ZOOM

No 36 Juin 2012

Rue Enning 1
1003 Lausanne
Tél. + fax: 021 3236058
www.relais.ch/relier
e-mail: relier@relais.ch

A propos de toxicomanie en région lausannoise et dans le canton de Vaud

parole à... agenda zoom sur le net infos réseau

Précarité du logement
Réflexion et pistes de réponses

édito

Le logement est au cœur des mécanismes d'intégration: accéder à un logement et s'y maintenir est une condition nécessaire de l'insertion sociale et professionnelle, ainsi que du bien-être physique et psychologique des individus. Et, comme le stipule la Constitution vaudoise, «l'Etat et les communes (...) veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables». Pourtant, la rareté des offres ainsi que les plus hautes exigences des gérances, en matière de revenus et de comportements, renforcent l'exclusion des personnes précarisées. Cela complique largement la mise en œuvre de projets individualisés d'insertion socioprofessionnelle tenant également compte des aspects sanitaires selon les besoins.

L'Observatoire vaudois du logement estime que le taux de vacance du parc de logement cantonal se situe à 0.5% depuis 2003, alors que la valeur communément admise comme signe d'équilibre devrait plutôt se situer à 1.5%. Ces chiffres démontrent un fait commun connu de chacun dans le Canton de Vaud: chercher un logement n'est pas une sinécure. Sur le site de la Ville de Lausanne, on constate que la page la plus demandée concerne les logements subventionnés. Dans cette situation de forte pénurie, ce ne sont pas les gérances qui font preuve de compétitivité pour trouver des acquéreurs, mais plutôt les candidats qui doivent redoubler d'effort, mêlant parfois ruses ou pistonnages pour arriver à leur fin.

Cela étant dit pour la majeure partie de la population, il faut reconnaître que la situation est également difficile pour d'autres parties de la population comme les familles monoparentales ou les jeunes qui se retrouvent ainsi précarisées: sans logement il est quasiment impossible de se maintenir en bonne santé ou suivre un traitement médical, de créer et maintenir des relations sociales, trouver un travail, ou de façon générale, s'engager dans un projet de soin ou de réinsertion socioprofessionnelle.

La situation se complique encore pour les personnes marginalisées et/ou toxicodépendantes, pour qui il est parfois compliqué de gérer le quotidien, comme l'entretien de son logement ou la solitude. Dans le rapport de l'IUMSP «Toxicomanie dans le canton de Vaud: période 2008-2011», il est constaté qu'il est nécessaire de «développer des formes de logements au bénéfice d'un suivi éducatif (présence dans l'immeuble ou passage régulier d'un éducateur), voire également des appartements communautaires pour pallier aux difficultés de vivre seul». Il existe ainsi des logements dits «de transition» en tant qu'étapes avant de retrouver un logement dans le marché normal. Ce type de logements s'accompagne d'un suivi socio-éducatif intensif. Cependant, le marché étant de plus en plus fermé, on assiste à un allongement des temps de séjour des personnes

résidant dans des foyers ou dans des logements avec des contrats à durée déterminée. Ces logements de transition étant ainsi plus difficilement libérables, le risque est qu'ils perdent de fait leur sens premier de «transition».
Nous devons imaginer aujourd'hui d'autres pistes au-delà du canal unique des régies pour diversifier les réponses pour les personnes socialement défavorisées qui n'ont pas la possibilité de louer un appartement sur le marché libre. Un excellent exemple est l'Association biennoise CasaNostra, une institution qui gère une centaine d'appartements loués à des personnes précarisées qui reçoivent également un soutien professionnel. Les Villes doivent être sensibilisées à mettre à disposition quelques propriétés pour des appartements communautaires, en contrepartie d'un suivi socioéducatif par les acteurs spécialisés, comme cela existe déjà à Yverdon-les-Bains et à Nyon. Dans le même sens, les collectivités publiques devraient prévoir des places lorsqu'elles construisent ou allouent des droits de superficie à des coopératives. Enfin, les fonds de pension, confrontés à l'absence actuelle de rendement, sont obligés de diversifier leurs placements et pourraient le faire dans l'immobilier avec les mêmes préoccupations que citées précédemment.
Pour illustrer cette réflexion d'actualité par un exemple concret, nous donnerons dans ce Zoom la parole à la responsable de l'Unité Logement de la Ville de Lausanne, une structure qui soutient les Lausannois en situation de précarité dans leur recherche de logement et qui met en place en leur faveur des mesures propres à prévenir une expulsion.

parole à...

Emmanuelle Garcia N'Diaye,

responsable de l'Unité Logement au Service social Lausanne (SSL)

S'il faut apporter des réponses structurelles au besoin massif d'objets locatifs, il s'agit également de trouver des solutions pour les personnes dont la situation précaire ou les ressources insuffisantes empêchent de conserver ou de trouver un logement. Depuis le début des années 2000, le logement est devenu une problématique sociale de première importance. Un accompagnement spécifique, notamment pour les personnes les plus précarisées, est de plus en plus nécessaire. C'est pourquoi, à Lausanne, la politique communale en la matière a évolué et a mené à la création, en 2004, d'une unité spécialisée susceptible d'intervenir en cas d'expulsion de logement.

Quelle est la politique actuelle en matière de logement (à caractère social) à Lausanne?

Il est important de préciser en premier lieu que même si il y a effectivement des réalisations de projets immobiliers, l'offre de logements abordables par des ménages à revenu modeste reste insuffisante. Il est nécessaire de continuer à alerter l'opinion publique afin que cette problématique soit davantage portée au niveau politique. Il est temps qu'il y ait un réel dispositif cantonal avec des ressources financières conséquentes.
La politique lausannoise en matière d'hébergement d'urgence et de logement pour des personnes expulsées et très fragiles est un dispositif évolutif qui agit à diffé-

rents niveaux. La Ville dispose de structures nocturnes d'hébergement d'urgence (le Sleep-In, la Marmotte et l'Abri PC en hiver), d'une unité logement et d'une Cellule Logement. Les deux premières structures dépendent du Service social et la dernière du service du logement et des gérances de la ville. Il faut noter ici qu'il est illusoire de considérer le passage d'une structure à l'autre comme une trajectoire naturelle, car les personnes concernées et leurs problématiques sont très différentes. En revanche, nous pouvons considérer que ces structures s'adressent à des publics souvent très spécifiques.

Au travers d'un suivi socio-administratif (garantie financière et suivi pendant 2 ans), la Cellule Logement traite les demandes particulières pour les personnes visant un logement subventionné. Cette structure repose sur le principe que les gérances concernées acceptent que 15% de leur parc soient attribués aux ménages proposés par la Cellule. Cette politique de quota a été mise en place dans les logements subventionnés avant tout pour faire face au problème des «situations bloquées». Pour rappel, le parc de logements subventionnés et contrôlés lausannois est certes important par rapport à celui des communes voisines (pour celles qui en ont). Il ne représente néanmoins que le 10% du parc locatif, avec un taux de rotation très faible, limitant l'imposition du 15% dans les faits. De plus, les conditions d'autonomie et d'occupation requis pour ce type de logement rendent difficile leur accès par des personnes en forte précarité.

Par ailleurs, l'Unité Logement du Service social Lausanne (SSL) intervient pour les personnes expulsées de leur logement, en priorité pour les familles et les personnes fragiles (âges, difficultés de santé physiques et/ou psychiques). L'outil principal de l'Unité Logement est la location/sous-location. Il s'agit de prendre des baux en garantissant totalement le paiement du loyer, en assurant l'entretien du logement et en mettant en place un suivi social adapté aux besoins des sous-locataires (permettant d'agir, le cas échéant, sur les problèmes de comportement).

Quels sont les publics-cibles et les interventions de l'Unité Logement?

Il s'agit tout d'abord des personnes expulsées ou en risque d'expulsion pour des raisons financières ou liées à leur comportement, ainsi que des personnes menacées de l'être (fin de sous-location). Dans un premier temps, une négociation visant le maintien dans le logement sera menée avec la gérance, le cas échéant, en avançant les frais nécessaires au règlement de l'arriéré de loyer (par le biais du Revenu d'Insertion). De plus, un accompagnement social sera mis en place afin de tenter d'éviter une éventuelle récidive. En cas d'échec du maintien dans le logement et si des disponibilités existent, un relogement dans le parc de logements du SSL sera envisagé avec un bail à durée déterminée pour les personnes les plus autonomes ou pour une durée indéterminée. Dans ce dernier cas, le locataire sera encouragé à chercher un autre logement afin d'éviter un engorgement du parc de logements du SSL. Il faut noter ici que plus de 2/3 des logements du parc SSL sont occupés de manière pérenne par les mêmes locataires.

Suivant les cas, un réseau adapté aux besoins spécifiques de la personne est mis en place avec les assistants sociaux du Service social et les professionnels des domaines sanitaire et éducatif.

De plus, une permanence hebdomadaire ouverte à toutes les personnes en situation de logement précaire est organisée par l'Unité Logement du SSL afin de transmettre quelques informations et outils pratiques sur la recherche de logement (constitution du dossier pour la gérance, recherche sur l'Internet, etc...).

Quelles sont les nouveautés et les perspectives?

Dans le dispositif actuel, l'idée est de chercher d'autres façons de faire afin de diversifier les offres pour répondre à un panel large et varié de personnes qui cherchent un logement avec des problématiques très différentes. L'Unité Logement du SSL dispose d'un parc de 428 logements (en sous-location) avec des baux auprès de 45 gérances. Le but est d'augmenter les moyens pour développer ce parc immobilier car c'est, à l'heure actuelle, la seule réponse vraiment efficiente pour faire face à la pénurie extrême de logement. A titre d'exemple, il y a actuellement 40 familles et personnes en liste d'attente, ce qui démontre la nécessité de cet outil et surtout le besoin de le développer.

Quelques grandes chambres sont louées en permanence dans un hôtel de la place afin d'y loger certaines familles expulsées en attendant de trouver une solution plus adéquate.

Une nouveauté financée en partie par le canton est l'idée des «logements communautaires», comme alternative à l'hôtel (dont le coût est très élevé). Sur les 428 logements du parc SSL, il y a 18 chambres réparties sur quatre appartements destinées à des personnes (essentiellement des mamans avec enfant-s) qui peuvent accepter de vivre en «cohabitation».

A terme, il y a le projet d'ouvrir une 'pension sociale'. Il s'agirait de mettre à disposition, dans un même lieu, des chambres individuelles avec des espaces communautaires (cuisine, éventuellement sanitaires, salles collectives). Cette solution devrait permettre d'offrir un toit à des bénéficiaires éprouvant de grandes difficultés à vivre dans des logements traditionnels (essentiellement pour des raisons de comportement), mais également à des personnes se retrouvant de manière ponctuelle sans logement. Une présence sociale permanente devrait permettre d'apporter l'appui social nécessaire (plus ou moins intensif selon les situations) et de gérer au mieux les tensions inhérentes à la vie communautaire et aux difficultés spécifiques de certains résidents.

CONTACT

Unité Logement
Service social de la ville de Lausanne (SSL)
Place Chauderon 5
Case postale 5032
1002 Lausanne
ssl.unitelogement@lausanne.ch

Attention: l'Unité Logement ne reçoit les personnes que sur orientation d'un assistant social généraliste et en fonction d'une procédure d'admission spécifique. L'intervention de l'Unité Logement n'est directe que pour les situations d'exécutions forcées (expulsions signalées par la Justice de Paix).

POUR EN SAVOIR PLUS

- ***www.obs-logement.vd.ch***
- ***www.lausanne.ch/view.asp?DomID=63258***
- ***www.casanostra-biel.ch/f/portrait/leitbild.html***
- **Toxicomanie dans le canton de Vaud: période 2008-2011.** Les besoins des consommateurs de drogues: analyse et priorisation de ces besoins par les professionnels du réseau et besoins exprimés par les personnes concernées. IUMSP: Lausanne, 2010 ***www.iumsp.ch/Publications/pdf/rds166_fr.pdf***

● **19 septembre**

Journée nationale Safer Nightlife à Bienne

Programme et inscription ***www.infodrog.ch***

Formations GREA

Renseignements et inscription ***024 426 34 34*** ou sur ***www.grea.ch***

● **18 juin**

Travailler avec des adolescents en situation de vulnérabilité

● **18 septembre**

Entretien motivationnel

(niveau de base)

● Diplôme en addictions 2012-2014

L'inscription au DAS pour cette période est ouverte dans le site de la fordd (***www.fordd.ch***). Délai : 31 août 2012.

Rel'ier met à disposition

■ **Le répertoire « Problèmes d'addictions: où s'adresser dans le canton de Vaud?»** disponible en ligne sur *www.relais.ch* ou peut être commandé gratuitement à Rel'ier au 021 323 60 58.

Impressum

REL'IER:
Relais Information et Réseau
Rue Enning 1
1003 Lausanne
Tél.+ fax: 021 3236058
www.relais.ch/relier
e-mail: relier@relais.ch

Responsable de la publication:
Rel'ier, Kim Carrasco
Graphisme: Fabio Favini

Zoom est financé par la Ville de Lausanne