



Réponse de la Municipalité à l'interpellation de Mme Karine Roch et consorts déposée le 28 août 2018

« Comment éviter les expulsions forcées de personnes disposant d'un logement sous-loué par l'unité logement du SSL ? »

Réf : IdAff 314252

Lausanne, le 8 novembre 2018

Rappel de l'interpellation

« Des événements de vie difficiles (perte d'emploi, divorce, faillite, ...) peuvent conduire des personnes à rencontrer des difficultés sociales et économiques insurmontables. Ces Lausannois-e-s doivent faire parfois appel à l'une des six unités spécialisées du Service social lausannois (SSL), comme l'Unité logement (UL).

Dans le rapport de gestion 2017, la Municipalité indique qu'en 2017, l'Unité logement a reçu 1'390 demandes, dont 1'165 concernaient l'accès au logement et 225 le maintien dans un logement existant. On y apprend aussi que la Ville possède un parc de 440 logements qu'elle loue à des gérances privées et met à disposition par contrat de sous-location.

Comme l'illustre très bien la brochure éditée par le SSL¹ relatant les témoignages de personnes bénéficiaires de l'Unité d'assainissement financier (UNAFIN), parmi les causes cumulables de l'endettement ou du surendettement figurent en première place les difficultés de gestion, qui sont évoquées par 74% des personnes, et ceci bien avant la diminution du revenu (42%).

On peut supposer que ces personnes peinent à mener de front divers aspects de leur vie quotidienne. Par exemple, alors qu'elles parviennent à rester professionnellement actives, elles n'arrivent plus à suivre leurs tâches administratives, notamment les paiements courants ou la relève de leur courrier. Cela peut entraîner des situations inextricables comme le surendettement ou l'expulsion de leur logement.

Toujours par le rapport de gestion, on apprend que la Ville a ainsi traité en 2017, 132 attestations de la Justice de paix, qui se sont traduites par 108 avis d'expulsion forcée, dont 70 ont effectivement eu lieu et 38 ont en dernier recours pu être évitées par l'action de l'UL. Or, il arrive que la Ville en tant que bailleur d'un logement qu'elle sous-loue engage elle-même une procédure d'expulsion forcée contre ses propres bénéficiaires pour cause de loyers impayés. Cette situation est paradoxale car la Ville a pu avoir connaissance préalablement des risques dus aux difficultés de gestion de la personne. S'ensuivent des frais divers dont ceux liés in fine à la résolution de la procédure d'expulsion, par exemple par un accord de paiement qui consiste à effacer une partie de la dette.

L'interpellatrice serait reconnaissante si la Municipalité pouvait la renseigner sur le fonctionnement de l'Unité logement du Service social de la Ville de Lausanne. En particulier, elle souhaiterait savoir si l'UL pourrait mettre en œuvre des moyens afin de prévenir l'expulsion forcée de personnes présentant des difficultés de gestion administratives connues du SSL ».

Préambule

Les missions de l'Unité logement du Service social Lausanne sont au nombre de trois. Tout d'abord, elle tente d'éviter les expulsions locatives et de maintenir les personnes dans leur logement. Ensuite, elle relogé temporairement des personnes qui ont perdu ou vont perdre leur logement. Enfin, elle aide les personnes dans les démarches nécessaires pour retrouver un logement autonome.

¹ « Le 30 du mois », brochure du SSL parue en janvier 2016.

Réponses aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : Quelles sont les personnes qui peuvent bénéficier d'une aide au logement sous la forme d'un logement sous-loué par la Ville et combien sont-elles ? Quelles sont les difficultés rencontrées majoritairement par les personnes auxquelles la Ville accorde ce type de soutien ?

Tout Lausannois peut bénéficier d'une aide de l'unité logement (UL) du Service social Lausanne (SSL), sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivantes :

- être en situation régulière (Suisse ou titulaire d'un permis B, C ou F réfugiés). Les permis B étudiant n'ont pas accès à la prestation ;
- être inscrit au contrôle des habitants pendant un an au moins ou résider depuis un an au moins sur le territoire communal ;
- ne pas avoir quitté délibérément son logement ;
- ne pas avoir été expulsé du parc UL depuis les 12 mois précédant la demande et ne pas avoir un contentieux en cours avec l'UL (financier, RULV² ou autre) en lien avec une prestation délivrée antérieurement par l'UL ;
- ne pas avoir refusé deux propositions de relogement de l'UL dans les 12 mois précédant la demande.

En 2017, 153 ménages ont été relogés par l'UL avec un contrat de sous-location, et 156 ménages ont quitté une sous-location de l'UL. L'ensemble des demandes reçues pour l'accès au logement ou le maintien dans le logement s'est élevée à 1'390 en 2017.

Les principaux motifs d'entrée dans une sous-location de l'UL sont dus à l'absence de logement, à l'occupation d'un logement précaire et aux expulsions selon le droit du bail. Environ un quart des personnes relogées par l'UL résidait précédemment à l'hôtel, en pension ou au camping. Par ailleurs, plus de deux tiers des bénéficiaires sont des personnes vivant seules (70 %).

La difficulté d'être à jour sur le plan administratif et la perte de motivation due au sentiment d'exclusion, la perte d'estime de soi (souvent corrélée à la situation de travail, la situation familiale, sociale, etc.), et l'ampleur des obstacles à franchir (administratifs, économiques, psychologiques, etc.), sont des éléments récurrents constatés dans les parcours des personnes recourant aux services délivrés par l'UL.

Question 2 : Auprès de quelle entité le/la bénéficiaire de ce type d'aide règle-t-il/elle son loyer ? Est-ce auprès de la gérance de l'immeuble ou directement auprès de la Ville ? Une garantie de loyer est-elle déposée ?

Les bénéficiaires relogés par l'UL sont titulaires d'un bail de sous-location conclu avec le SSL. Ils paient de ce fait leur loyer directement à la caisse communale, via des bulletins de versement édités par l'UL qui reste leur seul interlocuteur. Des garanties de loyer sont déposées pour chaque logement.

Question 3 : Dans le cas où le/la bénéficiaire d'un logement loué par la Ville règle son loyer directement auprès de l'unité logement, des mesures sont-elles prises pour faciliter le versement du loyer quand des difficultés de la personne à gérer ses tâches administratives sont établies lors d'un entretien avec un assistant social ?

Chaque sous-locataire de l'UL a un-e assistant-e social-e de référence qui est en mesure d'intervenir en cas de difficultés financières constatées. Les moyens mis en œuvre pour venir en aide aux-sous-locataires consistent en des arrangements de paiement, un déplacement dans un logement moins cher, un signalement en vue d'une curatelle.

² Règles et usages localitifs du canton de Vaud.

Ils peuvent être orientés vers un assistant social (AS) généraliste qui les conseillera en vue d'améliorer la gestion du budget du ménage.

Il existe malheureusement des situations pour lesquelles la procédure d'expulsion peut être engagée, si le sous-locataire ne manifeste aucune volonté de bénéficier des conseils. Tout est néanmoins fait pour que des solutions respectant les besoins et les intérêts des bénéficiaires soient trouvées, cela dans le respect des règles de droit et des règles du service.

Question 4 : Parmi les personnes qui occupent un logement en sous-location combien présentent des retards dans le paiement de leur loyer ? Quels moyens utilise alors la Ville pour joindre des personnes qui accumulent des arriérés de loyer et dont les difficultés de gestion de leurs tâches administratives font par exemple qu'elles ne lisent plus leur courrier ? Les assistants sociaux ou administratifs adaptent-ils leurs horaires de visite à domicile dans le cas où la personne travaille et n'est pas chez elle en journée ?

En 2017, le taux des ménages ayant eu des arriérés de loyer était compris entre 5 et 6% de l'ensemble des sous-locataires. Au 1^{er} juillet 2018, sur les 512 logements sous gestion directe de l'UL, 29 logements font l'objet d'un contentieux pour un montant cumulé de CHF 79'239.-.

La gestion de ce contentieux est assurée par l'équipe gérance qui travaille en étroite collaboration avec l'équipe sociale au sein de l'UL, ce qui permet d'intervenir rapidement auprès des ménages concernés. Tous les moyens sont mobilisés pour contacter les locataires. Les assistantes sociales et assistants sociaux de l'UL interviennent à domicile, y compris à des horaires décalés, lorsque cela s'avère nécessaire.

Question 5 : Combien de personnes logées dans des logements sous-loués par la Ville sont-elles touchées par les décisions d'expulsion forcée établies par la Justice de paix ? L'UL sait-elle ensuite ce que deviennent ces personnes ?

En 2017, l'UL a demandé 13 expulsions, dont seules six ont effectivement eu lieu. Concernant les autres dossiers, les assistants sociaux ont trouvé des solutions qui ont été acceptées et respectées par les sous-locataires.

Les ménages expulsés sont ensuite exclus des prestations de l'UL pendant un an. L'UL n'assure pas le suivi de ces dossiers, mais il arrive que certains reviennent solliciter de l'aide après quelques années. Les ménages concernés bénéficient, le cas échéant, des accompagnements sociaux des AS en charge du RI.

Question 6 : En quoi consiste l'aide au maintien du logement fournie par les collaborateurs / collaboratrices de l'Unité logement ?

Les moyens mobilisés par les assistants sociaux de l'UL sont étendus et articulent tant la négociation d'arrangement de paiement que la médiation en cas de conflit, le recours juridique, voire des demandes de prise charge financière des arriérés de loyers.

Cette prestation prend fin pour les sous-locataires de l'UL pour lesquels les procédures d'expulsion interviennent au terme d'un travail conjoint des équipes gérance et sociale, et après une validation de toute la hiérarchie, la décision finale relevant du directeur des sports et de la cohésion sociale.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Madame l'interpellatrice et consorts.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le jeudi 8 novembre 2018.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod



Le secrétaire
Simon Affolter

