

## Le logement, clé du travail social



© Richtsteiger / Fotolia

La majorité des villes souffrent d'une forte pénurie d'appartements à loyer modéré. Afin d'assurer l'accompagnement social et de combattre la pauvreté et la précarité, une association biennoise s'est lancée dans l'achat d'immeubles.

Par **Fritz Freuler**, directeur, Casanostra, Bienne

La lutte contre la pauvreté passe par l'accès à un logement décent [1]. Ce constat est désormais partagé par la Confédération, les cantons et les communes, par les œuvres d'entraide, les associations et les chercheurs. Il a été documenté dans plusieurs études [2]. Les deux Offices fédéraux des assurances sociales et du logement ont établi qu'un peu plus de quatre ménages pauvres sur cinq dépensent plus de 30% de leur revenu brut pour se loger, souvent dans des appartements de mauvaise qualité. Dans de nombreuses villes, le chiffre est encore plus dramatique.

En Suisse, cette unanimité face à l'importance du logement pour les personnes en situation ou en risque de pauvreté n'existe que depuis 2015. A Bienne, c'est pourtant en 1990 déjà que cette problématique a été clairement identifiée. L'Association pour l'habitation assistée Casanostra [3] s'est alors constituée sur impulsion du Conseil municipal pour agir sur ce front. Ses travailleurs sociaux ont focalisé leur action sur l'accès à un logement correct et les moyens de conserver ce logement sur la durée et, dans l'idéal, de décrocher un logement du marché «libre».

L'accompagnement social fourni par l'association est modulable. Il consiste en une visite par semaine pour les personnes en grande précarité, il s'espace avec une seule visite par mois pour celles qui sont ou deviennent plus autonomes. Sa première particularité : il est toujours fait au domicile et comporte un volet sur les droits et devoirs des locataires. Sur place, en plus des compétences sociales, il consiste parfois à se transformer en dépanneur sanitaire, spécialiste de fusibles ou de serrures. Sa deuxième particularité? Les travailleurs et travailleuses sociales se déplacent à vélo et ce trait distinctif les identifie comme accessibles et probablement plus débrouillards que d'autres. Le suivi personnalisé passe régulièrement en revue la façon d'éviter les querelles avec les voisins, la manière de résoudre les inévitables conflits de buanderie, en particulier lorsque les machines à laver tombent en panne.

La logique pernicieuse des immeubles délaissés

La décision de cette pratique sociale centrée sur le logement s'est basée sur l'observation toute simple que les ghettos locatifs et la marginalisation s'alimentent réciproquement. Lorsque les appartements sont bruyants et pas entretenus, ils n'attirent plus qu'une certaine catégorie de locataires. La stigmatisation du lieu surgit rapidement et la stigmatisation des habitants suit tout aussi vite.

En plus de leurs difficultés personnelles ou sociales, les mal-logés sont confrontés à une robinetterie qui fuit, une porte ou une fenêtre qui ne ferme plus, un chauffage en panne, un système électrique capricieux. Ils paient souvent des charges très lourdes car les déperditions d'énergie sont énormes. Ces charges sont d'autant plus élevées dans les immeubles que les propriétaires n'entretiennent plus depuis des années, dans ceux qu'ils envisagent de démolir et où aucune réparation aussi petite soit-elle n'est effectuée. Comme les locataires de ces appartements se trouvent souvent à l'aide sociale, c'est ainsi la commune qui paie tout ou partie du loyer et des charges. Même si le prix ne s'élève pas à des montants rédhibitoires, il s'avère trop cher pour le mauvais état de l'objet loué et, in fine, génère des bénéfices à des propriétaires peu scrupuleux.

Comment agir devant ce casse-tête immobilier où le marché «libre» du logement non seulement ne résout pas le problème des familles pauvres mais souvent l'envenime et parfois même en tire un profit abusif? En achetant des immeubles. La réponse est claire. Sa concrétisation l'est beaucoup moins.

## Le marché immobilier et l'utilité publique

Pas facile en effet de s'improviser propriétaire. Même avec l'utilité publique comme moteur et la mission sociale comme objectif, le marché immobilier reste complexe. Inutile de chercher dans les informations officielles des régies et dans les petites annonces. Toutefois, quand des liens ont été tissés dans un immeuble et divers arrangements négociés avec les propriétaires, les informations circulent, le bouche à oreille fonctionne. C'est là qu'il faut agir. Les travailleurs sociaux ne deviennent pas subitement planificateurs financiers, architectes ou maîtres d'œuvre. Un projet d'achat et de rénovation est élaboré par des études mandatées aux différentes professions.

Selon l'expérience de l'association, sur une centaine de biens immobiliers repérés, une trentaine ont fait l'objet d'une étude documentée, avec analyse financière et architecturale fouillée, et une petite dizaine seulement ont finalement été achetés. Il s'est passé en général plus de six années entre l'identification de l'immeuble et la mise en location des appartements. L'aide de la Confédération qui souhaite promouvoir les logements d'utilité publique a été précieuse mais une association locale, aussi dynamique soit-elle, n'a pas les garanties financières pour se porter acquéreuse d'un immeuble. Elle doit trouver des partenaires et soumettre la proposition à la municipalité qui prend la décision définitive en se portant garante d'une part de l'emprunt hypothécaire ou en octroyant un droit de superficie à des conditions raisonnables.

A Bienne, sept des huit acquisitions de logements sociaux ont fait l'objet d'un vote du gouvernement ou du Parlement, souvent à majorité politique de droite. Ces votes fournissent une preuve de la pertinence des dossiers présentés aux élus et confirment que les dérives du marché immobilier et les dégâts sociaux qui en résultent sont reconnus par les spécialistes et de nombreux partis.

Les rénovations des immeubles sont menées avec les entreprises locales et les énergies vertes et durables sont favorisées. La récente acquisition de l'ensemble de la rue du Wasen 34 à 46 a représenté un cap important. Construits à la fin de la première guerre mondiale, ces 50 logements sociaux sont bien situés et ont été mis en vente par la commune. Malgré un prix plus bas que celui proposés par d'autres acquéreurs potentiels, Casanostra et la Coopérative de logements d'utilité publique biwog ont emporté le lot parce qu'elles garantissaient que l'ensemble serait rénové selon les règles de la conservation du patrimoine architectural et dans un objectif social. A la fin du chantier, le magazine *Wohnen* s'enthousiasme sur la qualité des travaux et explique par exemple comment certains

ornements originaux des cages d'escaliers ont été retrouvés sous de nombreuses couches de peinture et soigneusement restaurés.

## La mixité sociale comme fil rouge

Dans le canton de Berne entre 2001 et 2013, les ménages les plus pauvres ont perdu un tiers de leur revenu. Malgré ce problème, l'aide sociale a été réduite en 2016 et une nouvelle diminution n'est pas exclue en 2019. La subvention au logement a aussi diminué. Ces réductions compliquent le travail social mais le rendent encore plus nécessaire. La liste d'attente des personnes qui souhaitent un appartement social s'allonge et l'Association ne peut répondre qu'à une minorité des besoins. Pour choisir ses locataires, elle se base sur son objectif de mixité sociale.

C'est en effet ce fil rouge qui guide les décisions. Les locataires sont ainsi des familles ou des célibataires femmes ou hommes, des personnes âgées ou un groupe d'étudiants. Les personnes alcooliques ou toxicodépendantes, celles en situation de handicap physique ou psychique ne se retrouvent plus étiquetées selon une problématique médico-sociale mais cohabitent dans un immeuble et parviennent, au fil des mois, à s'entraider mutuellement. La moitié des bénéficiaires sont adressés à l'association par le Service social de Bienne. D'autres viennent spontanément, d'autres encore sont orientés par des cliniques, des établissements et des foyers spécialisés ou par l'Autorité de protection.

Même si un logis à soi est fondamental pour retrouver une vie plus équilibrée, il n'est pas toujours suffisant. Parmi les locataires accompagnés, il en est qui ne parviennent pas à s'en sortir. Ils quittent leur appartement sans avoir amélioré leur «capacité locative» et parfois dans une situation encore plus précaire qu'à leur arrivée. Ils retournent alors dans la rue, dans une clinique ou en prison. Pour la majorité toutefois, le logement et l'accompagnement social débouchent sur des résultats valorisants tant pour le bailleur que pour le locataire.

## Une nouvelle page d'histoire ?

Les coopératives de logement ont une longue tradition à Bienne où elles possédaient 20% du parc locatif jusque dans les années 90. Elles n'en possèdent plus que 15% aujourd'hui. Face au manque persistant d'appartements à loyer modéré, un grand projet non pas de réaménagement mais de construction vient de voir le jour. Avec ses 32'000 m<sup>2</sup>, le célèbre terrain de l'ancien stade de foot de la Gurzelen a en effet été mis à disposition pour une nouvelle utilisation.

Sept coopératives d'habitation ont présenté ensemble un projet d'utilité publique avec des loyers à prix coûtant [4]. Il prévoit entre 250 et 300 appartements et des surfaces commerciales. Les dimensions des logements individuels sont modestes et la surface habitable ne dépasse pas 35m<sup>2</sup> par personne. Cette surface est toutefois agrandie par des installations communautaires avec des locaux pour les activités associatives, manuelles ou musicales, une bibliothèque ou des chambres d'hôtes. Tout nouveau bâtiment coûte cher, cependant l'étendue du projet permettra des effets d'échelle. Afin de favoriser la mixité sociale, il est envisagé un fonds de solidarité pour offrir des rabais supplémentaires à certains ménages. Ce quartier s'adressera ainsi aux familles de la classe moyenne comme aux personnes défavorisées. La Ville et le peuple prendront leur décision cette année ou l'an prochain. Suspense !

[1] Article écrit avec la collaboration rédactionnelle de Marylou Rey, rédactrice en chef de REISO.

[2] «Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen», CSIAS et HES, sur mandat du Programme national de lutte contre la pauvreté, 2015, 115 pages, [en format pdf](#) (en allemand).

«Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen», EPFZ, 2016, 132 pages, [en format pdf](#) (en allemand).

Enquête sur la pauvreté et l'habitat, Caritas, 2014. Voir notamment le résumé [en format pdf](#)

[3] Site internet de [Casanostra](#).

[4] Site internet de [GurzelenPlus](#)