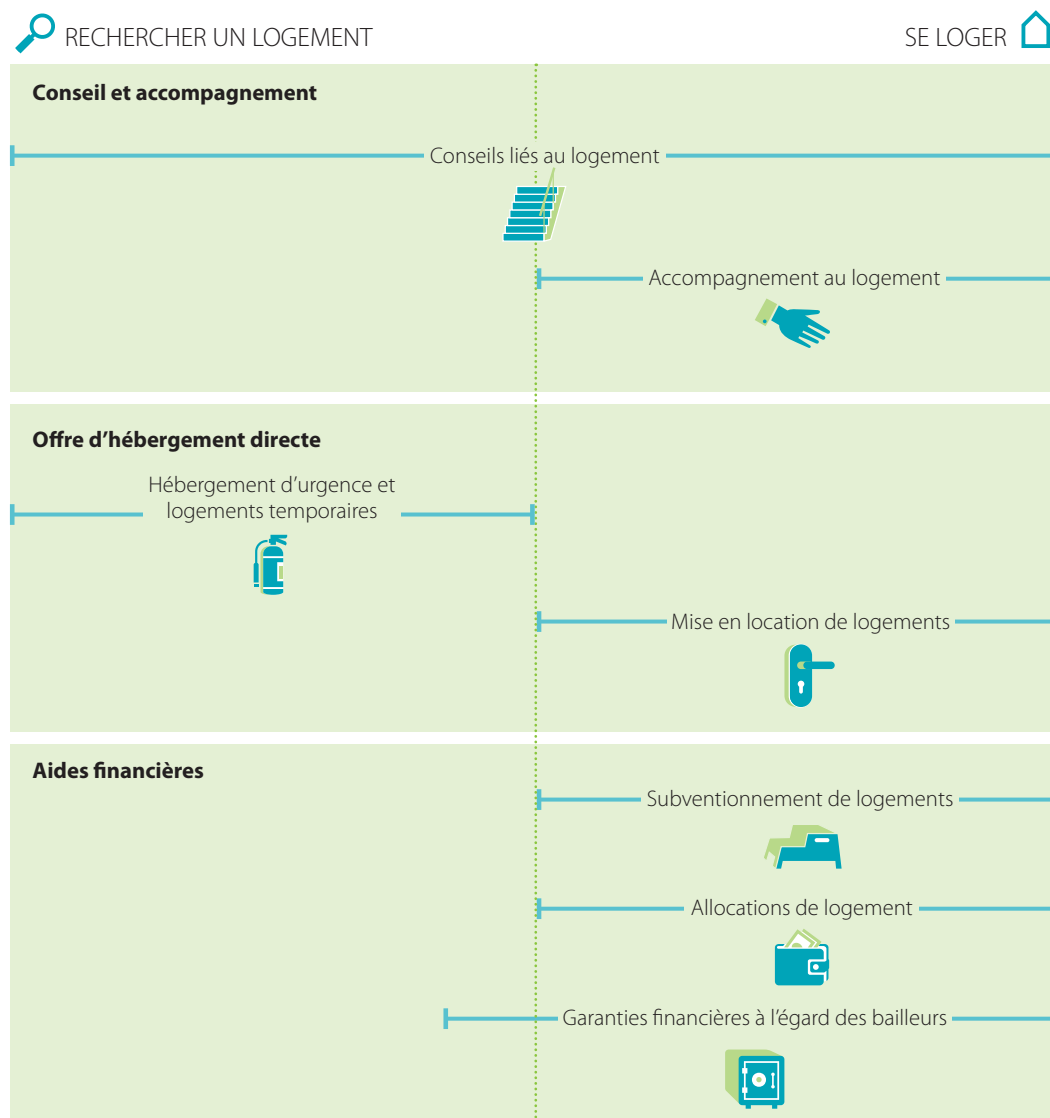
Certaines offres visent à soutenir les ménages qui sont à la recherche d'un logement ou qui ont besoin d'un hébergement d'urgence à court terme. D'autres ont pour but de faire en sorte que les ménages qui ont déjà un logement le conservent durablement.

En Suisse, la répartition des tâches entre les cantons et les communes en matière de politique sociale est très variable. En général, les villes et les communes jouent un rôle central dans la mise à disposition d'offres d'aide au logement. Dans tous les cas, une coordination étroite entre les offres communales et les prestations cantonales est indiquée.

Le prochain chapitre (« Offres d'aide au logement: inventaire et applications possibles ») décrit séparément les différentes offres.

⁴ Voir l'étude « Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen », ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016.

Figure 2 : Offres d'aide au logement selon le type et le moment



Aides à la pierre et à la personne

En matière de politique du logement, parmi les prestations de soutien financières, on distingue notamment l'aide à la pierre et l'aide à la personne. Avec l'aide à la pierre⁵, les pouvoirs publics soutiennent la création et le maintien de logements à prix abordables ou la mise à disposition de logements pour des personnes ayant des besoins particuliers. La cession de terrains en droit de superficie, le cautionnement, les prêts, les contributions aux coûts de construction ou en termes d'intérêts ou d'amortissement, ainsi que des participations financières aux maîtres d'ouvrage concernés, peuvent notamment être utiles dans ce contexte.

Moyennant l'aide à la personne, les pouvoirs publics épaulent financièrement les personnes de condition modeste en quête de logement afin qu'elles puissent se loger de manière adéquate.

⁵ Définitions issues du « Dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes. Rapport du groupe de travail, 2 décembre 2014 »

En font notamment partie les allocations de logement, mais aussi les contributions aux frais de logement versées dans le cadre des prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI et de l'aide sociale. Le subventionnement de logements peut être considéré comme une combinaison de l'aide à la pierre et de l'aide à la personne.

Collaboration avec des organisations non gouvernementales

La collaboration avec des organisations non gouvernementales, comme des fondations ou des associations, a déjà fait ses preuves dans l'aide au logement de nombre de cantons, villes et communes. Souvent, ces organisations sont solidement ancrées dans la société civile et disposent d'une vaste expérience du fait de leur activité dans plusieurs communes ou cantons⁶. Ce genre de collaboration présente l'avantage, surtout pour les administrations dont les ressources sont limitées, de ne pas devoir développer le savoir-faire spécialisé à l'interne. En règle générale sont conclus des contrats de subventionnement ou de services qui décrivent précisément les prestations fournies par les organisations et qui fixent les subventions accordées pour cela par les pouvoirs publics. Il est recommandé de réexaminer régulièrement les contrats et les prestations afin de les adapter aux dernières évolutions et aux expériences récentes.

En principe, la plupart des offres présentées à la figure 2 peuvent être mises en place en collaboration avec des organisations non gouvernementales, comme des fondations ou des associations. Une telle collaboration avec des tiers peut représenter une alternative intéressante et rentable, notamment pour les petites communes dont le personnel ne possède qu'une partie du savoir-faire requis. Mais les grandes villes travaillent aussi souvent avec des organisations spécialisées. Par contre, l'octroi d'allocations de logement se prête moins à une collaboration avec des tiers.

Dans le cadre de l'aide sociale, les cantons et les communes assument souvent une garantie financière à l'égard des bailleurs, pour le paiement du loyer. Aucune base légale n'autorise cependant le versement par les services sociaux de garanties comparables en dehors de l'aide sociale⁷. En revanche, il existe des organisations non gouvernementales qui octroient des garanties financières à l'égard des bailleurs et qui permettent ainsi à des ménages vulnérables de conclure un contrat de bail ou d'empêcher sa résiliation dans une situation problématique.

Collaboration avec le secteur immobilier et la santé publique

La plupart des offres d'aide au logement reposent essentiellement sur une collaboration étroite et un dialogue régulier avec la branche immobilière locale et certains propriétaires. C'est aussi ce que montrent les exemples (à partir de la p. 23). D'un côté, la prise en compte des besoins du secteur immobilier permet de développer des offres d'aide au logement adaptées au marché local et qui fonctionnent. D'un autre côté, sensibiliser ce secteur peut aussi l'aider à devenir moins méfiant, et ainsi offrir de nouvelles chances aux ménages vulnérables. Outre les propriétaires agissant dans un but lucratif, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent également

⁶ Voir l'étude « Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen », ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016.

⁷ Voir l'étude « Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen – Modelle von finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden », ETH Wohnforum – ETH CASE, 2017. Cette étude décrit également les modèles existants de garanties financières.

constituer de bons partenaires en la matière. Le secteur immobilier endosse parfois lui-même une partie de la responsabilité, comme le montre l'exemple de la SVIT de Zurich (p. 22).

Il peut être judicieux, selon les groupes cibles et les besoins de soutien des ménages, de collaborer avec les institutions locales dans les domaines de la santé publique et des affaires sociales pour la mise en œuvre d'offres de conseil et d'accompagnement ainsi que de fourniture de logements. Les ménages qui font face à d'autres difficultés (par ex. situation familiale difficile, dépendance aux drogues, maladies physiques ou psychiques) ont souvent besoin, pour gérer leur quotidien, d'un soutien supplémentaire qui ne peut pas leur être apporté dans le cadre de l'aide au logement⁸.

Interaction entre politique sociale et politique du logement

Outre des mesures sociopolitiques (présentés dans ce guide), plusieurs cantons, villes et communes se servent aussi de leur politique du logement pour influencer le marché. Ainsi, les villes et les communes d'agglomération soutiennent des logements à loyer modéré pour de larges catégories de population. L'Office fédéral du logement a publié une brochure⁹ présentant les pistes d'action pour les villes et les communes. Lier ces mesures d'aide à des prescriptions d'occupation et à des plafonds de revenus permet de pourvoir de façon ciblée aux besoins de logement des ménages vulnérables, et de réduire aussi le montant des contributions aux frais de logement versées par l'aide sociale.

Soutien aux bénéficiaires de l'aide sociale

En Suisse, l'aide sociale est du ressort des cantons. La législation diverge fortement d'un canton à l'autre, tant pour ce qui est de l'aménagement de l'aide sociale que de la répartition des compétences entre le canton et les communes. Partout, des contributions sont versées par l'aide sociale pour alléger la charge des loyers. En toute logique, les loyers des bénéficiaires de l'aide sociale doivent être abordables. Aussi, les communes fixent souvent des directives adaptées aux régions pour les frais de logement imputables. Ces normes ne doivent toutefois pas servir à contrôler l'emménagement ou le déménagement de personnes économiquement faibles.

Au besoin, les services sociaux peuvent soutenir les bénéficiaires de l'aide sociale en versant pour eux un dépôt de garantie. Cette prestation fait partie des formes de soutien pour le paiement des frais de logement. Mais pour éviter les complications qui surviennent parfois lors du remboursement d'un tel dépôt, de nombreux services sociaux fournissent plutôt une déclaration de garantie à l'intention du bailleur.

Des problèmes peuvent survenir lorsqu'un ménage sort de l'aide sociale. En effet, à partir de ce moment, le loyer n'est plus réglé par le service social et la garantie à l'égard du bailleur, supprimée. Si le ménage ne paie pas régulièrement son loyer, il peut perdre son logement et se trouver à nouveau tributaire de l'aide sociale. L'octroi de garanties financières même aux personnes non bénéficiaires de l'aide sociale pourrait constituer une solution à ce problème (voir p. 21).

Il y a des cantons, villes et communes qui offrent aux bénéficiaires de l'aide sociale, outre les aides financières, un appui plus global en matière de logement. Ils dispensent notamment un soutien actif pour diverses questions liées au logement. La ville de Lucerne en constitue un bon exemple (p. 28).

⁸ Voir l'étude « Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen », ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016

⁹ « Logement à prix avantageux: Un kit d'options à la disposition des villes et des communes », OFL, 2014.

Offres d'aide au logement : inventaire et applications possibles ?

Ci-après sont présentées sept offres d'aide au logement utilisées en Suisse pour soutenir les ménages vulnérables. L'accent est mis sur les offres de soutien des cantons, des villes et des communes en dehors de l'aide sociale et des prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI. Les mesures strictement liées à la politique du logement, comme l'encouragement à la construction de logements à prix abordables, ne font pas partie de ce guide.

Dans la pratique, les offres sont souvent combinées. C'est ce que montrent les exemples d'un canton et de quatre villes et communes (*à partir de la p. 23*). Ces exemples décrivent, pour chaque offre, les expériences faites et les facteurs qui ont contribué à son succès.

Chaque offre est présentée en détail sous forme d'une fiche descriptive (*à partir de la p. 15*) qui décrit le type de soutien, les groupes cibles potentiels et la charge pour les pouvoirs publics. Les fiches donnent en outre des indications pour la mise en œuvre et la diffusion des offres.



Hébergement d'urgence et logements temporaires

Offres de logements temporaires pour les ménages qui n'ont pas de toit ←



Mise en location de logements

Offre directe de logements – loués par le prestataire ou lui appartenant – à des ménages vulnérables ←



Accompagnement au logement

Suivi social individuel des locataires visant à ce qu'ils conservent leur logement ; soutien en cas de problèmes qui touchent au logement



Garanties financières à l'égard des bailleurs

Prise en charge de garanties financières à l'égard du bailleur, pour aboutir à la signature d'un bail



Subventionnement de logements

Réduction ciblée des loyers de certains logements au moyen de contributions et de prêts



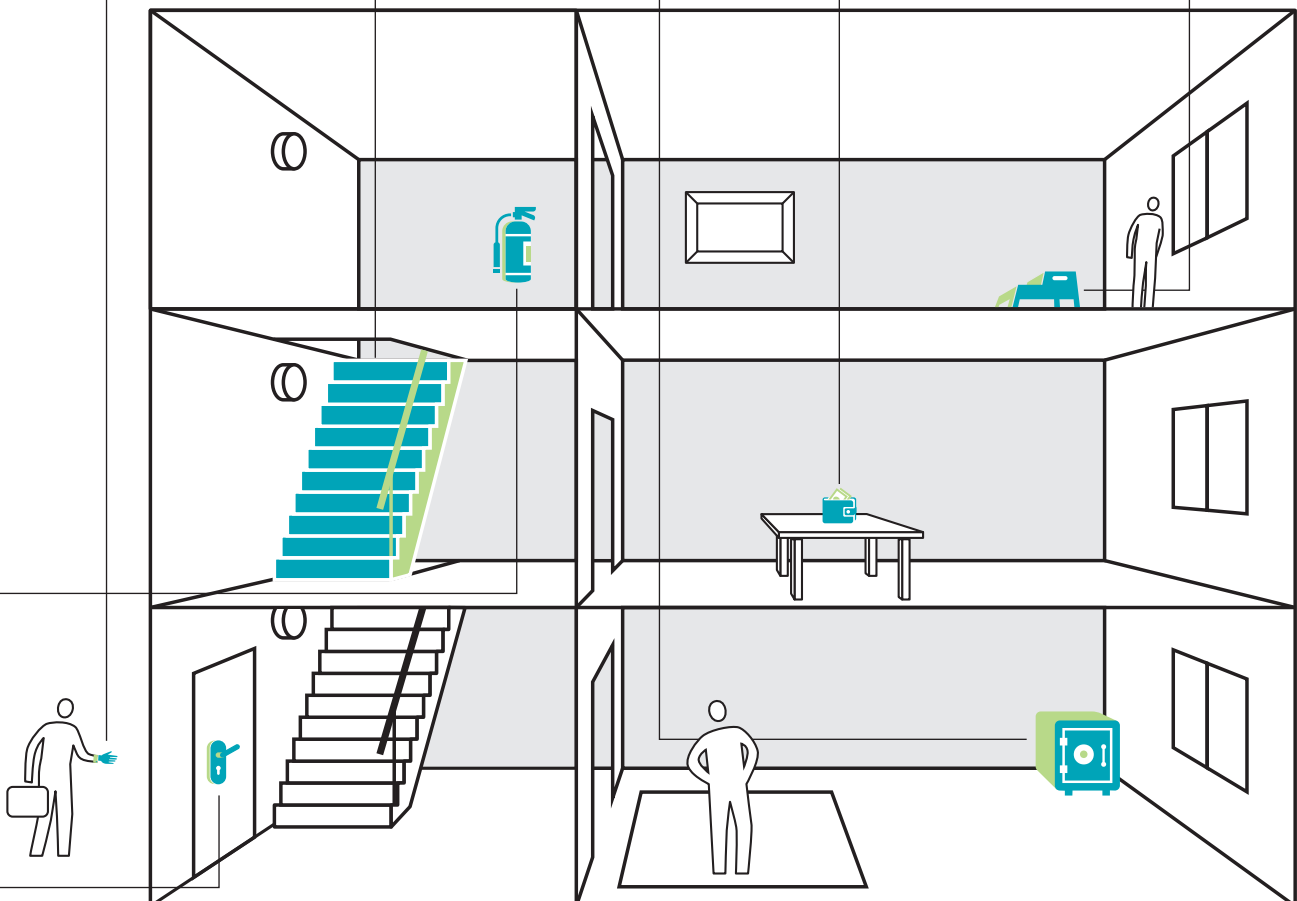
Conseils liés au logement

Conseils pour les questions touchant à la recherche d'un logement et au logement en général, par ex. sous la forme d'une permanence publique



Allocations de logement

Versement direct d'allocations de logement en faveur des ménages vivant dans des conditions économiques modestes et en dehors de l'aide sociale



Quelles offres pour quels groupes cibles ?

Il n'existe pas de recette miracle pour choisir l'offre – ou la combinaison d'offres – appropriée. Les exemples issus de la pratique (*à partir de la p. 23*) montrent que le choix d'une forme de soutien n'a rien à voir avec la taille de la commune. Il dépend plus des moyens disponibles et des structures existantes, mais davantage encore des groupes cibles et de leurs besoins.

Pour les ménages dont les besoins de soutien sont faibles (par ex. manque de connaissances linguistiques ou informatiques), une offre facile d'accès est judicieuse. Les *conseils liés au logement* (p. 15) peuvent être utiles pour les ménages concernés, par exemple lors de la recherche d'un logement. Ce genre d'offre peut s'adresser à des personnes plus âgées ou de langue maternelle étrangère.

Pour des ménages qui, en cas de situation conflictuelle existante ou prévisible, risquent de perdre leur logement, un *accompagnement au logement* (p. 16) plus global est judicieux. Dans ce cas, la personne responsable au sein de la commune ou de l'organisation de tiers endosse souvent un rôle de médiateur entre le bailleur et le locataire, l'administration ou les voisins. Cette personne doit disposer des savoirs liés au travail social, en plus de solides connaissances de tout ce qui touche à la location.

L'hébergement d'urgence et les logements temporaires (p. 17) sont des offres de transition pour les ménages sans-abri ou menacés de l'être. Selon leurs besoins de soutien, une combinaison avec des offres de conseil et d'accompagnement peut être indiquée.

Pour les ménages dont les besoins en soutien sont très étendus, *la location directe de logements – loués par le prestataire ou lui appartenant* (p. 18) – en combinaison avec un accompagnement au logement est particulièrement adaptée. Une telle offre est avant tout destinée aux personnes qui n'arrivent pas à trouver ou à conserver un logement sur le marché ordinaire en raison de difficultés particulières.

Pour les ménages dont le besoin de soutien est purement financier, les loyers réduits de certains logements (*subventionnement de logements*, p. 19) ou le versement direct d'*allocations de logement* (p. 20) constituent les formes de soutien les plus adaptées. Il est alors essentiel de définir clairement qui peut avoir droit à ces avantages.

Les mêmes ménages peuvent aussi bénéficier de la prise en charge de *garanties financières à l'égard du bailleur* (p. 21). Cela permet notamment d'aider ceux qui ne trouvent pas de logement ou qui risquent de le perdre parce qu'ils sont endettés ou font l'objet de poursuites.

La combinaison des offres, un facteur clé de succès

Les exemples (*à partir de la p. 23*) montrent que combiner des offres complémentaires est souvent pertinent pour atteindre l'objectif fixé. Cela permet de fournir une aide à des ménages qui présentent des besoins de soutien différents et d'adapter les groupes cibles au fil du temps. L'offre de logements protégés et proposant un encadrement permet par exemple d'améliorer considérablement la situation des personnes présentant des difficultés multiples, de manière à progressivement modifier, voire réduire leurs besoins de soutien. En l'absence de telles solutions et si le soutien ne s'applique soudain plus, il existe le risque que la situation de la personne concernée se dégrade à nouveau, que le cycle revienne à son point de départ, et donc que l'offre n'ait finalement pas d'effet durable.

Fiches descriptives des offres






Conseils liés au logement

Conseils et soutien pour les questions touchant à la recherche d'un logement et au logement en général (aide à l'établissement d'un dossier de candidature, etc.).

Conseil dans le cadre d'une permanence publique et/ou d'un coaching personnalisé.

Entremise dans la location de logements ou tenue à jour d'une liste des logements à prix abordables proposés dans la région.

Type de soutien	Conseils et suivi	
Adéquation	Comme offre directe de la commune, de la ville ou du canton	✓
	En collaboration avec des organisations non gouvernementales	✓
Besoin de soutien du groupe cible	 Faible à moyen	
Investissement	 Faible à moyen (personnel et locaux pour le service de conseil aux locataires)	
Durée de la prestation	 Court à long terme	
Savoir-faire requis	Connaissances spécialisées de tout ce qui touche à la location, connaissance de la branche immobilière régionale, bons contacts avec les régies immobilières et sens de la communication	
Pistes pour la mise en œuvre et facteurs de succès	Il est primordial de prendre en compte le point de vue de la branche immobilière et d'entretenir des liens étroits avec les bailleurs. Puisqu'il s'agit avant tout d'une « aide à s'aider soi-même », cette prestation peut être assurée aussi bien par des professionnels que par des bénévoles, auquel cas des professionnels doivent tout de même coordonner et encadrer leur travail.	
Diffusion / exemples	Offre directe : répandue, par ex. à Lausanne, Lugano (p. 26), Lucerne (p. 28)	
	En coopération avec des prestataires externes : répandue, par ex. à Bâle (IG Wohnen, p. 24), Schlieren (Wohnhilfe Schlieren), Zurich (Stiftung Domicil), diverses communes vaudoises (Fondation Apollo, par ex. à Vevey, p. 30)	



Accompagnement au logement

Suivi social individuel des locataires visant à ce qu'ils conservent leur logement.

Soutien en cas de problèmes pour prévenir la perte du logement. Si nécessaire, transmission de compétences dans le domaine du logement (communication lors de situations critiques, respect des règles, etc.).

Soutien en matière de prévention et de gestion des conflits en cas de risque de résiliation, par la recherche de solutions qui conviennent aux deux parties (locataire et bailleur), et médiation lors de conflits avec la gérance, le concierge et/ou les voisins.

Type de soutien	Conseils et suivi	
Adéquation	Comme offre directe de la commune, de la ville ou du canton	✓
	En collaboration avec des organisations non gouvernementales	✓
Besoin de soutien du groupe cible	Moyen à élevé	
Investissement	Moyen (personnel et locaux pour les conseils aux locataires)	
Durée de la prestation	Moyen à long terme	
Savoir-faire requis	Connaissances professionnelles du travail social, connaissances techniques et juridiques de ce qui touche à la location et connaissance de la branche immobilière régionale	
Pistes pour la mise en œuvre et facteurs de succès	Il est primordial d'être facilement joignable afin de pouvoir réagir rapidement aux problèmes. Garder le contact et coopérer avec les bailleurs et les propriétaires crée un climat de confiance et facilite la communication.	
	Pour que l'offre fonctionne bien, il est important qu'elle soit axée sur les locataires et leurs besoins individuels. Le cas échéant, et dans le respect de la protection de la personnalité, il convient de communiquer avec les autres acteurs concernés des affaires sociales et de la santé publique.	
	L'offre requiert des connaissances spécialisées et ne se prête pas au travail bénévole.	
Diffusion / exemples	Offre directe : répandue, par ex. à Lausanne, Lugano (p. 26), Lucerne (p. 28)	
	En coopération avec des prestataires externes : répandue, par ex. à Bâle (IG Wohnen, p. 24), Vevey (Fondation Apollo, p. 30), Zurich (Stiftung Domicil), Bienne (Casanostra)	



Hébergement d'urgence et logements temporaires




Gestion d'offres d'hébergement temporaire destinées aux sans-abri et personnes en perte de leur logement. Ces offres s'étendent de places en foyer où passer la nuit (hébergement d'urgence) à des logements d'accueil ou de transit, en passant par des chambres individuelles dans des structures communautaires (pensions).

Type de soutien	Offre directe d'hébergement
Adéquation	Comme offre directe de la commune, de la ville ou du canton ✓ En collaboration avec des organisations non gouvernementales ✓
Besoin de soutien du groupe cible	Faible à élevé
Investissement	Moyen à élevé (location et exploitation des biens immobiliers, personnel et locaux pour le suivi des locataires et la gestion des logements)
Durée de la prestation	Court à moyen terme
Savoir-faire requis	Connaissances professionnelles du travail social et de la gestion immobilière
Pistes pour la mise en œuvre et facteurs de succès	<p>Parfois, l'offre est combinée avec des prestations de conseil et de suivi ainsi qu'avec d'autres offres de soutien adaptées à des problématiques singulières, par ex. l'addiction à des stupéfiants.</p> <p>Étant donné que les structures communautaires ne laissent que très peu de place à la sphère privée des personnes dans le besoin, l'hébergement d'urgence doit rester une solution à très court terme, et il faut ensuite proposer aussi rapidement que possible à ces personnes une solution d'hébergement en chambre individuelle ou en logement temporaire.</p> <p>Trouver une solution d'hébergement durable est un facteur important de stabilisation pour ceux qui se trouvent confrontés à des problèmes complexes.</p>
Diffusion / exemples	Offre directe : répandue, par ex. à Zurich, Saint-Gall, Bâle-Ville (p. 24) En coopération avec des prestataires externes : répandue, par ex. à Berne (Verein WOHNern, Armée du Salut), Bienne (Casanostra), Fribourg (La Tuile), Lucerne (p. 28), Vevey (p. 30), Wil (p. 32)



Mise en location de logements

Gestion et mise en location directe de logements – loués par le prestataire ou lui appartenant – à des ménages vulnérables.

Type de soutien	Offre directe d'hébergement
Adéquation	Comme offre directe de la commune, de la ville ou du canton ✓ En collaboration avec des organisations non gouvernementales ✓
Besoin de soutien du groupe cible	 Moyen à élevé
Investissement	 Élevé (achat / location de biens immobiliers, personnel et locaux pour la gestion des logements)
Durée de la prestation	 Moyen à long terme
Savoir-faire requis	Connaissances professionnelles en gestion immobilière
Pistes pour la mise en œuvre et facteurs de succès	<p>Les ménages dont le besoin de soutien est très étendu sont fréquemment suivis aussi sur le plan social (<i>cf. accompagnement au logement, p.16</i>). Cette combinaison permet de résoudre en partie les problématiques complexes qui touchent les ménages vulnérables.</p> <p>Pour développer cette offre, il faut posséder un parc immobilier propre ou louer des appartements auprès de tiers. Il est donc nécessaire d'être en contact et de coopérer avec les propriétaires et éventuellement de les vaincre à la cause. Cette offre se prête particulièrement à la coopération avec des maîtres d'ouvrages d'utilité publique.</p> <p>Pour éviter une stigmatisation des ménages et de leurs lotissements, il convient de veiller à un niveau de qualité approprié des habitations, au maintien d'une certaine-mixité sociale et à l'entretien des bâtiments (service de conciergerie professionnel).</p> <p>Établir et entretenir une relation de confiance avec les locataires constitue un facteur de succès déterminant de cette offre.</p>
Diffusion / exemples	Offre directe : répandue, par ex. à Lausanne, Zurich En coopération avec des prestataires externes : répandue, par ex. à Berne (Verein WOohnen-bern), Bienne (Casanostra), Lucerne (Die Pension, p. 28)



Subventionnement de logements

Réduction des loyers de certains logements – qui sont propriété des pouvoirs publics, de maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou de personnes privées – grâce à des contributions et des prêts alloués par les pouvoirs publics.

Attribution de ces logements exclusivement aux ménages à faible revenu.

Contrôle régulier du respect des dispositions de subventionnement.




Type de soutien	Aides financières
Adéquation	Comme offre directe de la commune, de la ville ou du canton ✓
	En collaboration avec des organisations non gouvernementales ✗
Besoin de soutien du groupe cible	Ménages au besoin de soutien purement financier
Investissement	Moyen à élevé (contributions financières / prêts, personnel)
Durée de la prestation	Moyen à long terme
Savoir-faire requis	Connaissances en matière d'administration et de finances
Pistes pour la mise en œuvre et facteurs de succès	<p>Les subventions de la commune et du canton sont parfois combinées. La Confédération n'octroie plus de nouvelles subventions. Les subventions fédérales allouées jusqu'en 2001 sur la base de la loi fédérale encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements (LCAP) seront versées jusqu'à leur échéance.</p> <p>Dans certains cantons et communes, les ménages dont le revenu dépasse le plafond fixé peuvent conserver leur logement, mais ils ne touchent plus de subventions.</p> <p>Ne subventionner que certains logements parmi d'autres permet de maintenir une certaine mixité sociale au sein d'un bâtiment ou d'un lotissement.</p>
Diffusion / exemples	Offre directe: répandue dans plusieurs cantons, par ex. à Genève, Vaud (Vevey, p. 30), Zoug et Zurich
	En coopération avec des prestataires externes: aucun exemple connu



Allocations de logement

Versement direct de contributions aux frais de loyer, en dehors de l'aide sociale, aux ménages vivant dans des conditions économiques modestes.

Contrôle régulier du respect des dispositions relatives aux allocations.

Type de soutien	Aides financières
Adéquation	Comme offre directe de la commune, de la ville ou du canton ✓
	En collaboration avec des organisations non gouvernementales ✗
Besoin de soutien du groupe cible	 Ménages au besoin de soutien purement financier
Investissement	 Moyen à élevé (contributions aux frais de loyer, personnel)
Durée de la prestation	 Moyen à long terme
Savoir-faire requis	Connaissances en matière d'administration
Pistes pour la mise en œuvre et facteurs de succès	<p>L'offre doit être fondée sur un règlement qui garantit l'égalité des chances et de traitement, qui plafonne le montant de l'allocation et qui ne va pas à contre-courant des incitations à améliorer son revenu. Il convient donc de sélectionner soigneusement le groupe cible. Le règlement peut fixer des plafonds de revenu et de fortune, le montant maximum des loyers cofinancés et le nombre maximum de pièces en fonction de la taille du ménage. De plus, il est envisageable de n'attribuer l'allocation de logement qu'à condition que toutes les possibilités d'augmentation du revenu soient épuisées (taux d'occupation, prestations des assurances sociales, rabais de primes, etc.).</p> <p>Cette offre convient à un marché immobilier plutôt tendu et dont les loyers sont élevés. Du fait des différences entre le montant des allocations de logement d'une commune à l'autre, il peut arriver que les ménages ne puissent réaliser leur intention de déménager.</p>
Diffusion / exemples	Offre directe : répandue dans certains cantons, par ex. dans des communes des cantons de Vaud (par ex. Vevey, p. 30), de Bâle-Campagne, du Tessin (par ex. Lugano, p. 26) et dans les cantons de Genève et de Bâle-Ville (p. 24)
	En coopération avec des prestataires externes : aucun exemple connu



Garanties financières à l'égard des bailleurs

Prise en charge de garanties financières à l'égard des bailleurs pour permettre l'accès au logement ou le maintien de celui-ci.

Actuellement, il existe trois modèles de garanties :

1. cautionnement de la garantie de loyer (qui correspond en général à trois mois de loyer)
2. responsabilité solidaire (via la co-signature du bail)
3. reprise du bail par la commune, la ville, le canton ou une org. non gouvernementale

Type de soutien	Aides financières (couverture du risque)	
Adéquation	Comme offre directe de la commune, de la ville ou du canton	(✓)
	En collaboration avec des organisations non gouvernementales	✓
Besoin de soutien du groupe cible		Moyen à élevé
Investissement		En principe faible à moyen (personnel); peut être moyen à élevé en cas d'utilisation de la garantie
Durée de la prestation		Moyen à long terme
Savoir-faire requis	Connaissances juridiques et techniques relatives à la location, connaissance du marché immobilier régional, connaissances du domaine administratif et aptitudes relationnelles	
Pistes pour la mise en œuvre et facteurs de succès	<p>Dans le cadre de l'aide sociale, les communes prennent fréquemment en charge les loyers, et donc implicitement la garantie. À la sortie de l'aide sociale, des organisations non gouvernementales (fondations) prennent parfois le relais en ce qui concerne les garanties financières. En général, ces modèles de garanties sont combinés avec un accompagnement au logement (p. 16).</p> <p>Cette offre s'adresse en premier lieu aux ménages qui ne peuvent pas trouver un logement, car ils manquent de ressources financières, ont des dettes ou font l'objet de poursuites, ou à ceux qui risquent de perdre leur logement en raison de menaces de résiliation.</p> <p>En (co-)signant le bail, le prestataire assume les risques qui vont de pair. Afin de réduire ces risques, des mesures d'accompagnement sont appliquées : obligation de la part des locataires à signaler les difficultés et les conflits relatifs au bail, contrôle régulier des paiements (loyer et assurance responsabilité civile).</p> <p>Les approches en matière de dépôts de garantie varient selon les prestataires : obligation du locataire à constituer une caution de son propre chef, ou encore abandon du dépôt de garantie d'entente avec le bailleur. Pour le modèle qui consiste à cautionner la garantie de loyer, le prestataire peut couvrir une partie du risque en demandant au locataire d'effectuer un versement unique sur un fonds.</p>	
Diffusion / exemples	Offre directe : à Lugano (p. 26), mais aucun exemple connu en dehors de l'aide sociale	
	En coopération avec des prestataires externes : plutôt rare, plusieurs communes dans les cantons de Zurich (Stiftung Domicil), Vaud (Fondation Apollo, par ex. à Vevey, p. 30), et Bâle-Ville (Edith Maryon Stiftung, p. 24)	

Pistes d'action pour le secteur immobilier

Le secteur immobilier aussi contribue à améliorer les conditions de logement des ménages défavorisés. De nombreux cantons, villes et communes leur trouvent des logements adaptés en collaborant étroitement avec les propriétaires immobiliers locaux. Parfois, les acteurs du secteur s'engagent aussi directement: l'organisation zurichoise membre de l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT) a par exemple lancé plusieurs projets axés sur le logement des ménages vulnérables. En coopération avec la fondation Domicil, elle a initié en 2017 un projet pilote d'accompagnement au logement intégratif qui renseigne les migrants, dans leur langue maternelle, sur leurs droits et leurs devoirs avant qu'ils n'emménagent. En 2016, SVIT Zürich avait aussi lancé, en coopération avec Pro Senectute, une offre destinée aux personnes âgées intitulée SVIT Senior Zürich.

Dans le cadre de cette offre sont organisées des réunions d'information pour les personnes âgées sur la recherche de logement et la manière de monter un dossier de candidature convaincant. De plus, des professionnels de l'immobilier à la retraite les assistent dans leur recherche de logement. Du fait de leur longue expérience professionnelle, ces coachs connaissent bien le marché et ont leurs entrées auprès des régies immobilières.

À ce jour, les coachs ont permis à huit aînés de trouver un logement. Le cas du couple R. est représentatif: les R. habitaient depuis plus de 30 ans dans un trois-pièces à Schlieren, mais leur bail a été résilié car l'immeuble devait être rénové. Après avoir cherché sans succès sur Internet un appartement adapté et abordable, ils se sont adressés à Pro Senectute, qui leur a fait découvrir SVIT Senior Zürich.

Le premier entretien a mis à jour quelques difficultés: il n'était pas question de changer de commune, car le couple aurait perdu ses prestations sociales. De plus, pour une question de mobilité, l'immeuble devait disposer d'un ascenseur. Le coach a donc contacté des régies immobilières dans la commune de Schlieren en leur demandant de lui signaler les appartements se libérant. Malheureusement, aucun n'était disponible à court terme. Après avoir cherché quelque temps, le coach a fini par trouver sur Internet un appartement approprié, à Schlieren. Il a pris contact avec le propriétaire, qui s'est montré sensible à l'urgence de la situation et qui, grâce à une lettre de recommandation, a loué l'appartement aux R.


























« De l'espoir pour ceux qui n'en ont plus »: la SVIT soutient dans leur recherche de logement les personnes qui ont besoin d'aide. En sa qualité d'association professionnelle dans le secteur immobilier, elle entend informer au sujet du changement démographique et des défis sociétaux qu'il pose sur le marché du logement et cherche à y sensibiliser le secteur. »


Pascal Stutz, directeur de SVIT Zürich, président de SVIT Senior Zürich

Quelles sont les expériences acquises avec les offres ?


Les pages qui suivent présentent les offres d'aide au logement que proposent un canton et quatre villes et communes. Tous combinent plusieurs offres afin de répondre au mieux à chaque situation (cf. fig. 3). Certaines prestations sont fournies par des organisations non gouvernementales sur mandat des pouvoirs publics.

Figure 3 : Offres d'aide au logement des cantons, villes et communes sélectionnés

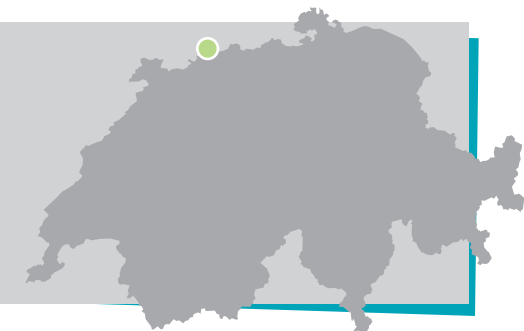
	Canton		Villes et communes		
	BÂLE-VILLE (p. 24)	LUGANO (p. 26)	LUCERNE (p. 28)	VEVEY (p. 30)	WIL (p. 32)
Conseil liés au logement					
Accompagnement au logement					
Hébergement d'urgence et logements temporaires					
Mise en location de logements					
Subventionnement de logements					
Allocations 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



Canton de Bâle-Ville

Nombre d'habitants*

191 817

Taux d'aide sociale

5,9% (Suisse: 3,2%)

Taux de logements vacants

0,3% (Suisse: 1,2%)

Loyer mensuel médian d'un quatre-pièces

1700 CHF (Suisse: 1550 CHF)

Offres



Conseils liés au logement

Bâle a conclu un contrat de prestations avec l'association IG Wohnen, qui apporte un soutien global aux ménages défavorisés dans leur recherche de logement.



Accompagnement au logement

Bâle collabore avec plusieurs prestataires qui proposent un suivi social personnalisé visant à conserver le logement.



Hébergement d'urgence et logements temporaires

Bâle possède environ 140 logements temporaires et gère un centre d'hébergement d'urgence.



Allocations de logement

Bâle verse des contributions aux frais de loyer à des familles de condition modeste.



Garanties financières à l'égard des bailleurs

Bâle a conclu un contrat de prestation avec l'association IG Wohnen, qui propose des garanties de loyer à durée déterminée.

Interview



En matière de logement, nous misons actuellement sur une combinaison d'aide à la pierre et d'aide à la personne. Nous voulons ainsi éviter que les personnes aux revenus modestes ne fassent appel à l'aide sociale, et donc mettre fin à une spirale descendante.»

Jacqueline Lätsch, cheffe suppléante du service d'aide sociale

Pourquoi promouvoir des offres d'aide au logement ?

Depuis plusieurs années, le marché immobilier à Bâle est extrêmement tendu, ce qui entraîne une pénurie de logements à prix abordables. Les quelques-uns disponibles sont rarement proposés sur le marché et se transmettent par le bouche-à-oreille. Cela signifie que les ménages à faible revenu peinent à trouver un logement approprié en ville. Il était donc nécessaire de lancer un vaste programme de soutien dans ce domaine. Mais notre service d'aide sociale ne dispose pas de suffisamment de ressources pour traiter ce problème et apporter toute l'aide nécessaire. Nous nous efforçons donc de soutenir les offres proposées par des tiers.



Que fait concrètement le canton de Bâle-Ville ?

Nous fournissons plusieurs offres d'aide au logement par nous-mêmes ou par le biais de contrats de prestations avec des tiers. Fait rare en Suisse, nous misons sur une combinaison d'aides à la pierre et à la personne. Nous proposons toute une gamme de mesures qui vont de conseils dans la recherche d'un logement à des allocations de logement, en passant par la gestion de logements sociaux et d'hébergements d'urgence ainsi que par l'accompagnement au logement. Pour ce faire, nous sommes épaulés par des tiers, notamment pour les mesures qui nécessitent un suivi intensif des personnes. En effet, nous ne disposons ni d'assez de temps, ni du personnel formé pour cela. L'association IG Wohnen, spécialiste des questions liées au logement, est notre principal partenaire. Nous lui déléguons au cas par cas l'accompagnement au logement ainsi que l'entremise en vue du placement dans un logement. Elle s'occupe aussi des personnes dont les conditions de logement sont problématiques, mais qui ne reçoivent pas l'aide sociale.

Quelles expériences le canton a-t-il acquises ?

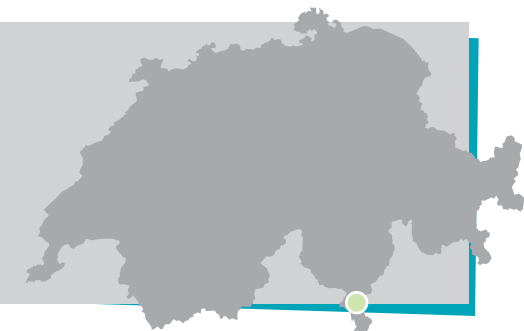
Traditionnellement, à Bâle, les mesures d'aides au logement ciblent principalement la personne, notamment sous forme d'allocations de logement. Depuis quelque temps, nous constatons que cela ne suffit plus, car le marché du logement passe à côté de ce type d'aide : les appartements abordables se transmettent par le bouche-à-oreille ou les loyers demandés sont excessifs. Nous avons donc décidé de donner davantage d'importance aux mesures d'aide à la pierre. La loi cantonale de 2013 sur le logement oblige Bâle à créer des logements abordables. D'un côté, la ville ne vend plus ses propres logements et, de l'autre, elle soutient les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. L'aide à la pierre et l'aide à la personne sont des mesures complémentaires qui interagissent étroitement.

Quels sont les facteurs de succès ?

La coopération avec IG Wohnen joue un rôle important. Nous apprécions beaucoup la longue expérience de ses collaborateurs et les contacts dont elle dispose au sein du secteur immobilier. Son programme social d'aide au logement est convaincant et vient compléter notre travail. En tant qu'organisation non gouvernementale, elle peut aussi agir beaucoup plus rapidement que nous.

De plus, l'allocation de logement est une prestation qui se veut préventive et qui peut éviter que les ménages défavorisés ne se voient contraints de faire appel à l'aide sociale. De sorte, l'autonomie des ménages se trouve préservée. La collaboration entre services cantonaux joue également un rôle important. Nous travaillons de près avec le service cantonal des immeubles. Il nous soutient dans notre recherche de biens immobiliers adaptés à l'hébergement d'urgence et pour le logement temporaire.

* Sources des données pour tous les exemples : Nombre d'habitants, taux d'aide sociale et de logements vacants, Office fédéral de la statistique (OFS), état en 2015. Prix des loyers, Wüest Partner, Immo-Monitoring 2016/1. Il s'agit de la médiane des loyers nets (sans les charges) en francs suisses par mois, état au 2^e trimestre 2015.



Ville de Lugano (TI)

Nombre d'habitants

68 677

Taux d'aide sociale

3,4% (Suisse: 3,2%)

Taux de logements vacants

0,8% (Suisse: 1,2%)

Loyer mensuel médian d'un quatre-pièces

1800 CHF (Suisse: 1550 CHF)

Offres



Conseils liés au logement

Le Servizio di Accompagnamento Sociale (SAS, service d'accompagnement social) de Lugano propose un soutien dans divers domaines, dont la recherche de logement.



Accompagnement au logement

Le SAS propose un accompagnement social global et soutient les personnes qui ont des problèmes de logement.



Allocations de logement

Dans le cadre de son *regolamento sociale*, Lugano soutient ses habitants vivant dans des conditions précaires qui ne reçoivent pas l'aide sociale. Si nécessaire, elle participe ponctuellement au paiement des frais de logement.



Garanties financières à l'égard des bailleurs

Dans le cadre de son *regolamento sociale*, Lugano accorde des prêts sans intérêts pour financer des garanties de loyer.

Interview



« À Lugano, le service d'aide sociale propose un soutien personnalisé pour les problèmes liés au logement. Parallèlement, nous devons créer davantage de logements abordables pour les ménages au revenu modeste. »

Cristina Zanini Barzaghi, conseillère municipale, dicastère des immeubles

Pourquoi promouvoir des offres d'aide au logement ?

Durant la dernière décennie, la ville de Lugano s'est beaucoup développée. De plus, son marché de l'immobilier attire les investisseurs étrangers. Par conséquent, les loyers et le trafic pendulaire ont augmenté. À ceci s'ajoute que la majorité de la population tessinoise a des revenus nettement inférieurs à ceux du reste de la population suisse. En matière de logement, les ménages à faible revenu ont donc particulièrement besoin de notre soutien.

Que fait concrètement la ville de Lugano ?

Lugano poursuit une politique sociale progressiste. En 2007, elle a introduit le *regolamento sociale* qui s'adresse à des personnes dont les revenus sont très bas et qui ne disposent d'aucune autre aide.



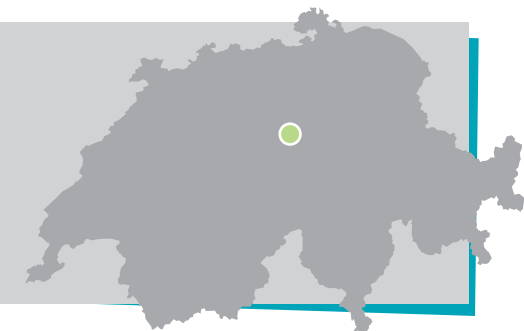
La ville leur alloue des contributions financières ponctuelles destinées à couvrir certains frais hors budget. En font partie les dépenses de logement ou les garanties de loyer, mais il peut aussi s'agir de factures de dentiste ou de médecin, ou d'autres dépenses exceptionnelles. Le SAS de Lugano joue également un rôle important. Ce service communal propose un suivi social personnalisé à tous les habitants de la ville en accordant une place centrale aux problèmes de logement. Cela est aussi valable pour le *regolamento sociale*: ces dernières années, 30% des dépenses (sur un total de 500 000 francs par année en moyenne) ont été consacrées à la couverture des coûts du logement et à des prêts destinés à constituer des garanties de loyer. Ce qui manque à Lugano, ce sont des offres spécifiques d'aide d'urgence pour les sans-abri. La création d'un accueil d'urgence est actuellement à l'étude.

Quelles expériences la ville a-t-elle acquises ?

Les contributions financières et le suivi social du SAS apportent aux habitants disposant d'un revenu modeste l'aide dont ils ont le plus besoin. Ces offres ont un effet préventif et les aident à s'en sortir sans qu'ils soient contraints de s'endetter ou de faire appel à l'aide sociale. Mais en allouant ce type d'aides financières, on prend le risque de contribuer indirectement à la hausse des loyers. C'est pourquoi, à l'avenir, la politique du logement doit élargir son spectre afin de garantir l'accès des ménages défavorisés à un logement. À Lugano, l'offre devra inclure davantage de logements abordables aussi pour les petits revenus. Selon une étude menée en 2013, environ 2000 logements abordables supplémentaires seront nécessaires dans les dix prochaines années. Depuis 2015, nous avons pour mission de développer l'offre de logements à prix avantageux, et nous nous y employons activement. Dans le cadre du programme *Per abitazioni accessibili a tutti* (« Pour un habitat accessible à tous »), nous collaborons avec des particuliers et lançons nos propres mesures de soutien. Les coopératives sont très rares au Tessin. La Ville examine actuellement les possibilités d'encourager leur création ainsi que de soutenir les propriétaires qui souhaitent construire des logements abordables.

Quels sont les facteurs de succès ?

Les offres fonctionnent bien à Lugano car elles sont flexibles, réalistes, et vraiment axées sur les besoins des personnes. Nous connaissons bien la réalité sociale de la ville, sommes en contact direct avec la population et apportons une aide là où il y en a besoin. À l'avenir, notre politique du logement devra aussi reposer sur une bonne collaboration et coordination avec le canton.



Ville de Lucerne (LU)

Nombre d'habitants

81 295

Taux d'aide sociale

3,5 % (Suisse: 3,2 %)

Taux de logements vacants

0,8 % (Suisse: 1,2 %)

Loyer mensuel médian d'un quatre-pièces

1780 CHF (Suisse: 1550 CHF)

Offres



Conseils liés au logement

Lucerne offre à travers le Wohncoaching Luzern, en collaboration avec des bénévoles, conseil et soutien lors de la recherche d'un logement.



Accompagnement au logement

Lucerne propose aux bénéficiaires de l'aide sociale un accompagnement au logement.



Hébergement d'urgence et logements temporaires

Lucerne possède quatre logements temporaires et soutient l'association Jobdach, qui gère un centre d'hébergement d'urgence.



Mise en location de logements

Lucerne soutient les associations Die Pension et Jobdach, qui proposent divers types de logement protégé aux personnes présentant un besoin de soutien spécifique.

Interview



« L'aide au logement est une offre qui se veut préventive et qui se révèle payant pour la ville. »

Marcel Huber, services sociaux, responsable du secteur Accompagnement et soutien

Pourquoi promouvoir des offres d'aide au logement ?

Dans notre travail, nous constatons chaque jour qu'il existe une forte demande dans ce domaine. Il est donc important que la ville agisse de manière préventive sur le plan social. Notre service de consultation sociale, Sozialinfo Rex, s'adresse à tous les habitants de la ville. Il nous a permis de constater que de plus en plus de personnes ont des difficultés à se loger ou que leur situation de logement est problématique. L'aide sociale n'apporte qu'une aide très rudimentaire. Or le logement constitue un aspect essentiel du quotidien et, sans accompagnement dans ce domaine, les personnes concernées risquent de rentrer dans un cercle vicieux et donc de devoir dépendre de mesures de soutien coûteuses pour la ville. Nos offres d'aide au logement visent à éviter cela.



Que fait concrètement la ville de Lucerne ?

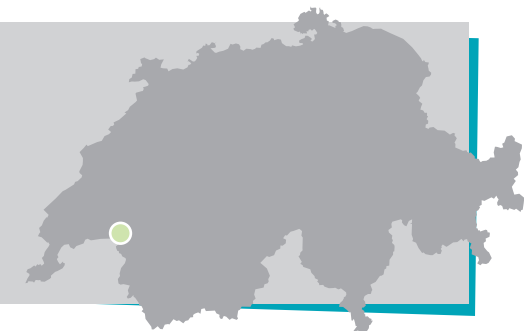
Au niveau des services sociaux, nous proposons deux offres directes, dont les expériences sont jusqu'à présent très positives. Le projet Wohncoaching Luzern soutient les personnes et les familles défavorisées dans leur recherche de logement. Des coachs bénévoles accompagnent ces personnes tout au long du processus de recherche. Initialement lancé sous la forme d'un projet-pilote, Wohncoaching Luzern constitue aujourd'hui une des pierres angulaires de la politique sociale de la ville. Nous proposons en outre une offre d'accompagnement au logement depuis 1996. Il s'agit avant tout d'aider les bénéficiaires de l'aide sociale à conserver leur logement ; ces personnes sont libres d'en profiter ou non. Nous leur rendons visite chez elles et les aidons à stabiliser leur situation de vie. Notre objectif est de les rendre indépendantes et autonomes par rapport à leur habitat. En matière d'hébergement d'urgence et de logement protégé, Lucerne a mandaté des partenaires privés. Ces organisations sont spécialisées et proposent un soutien professionnel et adapté aux besoins de chacun.

Quelles expériences la ville a-t-elle acquises ?

En diversifiant et en combinant ses mesures de soutien, Lucerne évite que des personnes se retrouvent dans la rue et stabilise leurs conditions de logement, et donc leur situation générale. Le projet Wohncoaching est la preuve que beaucoup de choses sont possibles, même avec très peu de moyens financiers. Dans l'ensemble, la coordination professionnelle de la structure des bénévoles représente seulement 30% d'un équivalent plein temps. Depuis 2014, nous avons déjà fourni 36 logements. Les effets positifs de l'accompagnement au logement se font également sentir : le travail social réalisé par rapport à tout ce qui touche de près à la situation de logement des personnes permet d'éviter des dépenses plus importantes par la suite, comme des frais de curatelle. Il est donc judicieux de continuer à développer largement l'aspect préventif des prestations et de renforcer le dialogue avec les bailleurs. En ce qui concerne la coordination de la structure de l'offre, nous avons à cœur d'identifier rapidement les besoins des personnes et de coordonner les offres entre elles.

Quels sont les facteurs de succès ?

Le succès du projet Wohncoaching repose notamment sur le fait que nos travailleurs sociaux épaulent et soutiennent professionnellement les coachs bénévoles. Nous dispensons une formation approfondie à ces derniers et nous les conseillons régulièrement. Lorsque des difficultés dépassant le cadre pure de la recherche d'un logement surviennent, les bénévoles peuvent les confier aux professionnels. En général, les offres d'aide au logement sont organisées de manière non bureaucratique et adaptées aux besoins des personnes concernées. La coopération avec les bailleurs, qui sont acteurs de nos offres, constitue un autre facteur de réussite.



Ville de Vevey (VD)

Nombre d'habitants

19453

Taux d'aide sociale

9,6% (Suisse: 3,2%)

Taux de logements vacants

0,6% (Suisse: 1,2%)

Loyer mensuel médian d'un quatre-pièces

1850 CHF (Suisse: 1550 CHF)

Offres



Conseils liés au logement

Vevey soutient la Fondation Apollo, qui conseille gratuitement la population au sujet de la recherche de logement et du logement en général.



Subventionnement de logements

En coopération avec le canton, Vevey subventionne plus de 300 logements destinés aux ménages à faible revenu.



Accompagnement au logement

Vevey soutient la Fondation Apollo, qui aide les ménages défavorisés à trouver un logement et à le conserver durablement.



Allocations de logement

Vevey verse aux familles à très faible revenu une contribution aux frais de loyer; cette offre communale est régie par des dispositions cantonales.



Hébergement d'urgence et logements temporaires

Vevey a pris l'initiative de créer le centre d'hébergement d'urgence Le Hublot, géré par Caritas et aujourd'hui financé principalement par le canton de Vaud.



Garanties financières à l'égard des bailleurs

La Fondation Apollo, soutenue par Vevey, reprend le contrat de location des ménages défavorisés.

Interview



« Se loger est un besoin fondamental. Nous devons créer les meilleures conditions pour permettre à chacun, y compris les plus défavorisés, d'y parvenir. »

Lionel Girardin, conseiller municipal, Direction de la Jeunesse, de l'Éducation, de la Famille et des Sports

Pourquoi promouvoir des offres d'aide au logement ?

Au cours des quinze dernières années, la pénurie de logements s'est accentuée dans notre région. Les gens doivent quitter l'environnement qui leur est familier car ils ne parviennent pas à se loger. Ce problème touche tout autant les jeunes que les personnes âgées ou les familles. La situation a renforcé la volonté politique de développer des offres d'aide au logement efficaces à long terme. Les personnes précarisées sont particulièrement touchées. Avec nos offres, nous n'attirons pas davantage de pauvres, mais nous attaquons à une réalité de longue date et souvent cachée. Parmi les personnes à la recherche d'un logement et qui s'adressent à la Fondation Apollo, près d'un tiers n'ont pas d'adresses propres. Ils dorment sur les cana-



pés d'amis, dans leurs voitures ou au camping. Beaucoup travaillent mais ont des revenus trop faibles. En tant que commune, nous voulons prendre nos responsabilités. De mauvaises conditions de vie entraînent des conséquences négatives dans tous les domaines de la vie, comme la santé, la formation ou la productivité au travail, ce qui induit des coûts considérables pour les pouvoirs publics, mais aussi pour les entreprises.

Que fait concrètement la ville de Vevey ?

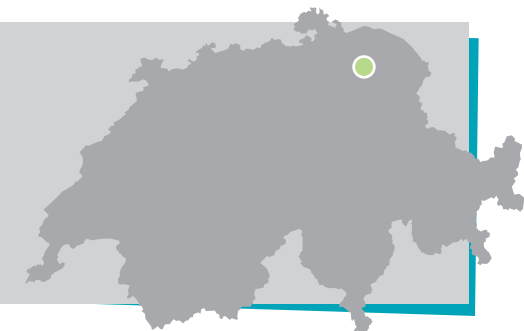
En 2008, la commune a lancé et co-fondé deux structures externes: un centre d'hébergement d'urgence et la Fondation Apollo. Le centre, géré par Caritas, compte 20 lits et secourt les personnes qui ont besoin d'un toit durant une période limitée. La Fondation Apollo reprend des contrats de location pour des ménages défavorisés et leur propose un accompagnement. Elle leur permet ainsi d'accéder à un logement et de le conserver durablement. Les allocations de logement pour les familles à très faible revenu, que Vevey a introduites en 2009, découlent directement de la politique cantonale de logement. Cet instrument est venu compléter le subventionnement de logements destinés aux ménages défavorisés, qui existait depuis plus longtemps.

Quelles expériences la ville a-t-elle acquises ?

L'aide au logement a des retombées sociales bénéfiques qui se traduisent aussi par des économies pour les pouvoirs publics. Par exemple, près de la moitié des personnes qui ont demandé de l'aide à la Fondation Apollo ont vu leur situation générale s'améliorer et ont pu se passer de l'aide sociale grâce à ce soutien. Son action a permis d'éviter des expulsions forcées et donc de coûteux frais d'hôtel à la commune, qui en bénéficie directement. Les allocations et les subventionnements de logement soulagent les ménages à faible revenu. Les familles dont la situation financière se dégrade ne sont pas obligées de déménager, ce qui préserve les enfants de difficultés supplémentaires.

Quels sont les facteurs de succès ?

Il est important que les décideurs politiques s'engagent sans réserve pour les offres, les promeuvent et les appuient. La coopération avec nos partenaires non gouvernementaux porte ses fruits. Car ces derniers sont spécialisés dans le domaine du logement, disposent de relations au sein du secteur et peuvent procéder à des ajustements plus facilement que nous, à la commune. Nous réévaluons régulièrement l'adéquation et le fonctionnement des offres, ce qui constitue un gage de qualité. À mon sens, une aide au logement communale couronnée de succès va de pair avec une politique qui promeut des logements à prix abordables et la mixité sociale. Par ailleurs, il est primordial que la commune travaille main dans la main et de manière constructive avec les partenaires de l'économie, les communes voisines et le canton.



Ville de Wil (SG)

Nombre d'habitants

23 667

Taux d'aide sociale

3,8% (Suisse: 3,2%)

Taux de logements vacants

0,9% (Suisse: 1,2%)

Loyer mensuel médian d'un quatre-pièces

1350 CHF (Suisse: 1550 CHF)

Offres



Conseils liés au logement

Wil a mis en place diverses mesures de soutien dans le cadre de ses projets d'intégration et de prévention (Wiler Integrations- und Präventionsprojekte, wipp), dont des conseils liés au logement lors de situations critiques.



Hébergement d'urgence et logements temporaires

Wil gère son propre centre d'hébergement d'urgence et a conclu une convention avec la Haus Otmar, qui accueille aussi les personnes en situation de crise.



Accompagnement au logement

Dans le cadre des wipp, Wil propose un suivi social et individuel complet, et soutient les personnes dans tous leurs problèmes de logement.



Mise en location de logements

Wil met onze chambres à la disposition des personnes qui peinent à trouver un logement sur le marché. Cette offre vise en particulier les personnes souffrant de dépendances.

Interview



« Le marché immobilier se durcit aussi dans des communes comme Wil. L'aide au logement contribue à éviter que des personnes ne perdent leur toit et permet de conserver une diversité sociale en ville. »

René Akeret, responsable des projets d'intégration et de prévention (wipp)

Pourquoi promouvoir des offres d'aide au logement ?

L'aide au logement est apparue dans le contexte des problèmes de drogue que les villes suisses ont connus dans les années 1990. À l'époque, Wil aussi avait sa scène ouverte de la drogue et des sans-abri dans ses rues. Or, la Ville a toujours voulu éviter que des personnes ne se retrouvent sans toit. L'aide au logement, née dans le cadre des projets wipp, poursuit précisément cet objectif. Mais au vu des difficultés que présente le marché immobilier à l'heure actuelle, le groupe cible d'origine a depuis été élargi aux ménages touchés par la pauvreté et vulnérables en général.



Aujourd'hui, toutes les chambres dont dispose la ville sont utilisées à pleine capacité et le marché du logement est globalement tendu. Par conséquent, Wil envisage de développer les prestations d'aide au logement et d'augmenter l'offre de logements à prix abordables pour tous les groupes de population, en en créant ou en veillant à leur maintien.

*Que fait concrètement
la ville de Wil ?*

Dans le cadre des projets wipp, nous proposons quatre formes concrètes d'aide au logement. Premièrement, nous conseillons les personnes au sujet de divers thèmes, y compris celui du logement. Deuxièmement, nous proposons des logements protégés en milieu résidentiel, sans mesures thérapeutiques ni structure d'accueil de jour, mais avec un soutien et un suivi social réguliers. Pour ce faire, un bail d'une durée minimale de trois mois est signé avec les bénéficiaires. Troisièmement, nous fournissons un accompagnement à domicile dans un bâtiment qui appartient à la ville. Le suivi y est axé sur le renforcement de l'autonomie en matière de logement, et les personnes apprennent à assumer elles-mêmes leurs droits et leurs devoirs de locataires afin de pouvoir ensuite se débrouiller sur le marché libre du logement. Enfin, nous proposons aux personnes qui en ont besoin un accompagnement au logement dans le but de pérenniser le contrat de bail. En outre, la ville siège au comité directeur de l'association St. Otmarsheim, qui propose à des hommes 26 chambres pour un hébergement à court ou moyen terme.

*Quelles expériences la ville
a-t-elle acquises ?*

Toutes les expériences que nous avons faites ont été très positives. Créer des conditions de logement stables pour des personnes vivant auparavant dans la rue ou empêcher la perte d'un logement grâce au suivi social, cela se répercute sur l'ensemble de l'espace urbain. Nos offres accessibles et le soutien intensif que nous proposons présentent notamment l'avantage de réduire les dépenses à long terme, car leurs coûts sont bien inférieurs au relogement résidentiel ou en hôtel. Au fil des années, les projets wipp ont acquis une bonne réputation auprès de certaines régies immobilières qui louent des logements aux personnes qui ont recours à nos services. En effet, elles savent que les locataires bénéficient d'un suivi social et que le loyer est versé régulièrement.

*Quels sont les facteurs
de succès ?*

Il est important d'accompagner de façon étroite et individuellement les personnes. Cela nous permet de réagir rapidement en cas de crise aiguë ou persistante. Le caractère facultatif de l'offre joue aussi un rôle décisif. Les bénéficiaires doivent s'investir dans le suivi. Il est aussi essentiel de collaborer de près avec les autorités concernées, comme le service des affaires sociales. La bonne circulation des informations permet de résoudre rapidement les difficultés et de trouver des solutions satisfaisantes pour tous.

Se loger est un besoin humain fondamental. En Suisse, et notamment dans les régions où le marché immobilier est tendu, les ménages vulnérables peinent à trouver un logement adapté et à le conserver. Afin de les aider, plusieurs cantons, villes et communes ont mis en place des offres d'aide au logement, parfois en collaboration avec des organisations non gouvernementales. Le présent guide décrit les différentes formes d'aide au logement qui existent en Suisse pour les ménages vulnérables et présente les expériences qui en découlent.

Il n'existe pas de recette miracle en matière d'aide au logement. Mais les offres cantonales, municipales et communales qui ont fait leurs preuves se distinguent par certains points communs:

- Elles tiennent compte des réalités locales et sont adaptées aux besoins des ménages vulnérables.
- 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.
- Les offres sont inscrites dans les politiques communales ou cantonales relatives aux affaires sociales, à la santé et au logement.
- Plusieurs offres complémentaires peuvent être combinées, de sorte à pouvoir aider des ménages dont les besoins de soutien sont différents.
- L'association des offres de soutien financier et non-financier donne de très bons résultats.
- 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.