

Rapport-préavis N° 2014/35

Réponse de la Municipalité au postulat Evelyne Knecht « Pour du logement social partagé »

Lausanne, le 26 juin 2014

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité répond au postulat cité en titre. Pour mémoire, celui-ci demande à la Municipalité « d'étudier le principe de créer des logements spécifiques à la colocation », en précisant que « le concept se pense à la construction, de type hôtel, en séparant les espaces communs et intimes ».

2. Réponse de la Municipalité

2.1. Situation actuelle

La Ville ne construit pas de logement spécifiquement destiné à la colocation. Le Service du logement et des gérances accepte des colocations dans son parc, mais celles-ci concernent des appartements ordinaires.

On relève cependant que la postulante fait expressément référence aux logements de l'association française Habitat et Humanisme. Or cette dernière ne propose pas de colocation, mais des hébergements d'urgence (soit, en l'occurrence, un hébergement temporaire de personnes à la rue, de jour et de nuit), des pensions de famille, des foyers pour jeunes travailleurs, ainsi que des logements ordinaires (elle gère un parc de 1470 objets) dont 13 appartements en « habitat partagé », rue du Chappet à Lyon.

Ce concept d'habitat partagé est très proche de celui de l'appartement communautaire du service social de Lausanne. Il ne s'agit pas d'une colocation (les locataires ne se choisissent pas mutuellement et ils ne signent pas le même bail) mais bien d'un logement partagé : le Service loue des grands appartements puis sous-loue chaque chambre à un sous-locataire différent. Une telle formule implique naturellement un encadrement social substantiel, une régulation de la vie communautaire. Les appartements destinés aux femmes peuvent accueillir des mères seules avec enfants, ce qui facilite leur garde et permet à certaines d'entre elles de travailler¹.

¹ Une mère célibataire sur cinq est au RI dans le canton de Vaud, faute de places suffisantes en garderie.

2.2. Proposition de la Municipalité

2.2.1. Pérenniser les appartements communautaires

Le dispositif des appartements communautaires du Service social peut être résumé ainsi : il consiste à louer des appartements de grande taille (5 et 6 pièces) et à les organiser en chambres indépendantes avec salon, cuisine et salle de bain partagées. A partir d'un prix de location au bailleur principal de 2'980 francs par mois en moyenne pour l'appartement entier, on obtient un prix de sous-location par chambre de 700 à 800 francs. 5 appartements permettent une offre de 22 chambres. Le concept optimise donc l'objet immobilier. La configuration « communautaire » permet de proposer un toit pour une durée limitée, avec une logique de mobilité plutôt que d'installation. Un appui social de proximité favorise à la fois le bon déroulement de la sous-location (médiation, régulation) et l'aide individuelle à la recherche d'une solution plus durable (démarches actives en vue du relogement).

Descriptif

- Offre proposée et conditions :
 - 22 chambres dont 14 pour femmes et 8 pour hommes ;
 - appartements meublés et équipés avec des ustensiles ménagers et électroménagers de base, grâce à un système de récupération mis en place avec le garde-meubles communal² et permettant à chaque sous-locataire de cuisiner ;
 - prix de sous-location : entre 700 et 800 francs par mois, charges comprises ;
 - durée d'occupation : 6 mois maximum ;
 - les personnes signent un contrat de sous-location ainsi qu'un contrat d'objectifs / appui social.
- Public concerné : personnes précédemment expulsées de leur logement ou ayant traversé une période de précarité (pas de chez-soi). Personnes en capacité de « cohabiter » et d'effectuer des démarches de recherches de logement.
- Appui social dispensé : présence sur place, plusieurs fois par semaine, d'un assistant social pour aider (en collectif et en individuel) les personnes logées à rechercher un logement à leur nom, à entamer une formation, à trouver un emploi ou une solution de garde des enfants. Ceci en lien avec le réseau d'accompagnement social existant.
- Ressources humaines :
 - 1 EPT d'intervenant social
 - 0.15 EPT d'intendant
 - 0.15 EPT de secrétaire gérance
 - 0.1 EPT d'encadrement

Bilan

- Le bilan de la phase pilote de deux ans et demi était positif (de mi 2011 à fin 2013) :
 - Pour les 4 premiers appartements, soit 18 chambres, ce sont 80 personnes ou familles qui ont été aidées, dont 46 enfants. Plus des $\frac{3}{4}$ des sous-locataires sont des femmes (62), la moitié des logements comprennent des enfants, et dans 1 cas sur 3 les sous-locataires ont moins de 26 ans.
 - Les logements communautaires s'avèrent être une très bonne alternative à l'hôtel, et les sous-locataires n'y restent en moyenne que 5 mois. Parmi eux, 53 % retrouvent un logement autonome (marché libre, logements subventionnés ou mise en ménage) et, si l'on prend aussi en compte les placements effectués au sein du parc SSL, ce sont près de 80 % de sorties « positives ».
- A ce jour (15.06.14), 114 ménages correspondant à 177 personnes (85 femmes, 29 hommes et 63 enfants) ont bénéficié du dispositif.

Ce dispositif, lancé par le Service social en 2011 pour mieux remplir son mandat de relogement provisoire des personnes expulsées, s'avère donc très utile, raison pour laquelle il a reçu le soutien du Service de prévoyance et d'aide sociales de l'Etat de Vaud. Aussi la Municipalité souhaite-t-elle désormais le pérenniser.

² Des objets abandonnés par leurs propriétaires à l'échéance de la période de gardiennage sont réutilisés.

2.2.2. Lancer un projet pilote « Logement solidaire »

Le Service social constate que des Lausannois-e-s peuvent être désireux de partager leur appartement ou simplement de louer une chambre. Certains d'entre eux, au RI, avec un loyer hors normes, sont même tenus de chercher activement un appartement moins cher ou, à défaut, de sous-louer une chambre.

Un sondage réalisé auprès d'une centaine de Lausannois-e-s en 2013 a montré qu'un quart d'entre eux disposait de suffisamment de place pour loger une personne de plus, et que, parmi ces Lausannois-e-s, la moitié environ pouvait envisager de loger un tiers dans le cadre d'un dispositif sécurisé par le Service social (garantie de paiement du loyer et encadrement social).

Le projet pilote consiste à permettre à l'offre et à la demande de se rencontrer, pendant une durée d'un an environ. Le Service social offrira la possibilité aux potentiels logeurs de s'annoncer sur son site internet et les assistants sociaux mettront en contact le sous-locataire potentiel avec un logeur. Une dizaine de relogements pourraient être réalisés durant la phase pilote.

Après un an, le service social évaluera le dispositif et pourra se déterminer sur la pertinence d'une pérennisation. Seront notamment pris en considération :

- le nombre de relogements ayant effectivement abouti ;
- le nombre de situations dans lesquelles le Service a été contraint d'intervenir, par exemple pour une médiation entre logeur et sous-locataire ;
- le nombre de situations dans lesquelles le Service a été contraint de régler directement le loyer (par prélèvement sur le RI des sous-locataires) ;
- les expériences dont les logeurs, les sous-locataires et les assistants sociaux feront état.

2.3. Aspects financiers

Le dispositif des appartements communautaires est déjà inscrit au budget de fonctionnement du Service social. Ce dernier a obtenu une participation de l'Etat à hauteur de 70'000 francs équivalent à 50% des coûts d'encadrement. Cette participation est pérennisée par la conclusion d'une convention entre Service social et Service de prévoyance et d'aide sociales.

Le projet pilote « Logement solidaire » est géré avec les ressources actuelles du Service social. En cas de pérennisation, une demande de participation financière sera faite auprès de l'Etat.

3. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne

vu le rapport-préavis N° 2014/35 de la Municipalité du 26 juin 2014;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'approuver la réponse au postulat Evelyne Knecht « Pour du logement social partagé ».

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud