

Assemblée d'automne de l'Initiative des villes: politique sociale du 13 novembre 2009

Détection précoce du risque de pauvreté: réseauter, observer, agir

«Thématiser l'habitation – stabiliser l'intégration»

Par Fritz Freuler, directeur de Casanostra, Bienne

Mesdames, Messieurs,

Avant de parler de l'association Casanostra, permettez-moi de faire quelques remarques générales: Pourquoi vouloir thématiquer l'habitation, pourrait-on se demander. N'est-ce pas là de toute façon déjà un thème majeur de notre temps ?

Tout le monde désire habiter dans un lieu agréable.

IKEA illustre une forme d'habitation vécue sans souci aucun.

L'habitat écologique est au top de l'agenda politique, en première priorité. A juste titre, comprenez-moi bien, je m'engage aussi pour la cause écologique.

Habiter est aujourd'hui une question de design et d'énergie, mais n'est malheureusement – et cela me dérange – plus guère une question sociale. Pourtant, inscrire le thème du logement au rang des questions sociales peut certainement contribuer à prévenir la pauvreté. J'en suis convaincu, et c'est l'objet de mon exposé.

En ville de Bienne, plusieurs centaines de logements ont été construits ces dernières années. Mais la majeure partie de ces logements n'est pas accessible aux ménages à bas ou moyens revenus.

Quiconque construit aujourd'hui vise des appartements à vendre ou à louer de haut standing. C'est dans ce segment de marché que les rendements sont les plus prometteurs.

Si les aspects sociaux de l'habitation sont encore considérés aujourd'hui, c'est généralement dans une optique négative. Il suffit de se rappeler les banlieues parisiennes en feu comme étant l'expression la plus forte de l'impuissance de la marginalité sociale.

On ne parle aujourd'hui pratiquement plus de cette «garantie du droit fondamental au logement»¹, tel que s'intitulait un ouvrage paru peu après la Journée d'études à quatre pays organisée en 1992 à Berlin.² La loi encourageant la construction et l'accession à la propriété du logement, avec ses aides aux personnes et aux bâtiments, est un modèle dépassé. Et d'ailleurs, nombre de mesures de promotion du logement prévues aux niveaux cantonal et communal appartiennent au passé. Le

¹ NdT : traduction de l'allemand „Sicherung des Grundrechts auf Wohnen“

² NdT : traduction de l'allemand “Vierländer-Studientagung“

néolibéralisme et son credo selon lequel le marché est à même de tout régler se sont aussi imposés dans ce domaine.

En tant que gérant d'immeubles, je peux vous l'affirmer: dans le segment inférieur du marché du logement, le marché ne joue pas.

Une bonne partie des logements disponibles sur le marché libre en ville de Bienne ne sont pratiquement plus entretenus par leurs propriétaires. Ces logements sont situés le long des axes routiers et donc bruyants. Investir dans la substance du bâtiment ne semble ici guère valoir la peine. Raison pour laquelle ces logements présentent un rapport prix-qualité très défavorable. Ils sont loués par les plus pauvres, qui n'ont pas d'autre choix, et les loyers ainsi que la plupart des frais accessoires sont payés par les pouvoirs publics.

Et maintenant, venons-en à Casanostra.

Si nous partons tout d'abord de l'idée que se loger est un besoin fondamental qui détermine en grande partie le bonheur, la qualité de vie et la dignité, il devient alors incontesté que l'habitation est le pivot et la clé de voûte de toute situation de vie.

- Sans logement, impossible de trouver du travail.
- Sans logement, difficile de conserver sa santé.
- Sans logement, difficile d'entretenir des relations sociales.

Une personne qui n'a pas de domicile se trouve souvent prise dans un processus qui menace également tous les autres aspects structurels qui soutiennent sa vie. Et s'il s'agit d'une famille avec enfants, les dommages collatéraux matériels et surtout immatériels sont encore bien plus dramatiques.

Admettons ensuite que les problèmes de logement et plus particulièrement le sans-abrisme sont souvent des indices qu'il existe d'autres déficits de ressource, notamment revenus insuffisants, difficultés familiales, chômage ou déstructuration, ou encore problèmes de santé. Il faut alors un travail social.

Casanostra, l'Association pour l'habitation assistée, a justement la particularité de combiner les deux branches différentes que sont la gérance immobilière et le travail social.

Nous nous désignons d'ailleurs dans notre charte comme une institution de gestion immobilière à caractère social. Nous avons aujourd'hui à disposition une bonne centaine de logements, dont la moitié est en notre propriété et constitue le noyau de nos ressources matérielles. Le transparent montre les différents types de logements, qui vont de la chambre meublée pour les cas d'urgence aux appartements de 4 pièces – étant entendu que les petits logements pour des ménages de une à deux personnes forment le gros de ce parc immobilier.

Nous avons constaté au fil des expériences que notre objectif d'intégration sociale est le mieux réalisé dans les logements dont nous sommes propriétaires. Pourquoi?

Premièrement, parce que nous pouvons ainsi définir nous-mêmes la structure d'habitat. Nous créons des logements simples et modestes mais fonctionnels, dans lesquels on peut vivre en toute dignité. A cela contribue aussi l'image extérieure. Il faut permettre aux locataires une identification positive avec leur immeuble et leur domicile.

Nous établissons et imposons aussi des règlements d'immeuble grâce auxquels nous désamorçons les problèmes de voisinage lié à l'usage de locaux communs comme les buanderies ou à l'élimination des déchets. Nous organisons des séances par immeuble où les locataires peuvent discuter ensemble des règles établies. Ils en acceptent ainsi d'autant mieux la teneur et peuvent reconnaître leur intérêt à respecter ses règlements. Ce concept de gérance doit aussi associer la conciergerie, l'administration et l'architecte.

Deuxièmement, nous pouvons dans les locaux qui nous appartiennent déterminer nous-mêmes la constellation des locataires. Nous évitons ainsi de créer des ghettos avec des groupes marginaux tels que chômeurs, drogués ou requérants d'asile, et nous cherchons à assurer la plus grande mixité possible. Le dénominateur commun de nos locataires est la modestie des revenus dont ils disposent. Mais ça s'arrête là: nos logements sont occupés par des personnes seules, des familles, des travailleurs, des bénéficiaires de l'aide sociale, des rentiers AVS et des jeunes adultes, comme aussi des personnes à mobilité plus ou moins réduite. L'un de nos immeubles abrite même une crèche publique pouvant accueillir 25 enfants.

Une chose est claire: une telle mixité dépasse le mandat d'une gérance immobilière classique. Il faut ici fournir également un travail social et soutenir chaque locataire de manière ciblée dans ses ressources individuelles. Et j'insiste sur le caractère individuel de l'aide: notre travail va d'une simple activité de gestion immobilière sur la base du droit de bail à une intervention intensive de type social avec des visites à domicile régulières.

Nous offrons trois échelons de soutien social:

- A) Intervention en cas de crise avec visites à domicile hebdomadaires
- B) Assistance avec visites tous les 15 jours
- C) Conseils selon les besoins

Les locataires de l'échelon C ont un rapport de bail tout à fait normal, conforme au droit des obligations, et n'ont que l'avantage de pouvoir, en cas de problèmes, obtenir un conseil professionnel auprès de leur gérance immobilière qui est précisément Casanostra.

Ce qui est très important pour la mixité sociale, c'est d'avoir des loyers usuels du marché pour des ménages à faibles revenus. Pour que les bénéficiaires de l'aide sociale puissent également se loger dans nos immeubles, les loyers ne doivent pas dépasser les directives de l'aide sociale.

Quand nous aidons nos clientes et clients à régler ou maintenir leurs conditions de logement, nous les aidons aussi à ordonner les conditions de leur vie et à leur ouvrir des perspectives.

En moyenne, les locataires restent 4 ans dans nos logements. C'est réjouissant : la plupart de celles et ceux qui ont quitté Casanostra en 2008 ont ensuite pu obtenir leur propre logement sur le marché.

Mais toute situation qui débouche sur une entrée dans un home ou le début d'une thérapie en institution est également considérée comme un succès.

Le nombre croissant des inscriptions montre que nous n'avons pas réussi à étendre suffisamment notre offre en logements à court et moyen termes. L'offre reste largement inférieure à la demande. De cette nécessité – « notre nécessité d'habitation » - nous avons fait une vertu. Depuis cette année, nous proposons des services d'accompagnement fournis également hors de notre parc immobilier – dans les logements de nos clientes et client eux-mêmes. Cette offre se nomme « Wohnfit » ou « prêt à se loger ».

Au sens d'une prévention précoce de la pauvreté, nous fixons le moment d'intervention le plus tôt possible, soit bien avant que la personne ait perdu son logement.

Tout d'abord, nous procédons à un check-up de ses conditions de logement. L'appartement loué répond-il au besoin du locataire? Où se situent les désaccords dans la situation actuelle? Qui peut les définir?

L'étape suivante consiste à évaluer les moyens dont dispose le locataire pour se loger: quelles sont les ressources personnelles et matérielles à disposition? Y a-t-il un soutien envisageable de la part des membres de la famille, de proches ou de voisins? Quelles instances ou services sont déjà impliqués ou devraient être rapidement sollicités?

Et finalement vient le conseil sur les moyens de changer la situation: les conditions de location doivent-elles ou peuvent-elles être maintenues? Vers quelles approches de solution tend le locataire? Et le bailleur? Y a-t-il des alternatives?

Trois exemples actuels tirés de notre prestation «Wohnfit»:

Un architecte, victime de la dernière crise économique: en tant que travailleur pauvre, il a des dettes de loyer considérables. Il est mis en sommation de payer par la gérance et risque de perdre son loyer. Une ouvrière en horlogerie après sa retraite: les voisins ont fait part d'odeurs désagréables venant de son logement. Elle a perdu toute structure horaire et manqué l'évolution de la société du tout-jeter. Son logement est totalement encombré.

Une famille d'immigrés avec 5 enfants: suite à des dommages causés à la tuyauterie par la machine à laver le linge qu'ils ont installée eux-mêmes, les parents reçoivent une résiliation de bail.

En offrant à ces gens, souvent dans des situations complexes, un soutien relevant du travail social, nous avons l'espoir d'écarter tout risque qu'ils perdent leur logement, d'améliorer leurs «compétences habitatives» et ainsi de stabiliser leur situation de vie actuelle et future.

Mesdames et Messieurs,

Je vous remercie chaleureusement de m'avoir permis de vous parler. Je souhaite profiter de l'occasion de cette assemblée, de la présence de spécialistes qui disposent d'un pouvoir décisionnel, pour formuler finalement trois postulats urgents.

Et je m'exprime là à nouveau *et* en tant que travailleur social *et* en tant que gérant d'immeubles.

Mon premier postulat: les villes suisses ont besoin de construction à des fins d'utilité publique avec des fondations, des coopératives et des associations. Si vous en possédez, alors conservez-les et développez-les ! Et si vous n'en avez plus ou n'en avez jamais eus: créez-en ! Dans le segment inférieur du marché du logement, le marché ne joue pas. Il ne peut donc justement pas l'orienter. Se loger dignement est pourtant un besoin fondamental qui doit être promu en conséquence par les pouvoirs publics. Pour les villes, investir dans ce segment inférieur du logement leur permet d'empêcher l'émergence de ghettos, la transformation d'immeubles ou de quartiers en bidonvilles. Avant qu'il ne soit trop tard, donc à temps, ce qui signifie toujours aussi en termes d'économie publique: budgétairement avantageux.

Mon deuxième postulat: les institutions du domaine social – et je pense ici avant tout aux services d'aide sociale des communes – qui ne disposent pas de logement en propriété doivent chercher à collaborer avec des gérances immobilières ou des propriétaires d'immeubles – aussi et justement dans le sens d'une détection précoce de la pauvreté. Les gérances immobilières ont certainement un intérêt objectif à coopérer avec le domaine social. Les conflits dans les immeubles locatifs, les résiliations voire les expulsions sont toujours des histoires pénibles et chères.

Mon troisième postulat: utilisez l'intégration par le logement et l'accompagnement au logement comme clés pour prévenir la pauvreté. Les problèmes qui surgissent avec le logement sont très souvent des indices qui trahissent à un stade précoce des situation de vie difficiles. Et si nous partons de l'idée que le deuxième grand domaine d'intégration, à savoir le marché du travail, risque fort de devenir inaccessible pour une grande partie de notre clientèle, nous devons réactiver cet outil classique du travail social. Non pas comme des visites à domicile effectuées par des détectives, comme le voudrait l'esprit du temps, mais comme un moyen permettant de mieux comprendre les conditions de vie des personnes qui sollicitent de l'aide ou des clients et de créer une relation professionnelle qui, en périodes de crise existentielle, offre une assistance, rétablit la confiance et ouvre des perspectives.

Parfois, il est des situations où le simple fait d'avoir un studio qui permette de recevoir sa famille ou ses amis constitue un pas en avant extraordinaire

Comme le fait pour les enfants de disposer dans le logement d'un espace qui leur appartient, un pupitre sur lequel ils peuvent faire leur devoir

Mesdames et Messieurs, depuis bientôt 20 ans, Casanostra fait ses preuves et engrange les succès avec son concept qui consiste à lier le secteur de la gérance immobilière avec celui du travail social. Nous voulons ainsi donner une chance à l'intégration sociale.

Je vous remercie de votre attention.