



**Wohnen
für alle**

**Une ville
pour tous**

Brennpunkt Wohnen in der Stadt
Focus sur le logement en ville





Brennpunkt Wohnen in der Stadt

Die Spannungsfelder rund um das Wohnen in den Städten sind vielfältig. Erschwinglicher Wohnraum wird immer mehr zur Mangelware und gerade für sozial Schwache ist die Situation oft schwierig. Sozial- und Wohnpolitik sind eng miteinander verbunden und die Handlungsfelder für die Städte entsprechend anspruchsvoll.

An ihrer Frühjahrskonferenz 2017 hat sich die Städteinitiative Sozialpolitik mit den Zusammenhängen zwischen Wohnversorgung, Sozialstruktur und der Rolle des Staates auseinandergesetzt. Projekte zum Thema Wohnen aus verschiedenen Städten illustrierten die Tagung. Die wichtigsten Inhalte sind in der vorliegenden Broschüre zusammengefasst.

Inhalt

- 4 | Günstiger Wohnraum schwindet – sind die Städte machtlos?
Zusammenfassung der Frühjahrskonferenz
- 25 | Beispiele aus den Städten
- 37 | Handlungsfelder «Wohnen in der Stadt»
- 43 | Die Städteinitiative Sozialpolitik

Focus sur le logement en ville

Le logement dans les villes soulève aujourd'hui diverses problématiques. L'appartement à loyer modéré devient une denrée rare, et la situation s'avère difficile pour les personnes socialement vulnérables. L'interaction entre politique sociale et politique du logement est étroite, ce qui place les villes devant des exigences particulières lorsqu'il est question d'agir.

A l'occasion de son assemblée de printemps 2017, l'Initiative des villes pour la politique sociale s'est penchée sur les interférences entre approvisionnement en logements, tissu social et rôle de l'État. La thématique était illustrée par plusieurs projets concrets. La présente brochure offre un résumé des principaux constats tirés de cette journée.

Sommaire

- 5 | Disparition des logements bon marché – les villes sont-elles impuissantes?
Résumé de l'assemblée de printemps
- 25 | Exemples issus des villes
- 37 | Thématiques «Habiter en ville»
- 43 | L'Initiative des villes pour la politique sociale



Günstiger Wohnraum schwindet – sind die Städte machtlos?

Personen mit bescheidenen Einkommen haben zusehends Mühe, in der Stadt günstige Wohnungen zu finden. Sie werden in die Randbezirke oder in die Agglomeration vertrieben. Was bedeutet das für die soziale Durchmischung der städtischen Quartiere? Und gibt es Wege aus dieser sozialpolitischen Sackgasse? Diese Fragen stellte sich die Städteinitiative Sozialpolitik an der Frühlingskonferenz zum «Brennpunkt Wohnen in der Stadt».

Von Beat Bühlmann Wohnen in der Stadt wird für Armutsbetroffene zum Luxus. Denn es fehlt an günstigem Wohnraum. Der Anteil der inserierten Wohnungen, die für weniger als 1000 Franken zu mieten sind, ging zwischen 2005 und 2014 von 29 auf 14 Prozent zurück. Der Anteil der Wohnungen mit einer Miete unter 1400 Franken sank von 60 auf 40 Prozent. Dies ergab die Studie «Wohnversorgung in der Schweiz», eine Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen (BSV/BWO 2015). An der Frühlingskonferenz der Städteinitiative Sozialpolitik erläuterten die Wissenschaftler der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW Peter Streckeisen, Anna Suppa und Gabriela Muri Koller die wichtigsten Erkenntnisse und präsentierten ihre Thesen dazu.

Disparition des logements bon marché – les villes sont-elles impuissantes ?

Les personnes à revenus modestes ont de peine à trouver des logements bon marché en ville. Elles se voient reléguées vers les zones périphériques. Que signifie cette évolution en termes de mixité des quartiers urbains ? Y a-t-il un moyen de sortir de cette impasse socio-politique ? Voilà les questions que s'est posée l'Initiative des villes pour la politique sociale.

Par Beat Bühlmann Habiter en ville devient un luxe inaccessible aux personnes touchées par la pauvreté, faute de logements bon marché disponibles. La part des appartements à louer pour un loyer mensuel inférieur à 1000 francs est passée de 29% en 2005 à 14% en 2014. Dans la même période, la part des logements avec un loyer inférieur à 1400 francs est passée de presque 60% à 40%. C'est là le résultat de l'étude «Situation en matière de logement en Suisse» qui analyse les conditions de logement des ménages touchés par la pauvreté ou vivant dans des conditions précaires (OFS/OFL 2015). Lors de l'assemblée de printemps de l'Initiative des villes pour la politique sociale, les experts de la Haute école zurichoise des sciences appliquées (ZHAW) Peter Streckeisen, Anna Suppa et Gabriela Muri Koller ont présenté les principaux éléments connus en la matière et leurs thèses sur le sujet.



Zu hohe Wohnkosten

Rund 11 Prozent aller Haushalte leben in schlechten Wohnverhältnissen und leiden unter einer ungenügenden Wohnversorgung. Betroffen sind vor allem Altersrentner und -rentnerinnen (39 Prozent von ihnen), Alleinerziehende (37 Prozent) und Alleinstehende (31 Prozent). Sie haben zusehends Mühe, die steigenden Mietkosten zu zahlen. Denn in der Schweiz hat, so Peter Streckeisen, «der verfügbare Wohnraum für Menschen mit bescheidenem Einkommen deutlich abgenommen» – vor allem im städtischen Raum. Allerdings sind nicht alle Städte in gleicher Weise betroffen, zumal die relevanten Daten zu den einzelnen Gemeinden und Quartieren fehlen. Streckeisen forderte denn auch die öffentliche Hand auf, die Daten systematischer zu erfassen, um etwa die Segregation zwischen den Gemeinden besser erkennen zu können.

« Der verfügbare Wohnraum für Menschen mit bescheidenem Einkommen hat deutlich abgenommen. »

Des logements trop chers

Près de 11% des ménages vivent dans des conditions de logement difficiles et pâtissent d'un approvisionnement insuffisant en logements. Cette situation concerne principalement les retraités (39% d'entre eux), les familles monoparentales (37%) et les personnes seules (31%), qui ont de plus en plus de peine à payer des loyers en constante augmentation. Car, comme le souligne Peter Streckeisen, «l'espace d'habitat disponible pour les personnes à revenus modestes a nettement diminué en Suisse» et ce, surtout dans les zones urbaines. Néanmoins, toutes les villes ne sont pas touchées de la même manière et l'on manque d'indications pertinentes pour certaines communes et quartiers. P. Streckeisen encourage donc aussi les pouvoirs publics à collecter les données de manière systématique afin de pouvoir mieux détecter notamment les cas de ségrégation entre les communes.

« L'espace d'habitat disponible pour les personnes à revenus modestes a nettement diminué en Suisse. »



Wie reagieren Sozialdienste bei hohen Mieten?

Was sich jedoch sagen lässt und von den Sozialdiensten gemäss Studie bestätigt wird: Armutsbetroffene sind in grossem Ausmass von zu hohen Wohnkosten und einer hohen Wohnunsicherheit betroffen. Insbesondere in der Westschweiz sowie in Lugano ist es häufig ein Problem, dass sich die Wohnkosten nicht im Rahmen der Mietzinsrichtlinien der Sozialhilfe bewegen. Das bestätigte beim anschliessenden Podiumsgespräch Judith Bovay, Leiterin Service Social, für die Stadt Lausanne.

In Lugano wird eine hohe Dunkelziffer von Personen vermutet, welche das Geld für zu hohe Mieten bei den Lebensmitteln oder bei der Hygiene einsparen. «Je nach Praxis der Sozialdienste müssen die armen Haushalte die Differenzen zwischen realem Mietzins und der definierten Maximalmiete aus dem Grundbedarf bezahlen», wie Anna Suppa kritisch anmerkte.

Réponse des services sociaux aux loyers élevés

Une chose est claire en tout cas, et le constat se trouve confirmé par les services sociaux selon l'étude: les personnes touchées par la pauvreté supportent généralement des charges de logement trop élevées et vivent dans une grande insécurité à cet égard. En Suisse occidentale ou à Lugano notamment, il arrive souvent que les coûts du logement dépassent le cadre défini par les directives de l'aide sociale en matière de loyers, ce qui est problématique. Une situation largement attestée par Judith Bovay, cheffe du Service social de Lausanne, lors de la table ronde qui a suivi les exposés.

A Lugano, on suppose qu'il existe un nombre important de personnes non recensées qui économisent sur l'alimentation et l'hygiène pour payer leurs loyers. «Selon la pratique des services sociaux, les ménages pauvres doivent parfois payer la différence entre le loyer réel et le loyer maximal calculé dans les besoins de base», a déploré Anna Suppa.



Armutsbetroffene werden verdrängt

Die Praxis ist allerdings höchst unterschiedlich. In manchen Gemeinden gilt es als vertretbar, wenn sich Personen bewusst dafür entscheiden, mehr als 30 Prozent des Bruttoeinkommens für die Wohnungsmiete auszugeben – und dann zwangsläufig bei anderen Budgetposten sparen müssen. Andere Sozialdienste (etwa in Genf, Lausanne, Schlieren) begleichen in oft kulanter Weise zu hohe Mietzinsen, weil sie wissen, dass Sozialhilfebeziehende meist keine Chance haben, eine günstigere Wohnung zu finden. Umgekehrt finden sich Sozialdienste, welche die Mietzinsbeiträge kürzen, um – wie sie argumentieren – gegen Mietzinsabzocker vorzugehen, die überteuerte Wohnungen an Randständige vermieten. Auf diese Art werden Armutsbetroffene erst recht aus solchen Gemeinden verdrängt. Die Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) empfiehlt deshalb, die Limite regional zu koordinieren, «damit Sozialhilfebezüger nicht über den Mietbetrag aus einzelnen Gemeinden verdrängt oder von anderen angezogen werden».

Expulsion des personnes touchées par la pauvreté

La pratique peut toutefois grandement varier d'une commune à l'autre. Dans certaines communes, on admet que des personnes puissent décider consciemment de consacrer plus de 30% de leur budget au loyer – et de devoir en conséquence épargner ailleurs. Dans d'autres (p. ex. à Genève, Lausanne ou Schlieren), les services sociaux se montrent plus souples et acceptent de compenser des loyers trop élevés car conscients que les bénéficiaires de l'aide sociale n'ont pratiquement aucune chance de trouver un logement moins cher. Il existe aussi des services sociaux qui réduisent les contributions au loyer dans le but – selon leur argumentation – de lutter contre les fraudeurs qui louent à des personnes marginalisées des appartements à des prix abusifs. Mais, de fait, c'est le meilleur moyen d'amener les personnes touchées par la pauvreté à quitter la commune. La Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS) recommande dès lors de coordonner les seuils au niveau régional «de sorte à éviter que les bénéficiaires de l'aide sociale ne soient exclus de certaines communes ou attirés par d'autres à cause du loyer».



Energiearmut droht

Anna Suppa wies auch auf die – im Zuge der Energiewende – sozialpolitisch heiklen Folgen energetischer Sanierungen hin. Denn die darauf folgenden Mietzinserhöhungen seien «in den allermeisten Fällen höher als die Kosteneinsparungen, die aus dem reduzierten Energieverbrauch resultieren». Und das führt zur sogenannten Energiearmut, einem Wechselspiel von niedrigem Einkommen, geringer Energieeffizienz und hohen Energiepreisen.

Im Alltag bedeutet dies, dass armutsbetroffene oder in prekären Verhältnissen lebende Haushalte zwangsläufig sparen müssen und dann vielleicht nur einen Raum statt die ganze Wohnung heizen. Welche Auswirkungen das wiederum auf Gesundheit und Wohlbefinden hat, wird in der laufenden Studie «Energiewende und Exklusion» geklärt. Sie soll die sozialen Folgen (Deprivation) der Energiewende für vulnerable Gruppen aufzeigen.

«Bei energetischen Sanierungen dürfen die Folgen für Armutsbetroffene nicht ausser Acht gelassen werden.»



La pauvreté énergétique menace

Anna Suppa a aussi relevé les conséquences sociopolitiques délicates liées à l'assainissement énergétique des immeubles – une tendance qui s'inscrit dans le tournant énergétique. Car les augmentations de loyer justifiées par ces travaux «dépassent dans la plupart des cas les économies financières qui résultent de la baisse de consommation d'énergie». C'est ainsi qu'émerge la pauvreté dite énergétique, soit une interaction entre bas revenus, faible efficacité énergétique et prix élevés de l'énergie.

«L'assainissement énergétique des immeubles locatifs doit intégrer les conséquences qui en découlent pour les personnes touchées par la pauvreté.»

Au quotidien, on voit ainsi des ménages touchés par la pauvreté ou vivant dans des conditions précaires forcés d'économiser sur le chauffage, par exemple en ne chauffant qu'une seule pièce. L'étude en cours «Révolution énergétique et exclusion» devrait exposer les répercussions que de telles contraintes peuvent avoir sur la santé et le bien-être. Son objectif est plus généralement de mettre en évidence les conséquences sociales (privation) du tournant énergétique pour les groupes vulnérables.



Mietzinserhöhung fördert Wohnsegregation

Siedlungserneuerungen sollten sozialverträglich und in Absprache mit den Mieterinnen und Mietern vollzogen werden. Denn hohe Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, energetische Wohnsanierungen und damit verbundene Mietzinserhöhungen «können einschneidende Auswirkungen auf die Lebensstile vulnerabler Gruppen haben und die Prekariisierung ihrer ökonomischen, sozialen und gesundheitlichen Lebenslage auslösen», wie Anna Suppa in einer ihrer Thesen festhielt.

Das gilt umso mehr, wenn solche Sanierungen bewusst dazu dienen, den Wohnraum aufzuwerten und – im Kampf um Standortvorteile und gute Steuerzahler – das Angebot in für armutsbetroffene Personen unerschwingliche Höhen zu treiben. Doch die Verdrängung von ökonomisch schwachen Haushalten aus den Städten beeinträchtigt die Durchmischung der Quartiere und fördert die Wohnsegregation.

«Die Verdrängung ökonomisch schwacher Haushalte aus den Städten fördert die Wohnsegregation.»



Augmentation des loyers et ségrégation dans l'habitat

La rénovation d'immeubles devrait être socialement supportable et se faire en accord avec les locataires. Car, comme l'a constaté Anna Suppa dans l'une de ses thèses, le montant élevé des frais de chauffage et charges annexes, l'assainissement énergétique des logements et l'augmentation des loyers qui s'ensuit «peuvent entraîner des changements radicaux dans le mode de vie des locataires vulnérables et contribuer à la précarisation de leur situation économique, sociale et sanitaire».

Et c'est encore plus vrai lorsque ces assainissements servent sciemment à revaloriser l'espace habitable et – dans la course aux avantages liés au site et aux bons contribuables – à pousser l'offre en logements à des niveaux inabordables pour les personnes touchées par la pauvreté. La relégation des ménages économiquement faibles hors des villes nuit à la mixité des quartiers et favorise les tendances ségrégationnistes dans l'habitat.

«La relégation des ménages économiquement faibles hors des villes favorise la ségrégation dans l'habitat.»



Stille Reinigung im öffentlichen Raum

Welche Folgen hat die Urbanisierung und Modernisierung des städtischen Raumes für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen? Wie sieht urbane Qualität, mit der sich Städte wie Zürich als «Global Cities» profilieren, aus Sicht der «Ausgeschlossenen» aus? Was bedeutet es für Randständige, wenn in Zürich die Zahl der Nachtlokale seit 1998 von 88 auf 624 versiebenfacht wurde? Oder wenn sich die Zürcher Langstrasse, einst für günstigen Wohnraum bekannt, als Partymeile etabliert?

Wenn Personen mit hoher Qualifikation und Einkommen in Städte wie Zürich ziehen, steigen die Mieten. Es droht die soziale Entmischung und die Exklusion der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen. Oder wie es Gabriela Muri Koller sagt, ein «Prozess der stillen Reinigung öffentlicher Räume». Diese «erzwungene Mobilität», wie die Vertreterin aus Lausanne festhielt, verunsichert zunehmend die nicht so privilegierte Wohnbevölkerung in den Städten.



Nettoyage silencieux de l'espace public

Quelles sont les conséquences de l'urbanisation et de la modernisation du territoire des villes pour les groupes de population à bas revenus? Comment les «exclus» perçoivent-ils ce caractère de «global city» grâce auquel se profilent des villes comme Zurich? Que signifie pour les personnes marginalisées l'augmentation massive des locaux nocturnes à Zurich, qui sont passés de 88 en 1998 à 624 aujourd'hui? Ou le fait que la Langstrasse à Zurich, autrefois connue pour ses logements bon marché, soit devenue une zone branchée?

Dans les grandes villes, l'arrivée de résidents très qualifiés avec hauts revenus entraîne automatiquement une augmentation des loyers. Ce mécanisme porte en soi un risque de ségrégation sociale et d'exclusion des groupes de population à bas revenus. Ou, comme l'a résumé Gabriela Muri Koller, un «processus de nettoyage silencieux des espaces publics». La représentante de Lausanne l'a relevé: cette «mobilité contrainte» déstabilise progressivement la part la moins privilégiée de la population des villes.



Ressourcen im Quartier nutzen

Was ist dagegen zu tun? Die Städte müssten das Wohnumfeld als sozialen Nahraum stärken und durch Partizipation die Ressourcen im Quartier nutzbar machen, wie das Beispiel in der Genfer Gemeinde Vernier veranschaulicht (siehe Beispiele). Oder mit freiwilligem Engagement die Chancen der sozial Schwachen auf dem Wohnungsmarkt verbessern, wie das beim Wohncoaching in Luzern seit kurzem praktiziert wird. Auch der Soziologe Streckeisen forderte die Städte auf, sich nicht nur auf statistische Zahlen zu stützen, sondern zu den Menschen in den Quartieren hinzugehen, ihnen zuzuhören und so die konkreten Probleme wahrzunehmen. Das Fazit aus Sicht der Wissenschaft ist klar, wie Gabriela Muri Koller bilanzierte: Urbanisierung und Verdichtung durch Neubauten führen in eine sozialpolitische Sackgasse. «Der Mehrwertausgleich sollte daher für sozialverträgliche Verdichtungsstrategien eingesetzt werden.»

«Freiwilliges Engagement
für sozial Schwache als Lösung?»

Utiliser les ressources du quartier

Que faire pour contrer ce phénomène ? Renforcer l'habitat comme tissu social de proximité et favoriser la participation pour permettre l'utilisation des ressources présentes dans le quartier, voilà ce que suggère et expérimente la commune genevoise de Vernier (cf. exemples). Ou améliorer les chances des personnes socialement vulnérables sur le marché du logement grâce à l'engagement bénévole, comme le pratique depuis peu Lucerne avec son système de « coaching en logement ». Le sociologue P. Streckeisen a aussi invité les villes à regarder au-delà des statistiques, à aller à la rencontre des gens dans les quartiers, à les écouter et à considérer les problèmes concrets. Pour conclure, Gabriela Muri Koller a rappelé que, du point de vue de la science, le constat est unanime : l'urbanisation et la densification de l'espace urbain mènent à une impasse socio-politique. « Il conviendrait donc d'utiliser la compensation de la plus-value au profit de stratégies de densification socialement supportables. »

«Le bénévolat en faveur des personnes socialement
vulnérables serait-il une solution?»



Steuerzahler oder Sozialhilfebezüger?

Im anschliessenden Podiumsgespräch mit Teilnehmenden aus Biel, Lausanne und Zürich war wenig Widerspruch zu hören. Doch die Instrumente und Kompetenzen der Städte im Wohnungsmarkt seien sehr beschränkt, wie Raphael Golta, Vorsteher des Sozialdepartements der Stadt Zürich, einräumte. In einem weitgehend privat geprägten Wohnungsmarkt seien nur kleine Schritte möglich. «Das ist kein normaler Markt, deshalb sollten die Gelder aus der Mehrwertabschöpfung in bezahlbaren Wohnraum investiert werden.»

Doch das Dilemma der Städte lässt sich nicht so ohne weiteres auflösen: Für wen wollen sie Wohnraum bereitstellen – für den guten Steuerzahler oder für den Sozialhilfebezüger? Und wie wäre eine sozialverträgliche Balance zu schaffen? Immerhin, so der Züricher Stadtrat Raphael Golta, sei das Problem inzwischen auch in der Agglomeration angekommen – und somit nicht mehr ein «Privileg» der rot-grünen Städte. Das erhöhe zumindest das Problembewusstsein.

Contribuables ou bénéficiaires de l'aide sociale?

La table ronde qui a suivi les exposés, impliquant des personnalités de Bienne, Lausanne et Zurich, n'a pas été l'occasion de véritables débats contradictoires. Les instruments et les compétences des villes sur le marché du logement sont de fait très limitées, comme l'a concédé Raphael Golta, conseiller municipal et directeur des Affaires sociales de la ville de Zurich. Ce marché largement privatisé n'autorise que des interventions minimales. «Ce n'est pas un marché ordinaire, raison pour laquelle les fonds issus du prélèvement de la plus-value devraient être investis dans un habitat à prix abordable.»

Cependant, le dilemme des villes n'est pas si facile à résoudre: qui veulent-elles attirer sur leur territoire – les bons contribuables ou les bénéficiaires de l'aide sociale? Et comment faire pour créer un équilibre socialement supportable? Après tout, a rappelé Raphael Golta, le problème est aussi entre-temps apparu dans l'agglomération – et n'est donc plus un «privilege» des villes roses-vertes. A tout le moins, cette évolution a favorisé la prise de conscience du problème.



Lösungsansätze

- » Systematische Datenerfassung macht Segregation zwischen den Gemeinden deutlich
- » Direkter Kontakt zu Quartierbevölkerung hilft, konkrete Probleme zu erkennen
- » Siedlungen sozialverträglich und in Absprache mit Mieterinnen und Mietern erneuern
- » Wohnumfeld als sozialen Nahraum stärken: Partizipation schafft neue Ressourcen im Quartier
- » Freiwilliges Engagement (z. B. Wohncoaching) verbessert Chancen von sozial Schwachen auf dem Wohnungsmarkt
- » Mehrwertausgleich für sozialverträgliche Verdichtungsstrategien einsetzen



Approches de solution

- » Enregistrer systématiquement les données afin de mettre en évidence la ségrégation entre les communes
- » Entretenir un contact direct avec la population de sorte à identifier les problèmes concrets
- » Rénover les cités selon un processus socialement supportable et en accord avec les locataires
- » Renforcer l'habitat comme tissu social de proximité : la participation crée de nouvelles ressources dans le quartier
- » Favoriser l'engagement bénévole (p. ex. coaching en logement) pour améliorer les chances des personnes socialement vulnérables sur le marché du logement
- » Utiliser la compensation de la plus-value au profit de stratégies de densification socialement supportables

Beispiele aus den Städten
Exemples issus des villes





Vernier

Soziale Gemeinschaft stärken

Das Quartier «Les Libellules» in Vernier wird geprägt durch einen langgezogenen Wohnblock mit 504 Sozialwohnungen und galt nicht als vornehme Adresse. Hohe Arbeitslosenquote (fast zehn Prozent), hohe Sozialhilfequote (gegen 30 Prozent), hoher Ausländeranteil (60 Prozent) und das tiefste Pro-Kopf-Einkommen (30 000 Franken) im Kanton Genf. «Das Quartier hatte einen schlechten Ruf und sorgte immer wieder für negative Schlagzeilen», sagt der Quartierdelegierte Alexandre Megroz. Die Wende kam 2012, als die Grosssiedlung durch die Eigentümerin, die Immobilienstiftung Emile Dupont, umgebaut und saniert wurde.

Die Stadt Vernier und die Immobilienstiftung gaben sich nicht mit der Totalsanierung zufrieden. Gleichzeitig wurden auf dem Areal sieben Pavillons gebaut und zehn Gemeinschaftsräume eingerichtet. Mit einem partizipativen Prozess konnte die Quartierbevölkerung die künftige Nutzung der neuen Räume mitgestalten und das Quartier zu eigen machen. «Wir wollten zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern die Projekte an die Hand nehmen», sagt Megroz. Damit sollte insbesondere der soziale Zusammenhalt gestärkt, ein eigenes Vereinsleben entwickelt und nicht zuletzt das Image des Quartiers verbessert werden. Es gibt nun ein Nachbarschaftsfest, einen Mittagstisch, ein

Vernier

Renforcer la communauté sociale

Le quartier «Les Libellules» à Vernier est un bloc résidentiel rectangulaire comprenant 504 logements sociaux qui n'est pas toujours passé pour une adresse des plus prisées: fort taux de chômage (presque 10%), part élevée de bénéficiaires de l'aide sociale (environ 30%) et d'étrangers (60%) et le plus bas revenu par habitant (30 000 francs) au niveau du canton de Genève. «Le quartier avait une mauvaise réputation et faisait régulièrement la une des journaux», a raconté le délégué aux contrats de quartier Alexandre Megroz. Le tournant a eu lieu en 2012, lorsque la fondation immobilière Emile Dupont, propriétaire des immeubles, a entrepris la rénovation générale des lieux.

La municipalité de Vernier et la fondation ont toutefois intégré un processus participatif à leur projet. Les sept pavillons et dix espaces communautaires aménagés sur la place durant les travaux ont permis à la population de contribuer à la conception future des nouveaux espaces et de s'approprier ainsi le quartier. «Nous voulions vraiment associer les habitantes et habitants à ces projets», a indiqué Megroz. Il s'agissait notamment de renforcer ainsi la cohésion sociale, de développer une vie associative propre et, surtout, d'améliorer l'image du quartier. Il y a maintenant une fête du voisinage, une table de midi, un Noël pour les enfants et même un centre de quartier avec une ludothèque et un café.

Weihnachtsfest für die Kinder oder ein Quartierzentrum mit Ludothek und Café. Der Bedürfnisorientierte Ansatz habe sich bewährt, bei der Bekämpfung der sozialen Ausgrenzung und der Stärkung der Solidarität seien beachtliche Fortschritte erzielt worden.

Zürich

Lösungsansätze:
Wohnberatung für sozial benachteiligte Menschen an spezialisierte Organisation auslagern.

Solidarhaftung im Mietvertrag und Wohnraumsicherung mit Begleitung in Mietverhältnissen.

Solidarhaftung und Wohnbegleitung

«Die Vermieter vertrauen auf Domicil», sagt die Geschäftsleiterin Annalis Dürr, «und dass wir da sind, wenn es Probleme gibt.» Die Stiftung Domicil, vor 23 Jahren gegründet, ebnet sozial benachteiligten Menschen den Zugang zu günstigem Wohnraum. In dieser Zeit hat die Stiftung über 2000 Wohnungen in der Stadt und Agglomeration Zürich vermittelt und haftet aktuell für über 900 Mietverträge. Pro Jahr kommen 130 bis 140 neue Wohnungen dazu. Auf dem hartumkämpften Wohnungsmarkt braucht es systematisches und hartnäckiges Networking sowie kontinuierliche Akquise. Ein engagierter Stiftungsrat und ein kompetentes interdisziplinäres Team (Immobilienbewirtschaftung, Sozialarbeit, Kommunikation, Integration und Management) sind wichtige Erfolgsfaktoren, um den sozial schwächeren Mitgliedern der Gesellschaft den Zugang zu einer bezahlbaren Wohnung zu ermöglichen. Domicil übernimmt die Solidarhaftung im Mietvertrag oder mietet selbst Wohnungen und sorgt für einen reibungslosen Verlauf der Mietverhältnisse. So bietet sie den Vermietern eine hohe Sicherheit auch bei schwierigen Mietverhältnissen. Konkret werden vor der Vertragsunterzeichnung die finanzielle Lage und die Wohnkompetenzen der Mieter geprüft sowie Referenzen eingeholt. Domicil ist bei der Wohnungsübergabe dabei, führt die Mieterinnen und Mieter ins neue Wohnumfeld ein, zeigt zum Beispiel, wie Geräte richtig benutzt oder Schimmel verhindert werden kann. Viel Wert wird auf die Stärkung der Wohnkompetenzen gelegt. Und für die Vermieter besonders wichtig: Domicil interveniert bei Mietzinsausständen und sozialen Schwierigkeiten.

Luzern

Freiwillige für Wohncoaching

Mit dem Einsatz von Freiwilligen unterstützt die Stadt Luzern hilfsbedürftige Menschen in prekären Wohnsituationen bei der Wohnungssuche. In den ersten zwei Jahren wurden beim Projekt «Wohncoaching» 60 Begleitungen abgeschlossen und 36 Personen innert maximal sechs Monaten zu einer Wohnung verholfen; für 24 Personen fand sich keine Lösung. «Doch die Begleitung durch das Wohncoaching war auch für diese Männer und Frauen sehr wertvoll», sagt Marcel Huber, Bereichsleiter Soziale Dienste der Stadt Luzern. «Denn sie konnten dank dem Wohncoaching für die eigene Wohnungssuche motiviert und gestützt werden.» Von den begleiteten Personen waren 70 Prozent Ausländerinnen und Ausländer und 60 Prozent Sozialhilfebeziehende. Zur Zielgruppe gehören in erster Linie Familien, aber auch Einzelpersonen mit psychischen Einschränkungen, mit schwachen Grundkompetenzen oder mit Schulden.

L'approche orientée sur les besoins a fait ses preuves et permis des avancées considérables en termes de lutte contre l'exclusion sociale et de renforcement de la solidarité.

Zurich

Approches de solution:
Externaliser et confier à des organisations spécialisées le conseil en matière de logement pour les personnes socialement défavorisées.

Assumer une responsabilité solidaire dans le contrat de bail et garantir le maintien du bail avec accompagnement des rapports de location.

Responsabilité solidaire et accompagnement

«Les bailleurs font confiance à Domicil», a relaté la directrice de l'institution Annalis Dürr, «et savent que nous sommes là en cas de problème». La fondation Domicil, constituée il y a 23 ans, a pour but de faciliter l'accès des personnes défavorisées à un logement bon marché. Depuis sa création, elle a ainsi servi d'intermédiaire pour plus de 2000 appartements à Zurich et dans l'agglomération et assume aujourd'hui la responsabilité de plus de 900 baux à loyer. Et 130 à 140 logements s'ajoutent chaque année à ce palmarès. Un marché du logement âprement concurrentiel tel qu'on le connaît aujourd'hui requiert un réseautage systématique et tenace. Mais l'engagement du conseil de fondation et la compétence interdisciplinaire de son équipe (économie immobilière, travail social, communication, intégration et management) sont aussi des facteurs de succès indispensables pour donner aux membres de la société les plus défavorisés une chance d'accéder à un logement abordable. Domicil assure la responsabilité solidaire dans le contrat de bail ou loue elle-même des appartements, et supervise les rapports de location. Elle offre donc aux bailleurs une grande sécurité même lorsque les conditions sont difficiles. Concrètement, il s'agit de clarifier la situation financière du locataire, de vérifier son aptitude à vivre dans un logement et d'obtenir des références. Domicil participe à la remise de l'appartement et introduit les locataires dans leur nouvel environnement résidentiel en leur montrant par exemple comment utiliser correctement les appareils ou comment éviter les moisissures. L'organisation mise beaucoup sur le renforcement des compétences habitatives. Et ce qui est spécialement important pour les bailleurs: Domicil intervient en cas de retards dans le paiement du loyer ou en cas de problèmes sociaux.

Lucerne

Des bénévoles pour le coaching en logement

La ville de Lucerne recourt à des bénévoles pour aider les personnes nécessiteuses rencontrant des problèmes de logement à chercher un appartement adéquat. Sur les 60 accompagnements assurés durant les deux premières années de fonctionnement, le projet «Coaching en logement» a permis à 36 personnes de trouver un appartement en l'espace de six mois; 24 personnes sont restées sans solution. «Et même dans ce cas, ces hommes et ces femmes ont beaucoup profité de l'aide offerte par le coaching en logement», a indiqué Marcel Huber, responsable du secteur aux services sociaux de Lucerne. «Ce soutien les a rassurés et les a motivés à chercher eux-mêmes un appartement.» Parmi les personnes qui ont reçu un soutien, 70% étaient d'origine étrangère et 60% bénéficiaires de l'aide sociale. Les familles, mais aussi les personnes seules en situation de handicap physique, à faible niveau de compétence élémentaire ou endettées caractérisent le groupe cible visé.

Im Durchschnitt waren zwölf Freiwillige im Einsatz. In einer Grundschulung werden die Freiwilligen mit den Themen Motivation, Kommunikation, Nähe und Distanz, Umgang mit Menschen in schwierigen Lebenssituationen sowie mit Tipps zur Wohnungssuche auf das Wohncoaching vorbereitet. Die Freiwilligen können bei Bedarf auf Patinnen und Paten (Sozialarbeitende) zurückgreifen. Zudem bestehen regelmässig Angebote zur Weiterbildung und zur Intervision. Die Freiwilligen helfen bei der Inserate-Suche, beim Verfassen von Briefen, sie sind bei der Wohnungsbesichtigung dabei und motivieren die Klienten bei der Wohnungssuche. Und wenn nötig vermitteln sie ihnen weitere Unterstützungsangebote.

Zürich

Umgang mit «Problemliegenschaften und -vermietern»

Wie können bauliche und hygienische Mängel in sogenannten «Problemliegenschaften» behoben werden? Die Stadt Zürich war mit privaten Immobilienbesitzern konfrontiert, welche mangelhafte Zimmer oder kleine Wohneinheiten zu überhöhten Preisen vermieteten; zumeist an sozial Schwache. Das Ziel der Stadt Zürich ist, die prekäre Situation für die Sozialhilfebeziehenden, die oft in diesen Liegenschaften wohnen, zu verbessern.

Das Sozialdepartement der Stadt Zürich hat dazu einen dreistufigen Prozess definiert:

1. Informationsbeschaffung bei Klientinnen und Klienten
2. Freiwillige Begehung durch Team «Wohnkoordination Sozialdepartement»
3. Mängelbehebung durch Vermieter oder Unterstützung der Klient/-innen im mietrechtlichen Verfahren.
Bei Nichtwirken der Vermieterschaft ist der Beizug der Schädlingsbekämpfung, des Amtes für Baubewilligungen oder/und der Feuerpolizei (Begehung von Amtes wegen) vorgesehen.

In den nächsten Monaten werden erste Erfahrungen in der Umsetzung des definierten Prozesses gesammelt.

En moyenne, douze bénévoles étaient simultanément en intervention. Les bénévoles suivent une formation initiale qui les prépare à leur tâche en abordant des thèmes comme la motivation, la communication, la proximité et la distance, l'approche de personnes en difficultés; elle leur donne aussi des astuces pour chercher un logement. Les bénévoles peuvent au besoin solliciter des parrains et marraines (travailleurs sociaux). Ils sont aussi régulièrement invités à suivre des modules de formation et à participer à des interventions. Les bénévoles interviennent dans la recherche d'annonces et la rédaction de lettres, assistent à la visite de logements et étayent la motivation de leurs pupilles à trouver un appartement. Au besoin, ils proposent aussi leurs services pour d'autres situations.

Zürich

Gestion des «immeubles et bailleurs à problèmes»

Comment remédier aux défauts de construction et d'hygiène dans des immeubles dits à problèmes? La ville de Zurich s'est trouvée confrontée à des propriétaires d'immeubles qui louaient des chambres ou des petites unités de logement médiocres à des prix surfaits; le plus souvent à des personnes socialement vulnérables. La municipalité a donc cherché à améliorer la situation précaire des bénéficiaires de l'aide sociale qui vivent souvent dans ce type de logements.

Le dicastère des Affaires sociales de la ville de Zurich a défini à ce titre un processus en trois étapes:

1. Obtenir des informations auprès des personnes concernées
2. Organiser une inspection bénévole des lieux par le team «Wohnkoordination Sozialdepartement»
3. Obtenir du bailleur qu'il remédie aux défauts constatés ou soutenir les locataires concernés dans une procédure en droit du bail.
Si le bailleur refuse de coopérer, il est possible de faire intervenir le service de lutte contre les parasites, le service des autorisations de construire et/ou la police du feu (inspections d'office).

Le recueil des premières expériences dans la mise en œuvre du processus est en cours.



Schaffhausen Kann der Hauswart auch Sozialarbeiter sein?

Dank der Zusammenarbeit von Hausbesitzern bzw. Verwaltungen und dem Bereich Soziales können Verbesserungen im Wohnumfeld gefördert und die Integration der Bewohnenden gestärkt werden. Die Stadt baut Quartier- und Jugendarbeit in Problemsiedlungen aus und ist mit Sozialarbeitenden – und allenfalls Integrationsprogrammen – vor Ort tätig. Davon profitieren sowohl Besitzer und Verwaltung als auch die Stadt Schaffhausen. Dank zufriedenen Mieterinnen und Mietern sinkt die Fluktuation und damit der Aufwand für die Verwaltung. Die Stadt profitiert von ihrer Präsenz in sozial belasteten Quartieren, dank der sie ihre Angebote optimal koordinieren und mit den Bewohnenden zusammen entwickeln kann.

Vevey Unterstützung von Wohnungssuchenden

Mit der Fondation Apollo werden sozial benachteiligte Personen im Kanton Waadt bei der Wohnungssuche und Wohnraumsicherung unterstützt. Die Fondation bietet Wohnungssprechstunden zur Beratung und Unterstützung bei der Wohnungssuche, Zugang zu Wohnraum und Begleitung von Klientinnen und Klienten, Wohnraumsicherung bei drohender Kündigung und eine Wohngemeinschaft für Notsituationen an.

Schaffhouse Concierge et travailleur social ?

La collaboration entre les propriétaires d'immeubles ou gérances et les services sociaux permet d'améliorer sensiblement la qualité de l'habitat et de renforcer l'intégration des résidents. La ville de Schaffhouse développe le travail de quartier à problèmes et auprès des jeunes en intervenant sur place avec des travailleurs sociaux – parfois dans le cadre de programmes d'intégration. Cette politique profite aussi bien aux propriétaires et gérances qu'à la ville elle-même. Quand les locataires sont contents, le taux de fluctuation et donc le travail des gérances est nettement réduit. Grâce à sa présence dans les quartiers socialement défavorisés, la ville peut coordonner ses offres de manière optimale et les développer en association avec les habitants.

Vevey Aide à la recherche de logements

La Fondation Apollo a pour objectif d'aider des personnes socialement défavorisées à trouver ou à conserver un logement stable. Elle propose ainsi quatre prestations: les comptoirs du logement (permanence de conseil et de soutien dans la recherche de logement), l'accès au logement (bail au nom de la fondation), le maintien dans le logement en cas de risque d'expulsion (reprise du bail et suivi social avec les bénéficiaires), les logements communautaires à vocation socio-éducative (solution d'hébergement provisoire en cas d'urgence).

Weiterführende Informationen

Tagungsunterlagen zur Konferenz «Brennpunkt Wohnen in der Stadt»

[https://staedteinitiative.ch/de/Info/Konferenzthemen/Brennpunkt_Wohnen_in_der_Stadt_\(52017\)](https://staedteinitiative.ch/de/Info/Konferenzthemen/Brennpunkt_Wohnen_in_der_Stadt_(52017))

Bundesamt für Sozialversicherungen BSV / Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2015): Forschungsbericht «Wohnversorgung in der Schweiz»

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/wohnversorgung-in-der-schweiz.html>

Kontakte

Zürich: Umgang mit «Problemliegenschaften und -vermietern»

Mirjam Schlup, Direktorin Soziale Dienste Stadt Zürich
Iris Pulfer, Leiterin Fachstab Soziale Integration Stadt Zürich
Tel. 044 412 62 70/71
soziale.dienste@zuerich.ch
www.stadt-zuerich.ch/sod

Vernier: Quartierentwicklung Les Libellules

Marko Bandler, Leiter Fachstelle für sozialen Zusammenhalt Vernier
m.bandler@vernier.ch
Alexandre Megroz, Delegierter Quartierverträge Vernier
a.megroz@vernier.ch
www.cqvernier.ch

Schaffhausen: Unkonventionelle Unterstützung in Problemsiedlungen

Beat Schmocker, Leiter Bereich Soziales der Stadt Schaffhausen
beat.schmocker@stsh.ch

Vevey: Unterstützung von Wohnungssuchenden

Fondation Apollo
Tel. 021 923 09 20
info@fondation-apollo.ch
www.fondation-apollo.ch

Luzern: Wohncoaching mit Freiwilligen

Brigitte Vonwil, Koordinatorin Wohncoaching der Stadt Luzern
brigitte.vonwil@stadtluzern.ch
Tel. 041 208 72 19

Zürich (Stadt und Gemeinden): Wohnraumbeschaffung

Stiftung Domicil
Tel. 044 245 90 25
www.domicilwohnen.ch

Informations complémentaires

Documentation de l'assemblée «Focus sur le logement en ville»

[https://staedteinitiative.ch/fr/Info/_Themes_des_assemblees/Focus_sur_le_logement_en_ville_\(52017\)](https://staedteinitiative.ch/fr/Info/_Themes_des_assemblees/Focus_sur_le_logement_en_ville_(52017))

Office fédéral des assurances sociales OFAS / Office fédéral du logement OFL: Rapport «Wohnversorgung in der Schweiz» (étude sur la situation en matière de logement en suisse et sur l'approvisionnement en logements des ménages touchés par la pauvreté; texte en allemand comportant un avant-propos et un résumé en français).

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/wohnversorgung-in-der-schweiz.html>

Contacts

Zürich: Gestion des «immeubles et bailleurs à problèmes»

Mirjam Schlup, directrice des services sociaux, ville de Zurich
Iris Pulfer, cheffe du service Intégration sociale, ville de Zurich
Tél. 044 412 62 70/71
soziale.dienste@zuerich.ch
www.stadt-zuerich.ch/sod

Vernier: Développement du quartier Les Libellules

Marko Bandler, chef du service Cohésion sociale, Vernier
m.bandler@vernier.ch
Alexandre Megroz, délégué aux contrats de quartier, Vernier
a.megroz@vernier.ch
www.cqvernier.ch

Schaffhouse: Soutien original dans des quartiers problématiques

Beat Schmocker, chef du service social, ville de Schaffhouse
beat.schmocker@stsh.ch

Vevey: Aide à la recherche de logements

Fondation Apollo
Tél. 021 923 09 20
info@fondation-apollo.ch
www.fondation-apollo.ch

Lucerne: Coaching en logement par des bénévoles

Brigitte Vonwil, coordinatrice du coaching en logement, ville de Lucerne
brigitte.vonwil@stadtluzern.ch
Tél. 041 208 72 19

Zürich (ville et communes): Approvisionnement en logements

Fondation Domicil
Tél. 044 245 90 25
www.domicilwohnen.ch



Handlungsfelder
Thématiques

Handlungsfelder «Wohnen in der Stadt»

» Ökonomie

Profitorientierter Markt versus Wohnen als Grundbedürfnis

Im Wohnbau haben die Städte wenige Möglichkeiten, direkt einzugreifen. Einflussmöglichkeiten haben sie bei Gestaltungsplänen, Bauordnung, städtischen Grundstücken und Liegenschaften sowie mit Wohnbauförderung.

Bezahlbare Wohnungen als Mangelware

In den meisten Städten sind bezahlbare Wohnungen Mangelware. In den letzten Jahren wurde dies verschärft durch die Situation auf den Finanzmärkten: Immobiliengeschäfte sind ertragreicher als andere Anlagegeschäfte.

Staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt müssen politisch legitimiert sein

Staatlich geförderter, sozialer Wohnbau ist wettbewerbsverzerrend – aber er kann ein wesentlicher Beitrag zur guten Wohnversorgung sein.

Finanzielle Unterstützung für spezifische Zielgruppen im Wohnungsmarkt

Sind bedürftige Personen oder ist Wohnraum zu fördern? (subjekt- oder objektorientierte Förderung)

Struktur der Mietpreise / Mietwohnungen

Ein grosses Angebot an günstigen Wohnungen führt zu hohen Sozialhilfequoten.

Wohnungspolitik einer Stadt

Wer Wohnangebote für gute Steuerzahler schafft, verdrängt allenfalls ärmere Menschen aus der Stadt.

Primat der Ökonomie oder der sozialen Nachhaltigkeit?

«Wer es sich nicht leisten kann, soll woanders eine Wohnung suchen» versus «Wir sind eine Stadt für alle».

» Soziale Nachhaltigkeit

Quartierentwicklung

Bedürfnisabklärungen, Datenerhebungen, Siedlungserneuerungen im Dialog mit den Bewohnenden, Ghattobildung vermeiden.

Bedürfnisorientierte Angebote in belasteten Quartieren (Jugendarbeit, Quartiertreffs, Beratungen, Interventionen, aufsuchende Sozialarbeit etc.)

Thématiques «Habiter en ville»

» Économie

Marché orienté sur le profit contre logement en tant que besoin fondamental

Les villes n'ont guère de moyens d'intervenir directement dans le domaine de l'immobilier. Leurs possibilités d'action se situent au niveau des plans d'aménagement, du règlement sur les constructions, des biens-fonds et immeubles municipaux ainsi que de l'encouragement à la création de logements.

Logements à loyers abordables, une denrée rare

Dans la plupart des villes, les appartements à loyers abordables sont une denrée rare. Au cours des dernières années, la situation sur les marchés financiers a encore accentué le problème: le secteur immobilier est plus rentable que d'autres domaines d'investissement.

L'intervention des municipalités sur le marché du logement doit être politiquement légitimée

Le logement social entrave la concurrence – et n'est pratiqué en Suisse que dans un cadre restreint.

Soutien financier de groupes cibles spécifiques sur le marché du logement

Faut-il soutenir les personnes nécessiteuses ou intervenir au niveau de l'habitat? (promotion orientée sujet ou objet)

Structure des loyers / de l'habitat

Plus l'offre en logements bon marché est grande, plus le taux d'aide sociale est élevé.

Politique municipale en matière de logement

Créer des conditions de logement attrayantes pour les bons contribuables a pour corollaire la relégation des ménages pauvres hors des villes.

Primauté à l'économie ou à la durabilité sociale?

«Quiconque ne peut se le permettre doit trouver un logement ailleurs» contre «Nous sommes une ville pour tous».

» Durabilité sociale

Développement des quartiers

Clarifier les besoins, relever des données, rénover des quartiers en dialogue avec les habitants, éviter l'émergence de ghettos.

Offres axées sur les besoins dans les quartiers défavorisés (travail auprès des jeunes, centres de rencontre de quartier, conseils, interventions, travail social de proximité, etc.).

» Verhältnis Vermieter – Mieter

Wohnunterversorgung von Sozialhilfe-Klientinnen und -Klienten

Spannungsfeld für Sozialhilfe: Wohnungsmangel innerhalb der Mietzinsrichtlinien und Klientinnen/Klienten mit geringen Chancen auf dem Wohnungsmarkt (z. B. wegen Schulden).

Problemmieter und Problemvermieter

Die Sozialen Dienste, insbesondere die Sozialhilfe, stehen oft im Spannungsfeld zwischen «Problemmietern» und «Problemvermietern».

«Problemvermieter»:

Überteuerte Wohnungen in schlechter Qualität, oft Magnet für Sozialhilfebeziehende und Brennpunkt sozialer Probleme.

Interventionsmöglichkeiten der Städte bei «Problemvermietern»:

Städte können Massnahmen gegen überhöhte Mieten treffen, Gesundheitsschutz durchsetzen (z. B. bei Schimmel), Wohnungsbegehungen durchführen, Gespräche suchen und Unterstützung anbieten, so zum Beispiel Wohncoaching, Vermittlung in Wohnkonflikten, Übernahme von Wohnungen.

Interventionsmöglichkeiten der Städte bei «Problemmietern»:

Städte können Wohnalternativen vermitteln z. B. Wohnungsvermittlung, Notunterkünfte, begleitetes Wohnen, Wohn- und Sozialkompetenzschulen (Angebot von Wohnberatung/-coaching), finanzielle Unterstützung, Mieten direkt überweisen, Haftpflichtversicherung für Mieterschäden abschliessen.

Erhalt der Wohnsituation trotz Schwierigkeiten

Der Erhalt einer bestehenden Wohnsituation ist oft trotz schwieriger Verhältnisse zielführender als ein erzwungener Umzug oder drohende Obdachlosigkeit.

» Ökologie

Energiearmut

Energetische Sanierungen oder Ersatzneubauten mit hohem Energiestandard können zu Verdrängung führen.

» Architektur

Zusammenleben

Gute Architektur fördert gutes Zusammenleben; schlechte Architektur behindert es.

» Rapports bailleurs-locataires

Approvisionnement en logements pour les clients de l'aide sociale

Contradiction pour l'aide sociale: rareté des logements correspondant aux directives en matière de loyers et chances minimales pour les clients de trouver un appartement (p. ex. à cause de dettes).

Locataires et bailleurs à problèmes

Les services sociaux et plus particulièrement l'aide sociale se trouvent souvent pris entre des «locataires à problèmes» et des «bailleurs à problèmes».

«Bailleurs à problèmes»

Logements de mauvaise qualité à des prix surfaits, qui attirent les bénéficiaires de l'aide sociale et deviennent des foyers de problèmes sociaux.

Moyens d'intervention des villes auprès des «bailleurs à problèmes»

Les villes peuvent prendre des mesures contre les loyers surfaits, imposer des règles de protection de la santé (p. ex. en cas de moisissures), effectuer une inspection des lieux, chercher le dialogue et offrir un soutien par exemple sous la forme d'un coaching en logement, d'une médiation en cas de conflits, d'une reprise des appartements.

Moyens d'intervention des villes auprès des «locataires à problèmes»

Les villes peuvent proposer des alternatives (p. ex. médiation pour la location, accueil d'urgence, habitat accompagné), offrir des cours en matière de compétences habitatives et sociales (coaching/conseil en logement), proposer un soutien financier, verser directement le loyer, conclure une assurance de responsabilité solidaire pour les dommages causés par le locataire.

Maintien du logement malgré les difficultés

Permettre au locataire de conserver son logement actuel malgré des conditions difficiles est souvent plus utile que de le contraindre à déménager ou de prendre le risque qu'il se retrouve à la rue.

» Ecologie

Pauvreté énergétique

L'assainissement énergétique des immeubles ou leur remplacement par des constructions plus écologiques peuvent forcer certains locataires à déménager.

» Architecture

Cohabitation

L'architecture est déterminante pour la qualité de la cohabitation au sein d'un immeuble ou d'un quartier.



Die Städteinitiative Sozialpolitik
L'Initiative des villes pour la politique sociale

Die Städteinitiative Sozialpolitik – die Stimme der Städte

Die Städteinitiative Sozialpolitik vertritt die sozialpolitischen Interessen von rund 60 Schweizer Städten aus allen Regionen. Sie setzt sich für ein kohärentes System der sozialen Sicherung und eine gute Zusammenarbeit von Städten, Bund und Kantonen und Gemeinden ein.

» Die Städte spielen eine zentrale Rolle in der Sozialpolitik

Die Städte sind oft als erste mit neuen sozialpolitischen Fragen konfrontiert. Sie erproben innovative Lösungen und verfügen über reichhaltige Erfahrung.

» Der Sozialstaat ist eine grosse Stärke der Schweiz

Die Leistungen des Sozialstaats nützen nicht nur denen, die sie beziehen: Ein verlässlicher Sozialstaat erhöht die Lebensqualität der ganzen Bevölkerung, fördert den Zusammenhalt der Gesellschaft und stärkt den Wirtschaftsstandort.

» Die Städteinitiative bündelt sozialpolitische Kompetenz

In der Städteinitiative Sozialpolitik sind grosses Expertenwissen und hohe Lösungskompetenz vorhanden. Im Austausch und durch frühzeitigen Einbezug in politische Entscheide können auch Politik und Verwaltung von Bund und Kantonen und andere Partner davon profitieren.

» Politik mit fachlichem Fundament

Die Städteinitiative Sozialpolitik ist ein Sektion des Schweizerischen Städteverbands.

Sie verfolgt zwei Zwecke: Nach aussen vertritt sie die sozialpolitischen Interessen der Städte. Nach innen fördert sie den Austausch unter ihren rund 60 Mitgliedsstädten.

L'Initiative des villes pour la politique sociale – La voix des villes

L'Initiative des villes pour la politique sociale est une section de l'Union des villes suisses et représente les intérêts socio-politiques de quelque 60 villes suisses de toutes les régions du pays. Elle s'engage pour un système de sécurité sociale cohérent et pour une collaboration de qualité entre les villes, la Confédération et les cantons.

» Les villes jouent un rôle central dans la politique sociale

Les villes sont souvent les premières confrontées aux questions socio-politiques émergentes. Elles expérimentent des solutions novatrices et disposent d'une riche expérience.

» L'État social constitue une force majeure de la Suisse

Les prestations de l'État social ne profitent pas uniquement à ceux qui y recourent: un État social fiable améliore la qualité de vie de toute la population, favorise la cohésion sociale et renforce l'économie.

» L'Initiative des villes: un concentré de compétences socio-politiques

L'Initiative des villes pour la politique sociale est le lieu de connaissances expertes et dispose d'une grande capacité à trouver des solutions. Sa pratique de l'échange et son intervention précoce dans le processus politique profitent aux autorités et administrations de la Confédération et des cantons comme à d'autres partenaires.

» Politique basée sur la spécialisation

L'Initiative des villes pour la politique sociale est une section de l'Union des villes suisses.

Elle poursuit deux objectifs: représenter les intérêts socio-politiques des villes à l'extérieur; encourager l'échange entre les quelque 60 villes membres.

» Die Städteinitiative Sozialpolitik ist auf zwei Ebenen organisiert:

Die politische Ebene setzt sich aus rund 60 gewählten Sozialvorsteherinnen und -vorstehern von Städten unterschiedlicher Grösse aus verschiedenen Regionen zusammen.

Die fachliche Ebene der Städte vernetzt sich in der Arbeitsgruppe Leitende Angestellte, die aus Leitenden der Sozialen Dienste besteht.

Die Städteinitiative Sozialpolitik veranstaltet jährlich zwei Konferenzen und publiziert den Kennzahlenvergleich zur Sozialhilfe in Schweizer Städten. Sie erarbeitet Positionen und Stellungnahmen für ihre Mitglieder und andere politische Akteure, nimmt zahlreiche Mandate in nationalen Gremien wahr, teilweise im Auftrag des Städteverbands, und pflegt die Vernetzung mit anderen sozialpolitischen Akteuren. Ihr Kernanliegen ist eine bessere Koordination des Sozialstaats.

Aktuelle Schwerpunktthemen sind die Integration von Flüchtlingen und vorläufig Aufgenommenen, die Stärkung der Position der Sozialhilfe und die Finanzierung der Sozialen Sicherheit. Als längerfristige Entwicklungsthemen werden das Leben im Alter, bezahlbarer Wohnraum und die Entwicklung des Arbeitsmarkts verfolgt.

Alle Städte, die Mitglied des Schweizerischen Städteverbands sind, können auch Mitglied der Städteinitiative Sozialpolitik werden.

Kontakt

Städteinitiative Sozialpolitik Geschäftsstelle

c/o Stadt Winterthur, Departement Soziales
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
Tel. +41 52 267 59 57
E-Mail info@staedteinitiative.ch
www.staedteinitiative.ch

» L'Initiative des villes pour la politique sociale est organisée sur deux niveaux:

Le niveau politique se compose des conseillers et conseillères municipales en charge des Affaires sociales de quelque 60 villes de diverses tailles et différentes régions du pays.

Le niveau technique est constitué par le groupe de travail « Responsables administratifs » qui rassemble les responsables des services sociaux.

L'Initiative des villes pour la politique sociale organise chaque année deux assemblées et publie une comparaison annuelle des indicateurs sociaux dans des villes suisses. Elle élabore des avis et participe à des consultations pour ses membres et divers acteurs politiques, assure de nombreux mandats dans des organes nationaux, parfois sur délégation de l'Union des villes suisses, et entretient tout un réseau de relations avec d'autres acteurs socio-politiques. Son objectif principal est d'améliorer la coordination de l'État social.

Les thématiques centrales actuelles sont l'intégration des réfugiés et des personnes admises à titre provisoire, le renforcement du statut de l'aide sociale et le financement de la sécurité sociale. A long terme, les thèmes à développer comprennent la vie des personnes âgées, le logement abordable et l'évolution du marché du travail.

Toutes les villes membres de l'Union des villes suisse peuvent adhérer à l'Initiative des villes pour la politique sociale.

Contact

Initiative des villes pour la politique sociale Secrétariat

c/o Stadt Winterthur, Departement Soziales
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
Tél +41 52 267 59 57
E-Mail info@staedteinitiative.ch
www.initiatives-villes.ch

Impressum | **Impressum**

Herausgeberin | Editeur: Städteinitiative Sozialpolitik, 2017
Initiative des villes pour la politique sociale, 2017

Text | Texte: Beat Bühlmann, Katharina Rüegg

Redaktion | Rédaction: Mirjam Menzi

Übersetzung | Traduction: Dorothée Ecklin

Design | Graphisme: Manuela Fischer, Atelier 22, Winterthur

Bilder | Images: Jürg Schmid, Atelier H7, Winterthur

Druck | Impression: Mattenbach AG, Winterthur

**Städteinitiative Sozialpolitik
Geschäftsstelle**

c/o Stadt Winterthur, Departement Soziales
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

Tel. +41 52 267 59 57

E-Mail info@staedteinitiative.ch

www.staedteinitiative.ch

**Initiative des villes pour la politique sociale
Secrétariat**

www.initiative-villes.ch