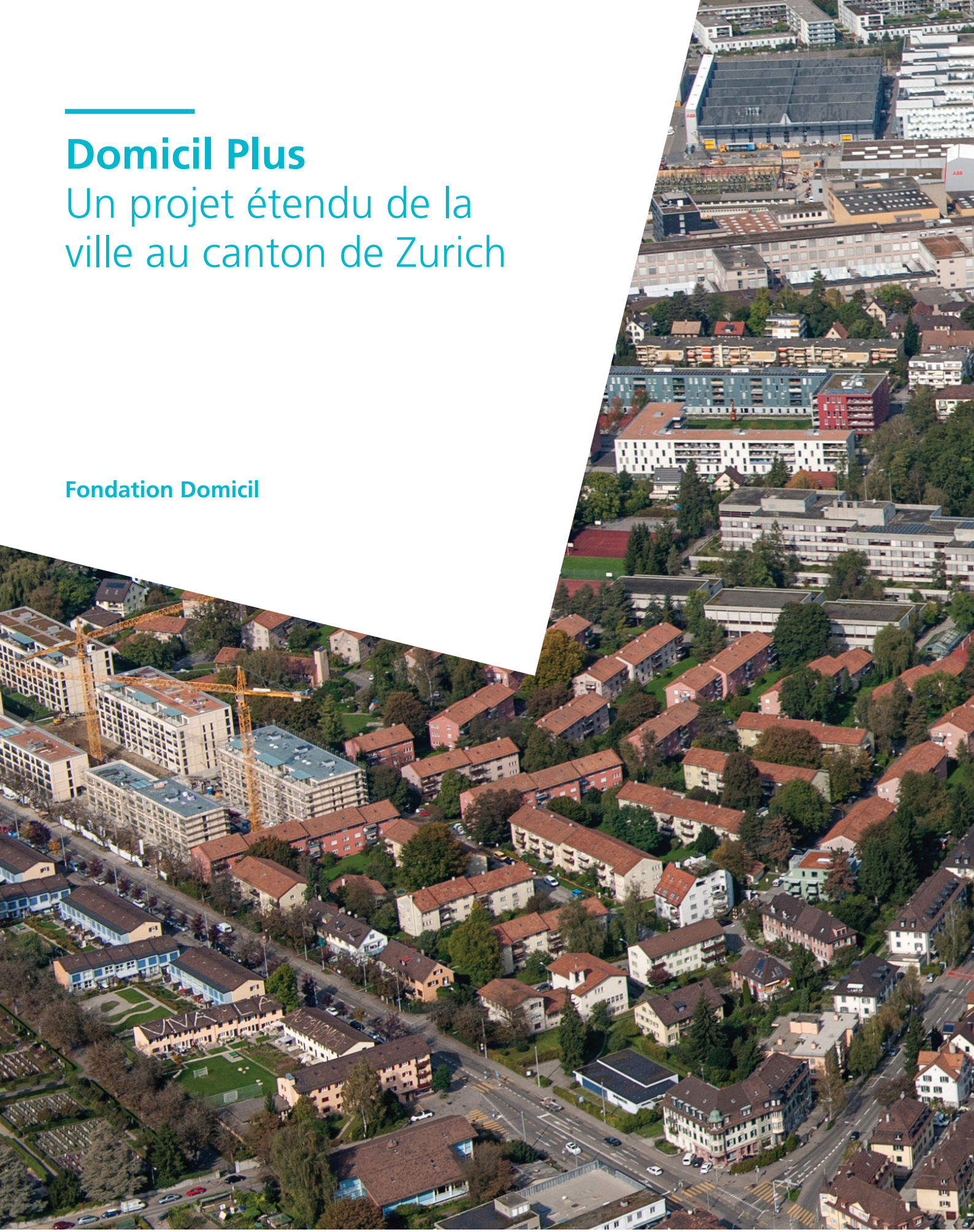
Domicil Plus

Un projet étendu de la ville au canton de Zurich

Fondation Domicil



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Editeur
Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges (SO)

Téléchargement
www.ofl.admin.ch

Accompagnement du projet
Doris Sfar, OFL
Verena Steiner, OFL

Auteur
Fondation Domicil
Kanzleistrasse 80
8004 Zurich

Pia Schneider

Mode de citation
Fondation Domicil (2017). *Domicil Plus: un projet étendu de la ville au canton de Zurich*. Office fédéral du logement, Granges.

Notes
Cette publication est également disponible en allemand.

Le rapport expose la vision de l'auteur, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Image de couverture
© DDPS

© OFL, septembre 2017

Domicil Plus: un projet étendu de la ville au canton de Zurich

Depuis plus de 20 ans, la fondation Domicil aide les personnes défavorisées sur les plans économique et social à trouver un logement en ville de Zurich, se porte garante à titre solidaire pour le bail et garantit de manière durable la sécurité du logement. Toutefois, le nombre de personnes dans l'impossibilité de trouver un logement à leur portée augmente non seulement en ville de Zurich, mais dans tout le canton. Pour cette raison, le projet Domicil Plus a étendu, pendant trois ans, le rayon d'action de la fondation et promu ses activités dans l'ensemble du canton.

Pendant toute la durée du projet, de 2014 à 2016, les communes d'une part, et les ménages qui ne perçoivent pas d'aides sociales, d'autre part, ont eu la possibilité de bénéficier de l'ensemble de la palette de prestations offerte par Domicil. Au cours de cette période, la fondation a été sollicitée à 320 reprises pour la recherche d'un logement; à peu près la moitié des demandes (147) ont pu être prises en considération; 45% des requêtes provenaient d'une personne émargeant à l'aide sociale et annoncée par une commune, et 55% de personnes n'étant pas à la charge des pouvoirs publics. Dans 63% des cas, il s'agissait de familles, et dans 37% de personnes seules ou de couples. Pendant ces trois ans, 20 logements ont pu être fournis à des personnes percevant des aides sociales, et 32 autres à des personnes qui n'étaient pas dans ce cas. Grâce à Domicil, toutes disposent aujourd'hui de 41% d'espace en plus et paient près de 14% de loyer en moins qu'auparavant.

Domicil a travaillé avec 26 communes du canton de Zurich. Un quart des 78 communes initialement intéressées ont finalement jugé trop chère l'offre proposée. 34% des communes ont cherché à placer des clients qui, en raison d'un changement de statut, ne pouvaient plus être hébergés par les structures de l'asile. Il convient de relever à cet égard qu'en raison du nombre croissant de réfugiés devant être pris en charge par les communes dans le cadre de contingents, il y a pénurie de logements à prix abordables pour les autres personnes à l'aide sociale.

Pendant les trois ans qu'a duré le projet, 215 clients ne percevant pas d'aides de leur commune, en majorité des familles de travailleurs pauvres, ont contacté Domicil pour trouver un logement. 35% des demandes ont pu être acceptées; il n'a pas été possible de prendre en compte les autres pour diverses raisons (revenus trop faibles, poursuites à répétition, mauvaises références de bailleurs ou connaissance insuffisante de la langue allemande, notamment).

Souvent, les ménages non assistés ne sont pas en mesure de fournir une caution équivalant à trois mois de loyer, ni de financer la part de capital social requise pour devenir membre d'une coopérative d'habitation. Dans de tels cas, les communes pourraient proposer une aide sous forme d'avances.

Domicil s'est efforcée de développer les contacts et les liens avec les autorités concernées (comité de l'association des présidents de communes du canton de Zurich, conférence des affaires sociales du canton, office cantonal des affaires sociales et diverses autorités communales). Les échanges ont porté sur les thèmes suivants: le passage d'une commune à l'autre de personnes à l'aide sociale, la pénurie de logements en raison des contingents de réfugiés, le niveau trop bas des limites de loyer et la nécessité d'une attitude solidaire de la part des communes vis-à-vis des personnes qui ne sont pas à leur charge.

Des objectifs en grande partie atteints

Le projet Domicil Plus s'est achevé fin 2016. L'intégration opérationnelle dans les structures et processus existants n'a pas posé de problèmes, et les objectifs fixés ont été en grande partie atteints.

Objectif 1: Domicil exploite le potentiel de logements abordables dans tout le canton.

Domicil est désormais connu dans tout le canton. Nombre de bailleurs actifs aux niveaux régional et suprarégional disposent d'un grand portefeuille de logements abordables en dehors de la ville de Zurich. Rien qu'en 2016, 641 offres de logements se situaient dans les limites de prix appropriées pour Domicil, et 11 nouveaux partenariats avec des fournisseurs de logements ont pu être conclus dans le canton.

Objectif 2: Domicil devient plus indépendante, plus réactive face à l'évolution de la demande et de l'offre, et son assise financière devient plus stable.

Le cercle des mandants a pu être étendu grâce aux contrats de collaboration passés avec 26 communes. C'est un gage de stabilité financière puisque la fondation ne dépend plus uniquement des moyens alloués par un mandant unique (la ville de Zurich, en l'occurrence).

Objectif 3: une médiation plus souple en matière de logement offre de nouvelles possibilités aussi bien aux personnes à la recherche d'un logement qu'aux mandants et aux bailleurs.

Les personnes à la recherche d'un logement qui ne dépendent pas de l'aide sociale bénéficient d'une offre de logements qui émane de l'ensemble du canton. De ce fait, elles tendent à trouver plus rapidement un logement. Quand les partenaires régionaux et suprarégionaux font des offres directes, Domicil trouve plus rapidement les locataires appropriés pour occuper ces logements abordables. Les communes qui travaillent avec la fondation ne peuvent toutefois pas profiter de cette souplesse étant donné qu'il serait mal vu de chercher à placer des bénéficiaires de l'aide sociale dans d'autres communes, car cela serait interprété comme une tentative de se débarrasser de leurs cas sociaux.

Objectif 4: Domicil consolide sa position de centre de compétences.

La fondation Domicil est devenue un partenaire fiable pour les bailleurs et les communes en dehors de la ville de Zurich également. Elle a obtenu en 2016 le «Real Estate Award» pour ses prestations innovantes et les impulsions qu'elle a ainsi pu transmettre. Cette distinction lui a permis de consolider sa place dans la branche de l'immobilier et a encore accru sa notoriété. Le projet a également permis d'effectuer des transferts de connaissances et de savoir-faire. Les compétences de Domicil en tant qu'institution ont été reconnues, et la fondation a été sollicitée par divers acteurs pour donner son avis.

Objectif 5: Domicil propose toute sa gamme de prestations à de nouveaux partenaires: fonction d'intermédiaire en vue de la location d'un logement, sécurité du logement, intégration par le biais du logement, prévention d'expulsions, médiation avec les voisins et stabilisation d'ensembles locatifs.

Les communes et les bailleurs peuvent solliciter toute la gamme de prestations offertes par Domicil. En matière de prévention d'expulsions, les bailleurs ont la plupart du temps souhaité que Domicil assume une responsabilité solidaire.

Conclusion

L'offre de Domicil Plus s'est bien établie dans le canton au cours des trois années du projet, et toutes les communes du canton peuvent faire appel à elle. Le conseil de la fondation a décidé en juin 2016 de facturer dès 2017 aux communes le coût effectif de toutes ces prestations et de promouvoir celles-ci dans le cadre des structures et processus ordinaires de Domicil. Par souci d'efficience, l'intention originelle d'ouvrir des points de contact ou des filiales supplémentaires a été abandonnée.

Les principales difficultés rencontrées par Domicil, et qui n'ont pas pu être résolues, sont d'ordre politique: si pratiquement chaque commune envisage la possibilité de loger ses bénéficiaires de l'aide sociale dans d'autres communes, soit en raison d'une offre de logements abordables insuffisante sur son territoire, soit à la demande des assistés, le changement de commune d'une personne à l'assistance sociale suite à un mandat confié à Domicil pourrait être perçu comme une manière de se débarrasser de ce cas. Par conséquent, pour ce public, les logements devraient être recherchés dans la commune de domicile.

Les limites de loyer fixées par les communes sont dans beaucoup d'endroits trop basses par rapport à l'offre. Cela réduit considérablement le choix de logements. Parfois, Domicil n'a pu proposer des logements que parce que les communes ont été disposées, face à des cas concrets, à élever les limites de loyer.

L'avenir

Depuis 2017, toutes les prestations de Domicil sont offertes au prix coûtant. Pour des ménages qui ne bénéficient pas d'aides sociales tels que des familles de travailleurs pauvres ou des rentiers AVS et AI, un modèle de financement sera élaboré afin que les coûts de la recherche et de la sécurité du logement puissent être aussi financés par le biais de contrats de prestations à long terme. L'objectif est de mettre en place des solutions intercommunales (mandats de prestations du canton ou conventions avec les communes). L'offre pour les personnes non assistées sera assurée par une solution transitoire à moyen terme qui prévoit des dons dans le cadre d'un nouveau projet intitulé «Wohnen und Armut» («Habitat et pauvreté»).