
Logements de transition

Analyse de l'offre de la Ville de Renens

Version abrégée

Haute école de travail social et de
la santé Lausanne



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
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

<http://www.ofl.admin.ch>

Mandants

Ville de Renens
Office fédéral du logement OFL

Pilotage du projet

Karine Clerc, Ville de Renens
Didier Divorine, Ville de Renens
Aurélie Debluë, Ville de Renens
Jude Schindelholz, OFL

Auteurs

Haute école de travail social et de la santé Lausanne (HETSL | HES-SO)
Observatoire des précarités
LaReSS
Ch. des Abeilles 14
1010 Lausanne

Dr Maude Reitz
Dr Romaric Thiévent
Dr Caroline Iorio

Mode de citation

Reitz, M., Thiévent, R. & Iorio, C. (2024). *Logements de transition. Analyse de l'offre de la Ville de Renens. Version abrégée*. Office fédéral du logement, Berne.

Notes

Cette version abrégée est disponible en français et en allemand, son résumé en italien.
Le rapport complet est disponible uniquement en français.

L'étude a bénéficié d'un soutien financier du Bureau de l'égalité entre les femmes et les hommes du Canton de Vaud.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle des mandants.

Image de couverture

© DDPS Michael Heid

INTRODUCTION

En Suisse, le domaine de la prévention et de la lutte contre le sans-abrisme est caractérisé 1) par une co-présence d'acteurs publics et privés (associations, fondations, collectifs) et 2) par une grande variété de réponses sociopolitiques. Ces réponses comprennent, par exemple, la mise à l'abri ponctuelle, l'organisation d'aides complémentaires (repas, vêtements, accompagnement social, prestations de soins et d'hygiène, par exemple) ou encore le développement de solutions résidentielles.

Parmi les solutions de types résidentiels, les logements dits de transition consistent en des prestations d'hébergements ayant pour but de pallier temporairement l'absence de logement et, à court ou moyen terme, de permettre aux locataires d'accéder à un logement ordinaire et de le conserver durablement. Des mesures d'accompagnement y sont généralement associées visant à soutenir les personnes accueillies dans la résolution de leurs difficultés (sociales, professionnelles, résidentielles, administratives et/ou de santé).

Les logements de transition (ci-après LT) recouvrent une pluralité de configurations résidentielles (chambres individuelles, studios, appartements communautaires, structures d'hébergement collectives), une grande variabilité de publics-cibles, de modèles d'accompagnement et de durées de séjours (allant de plusieurs mois à quelques années).

Dans le cadre de sa politique de logement, la Ville de Renens, chef-lieu du district de l'Ouest lausannois, développe depuis 2019 une offre de LT déployée dans quatre bâtiments distincts et destinée à des personnes en situation de précarité résidentielle et/ou de marginalité sociale.

Dans ce contexte, l'Observatoire des précarités de la Haute école de travail social et de la santé Lausanne (HETSL | HES-SO) a été mandaté par la Ville de Renens pour analyser son offre de LT. Cette étude a également reçu le soutien de l'Office fédéral du logement en tant que « Projet de référence dans le domaine du logement » et du Bureau de l'égalité entre les femmes et les hommes du canton de Vaud.

Menée entre février et octobre 2023, l'étude visait trois objectifs :

1. Documenter l'offre de LT de la Ville de Renens ;
2. Décrire et analyser les profils, les trajectoires résidentielles et les expériences des personnes qui ont recours à l'offre de LT ;
3. Formuler des propositions d'amélioration du dispositif de Renens et des pistes de réflexion pour d'autres communes portant un intérêt aux thématiques du sans-abrisme, de la précarité résidentielle et des LT.

Le design de l'étude combine des méthodes qualitatives et quantitatives.

25 entretiens semi-directifs ont été menés avec des personnes impliquées dans la conception, le pilotage et la mise en œuvre de l'offre de LT de la Ville de Renens (14), des locataires des quatre LT de Renens (9) et des responsables d'autres expériences de LT menées à Genève et Lausanne (2).

Une analyse de données statistiques portant sur le profil des locataires, les durées de séjour, les flux d'entrées et de sorties des LT a également été menée.

Le dispositif a été complété par un entretien collectif avec les membres de la Commission logement de la Ville de Renens et par une analyse documentaire et de la littérature scientifique.

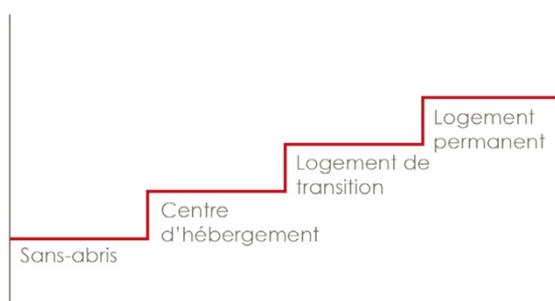
MODÈLE LOGIQUE DE L'OFFRE

Effets attendus

L'objectif final de l'offre de LT développée par la Ville de Renens est d'inscrire les individus dans un parcours résidentiel ascendant. Le but est que les bénéficiaires de l'offre de LT obtiennent un logement adapté à leur situation et le conservent durablement (Figure 2).

Le dispositif de la Ville de Renens s'inscrit ainsi dans ce que la littérature nomme le modèle « *en escalier* » ou « *par paliers* » (Abdel Salam, 2023 ; Sahlin, 2005). Dans ce modèle d'accès au logement, les personnes passent successivement par différentes formes d'hébergements temporaires avant d'atteindre la « marche » du logement ordinaire.

Figure 1 : Le modèle en escalier



Source : ANSA (2017, p.10)

Dans la logique du projet, l'accession à la « dernière marche de l'escalier » est tributaire de l'atteinte préalable de trois objectifs par les locataires :

1. stabiliser leur situation (familiale, sociale, professionnelle, administrative, de santé) ;
2. acquérir ou retrouver des ressources pour s'autonomiser ;
3. s'inscrire dans un projet de vie et de réinsertion durable.

Prestations délivrées

Pour atteindre les buts précités, le projet de LT de la Ville de Renens prévoit deux prestations étroitement complémentaires à l'intention des groupes-cibles.

Comprise dans la dénomination même du projet, la première prestation est constituée de l'accès, moyennant une contribution financière, à une place dans un LT durant une période limitée.

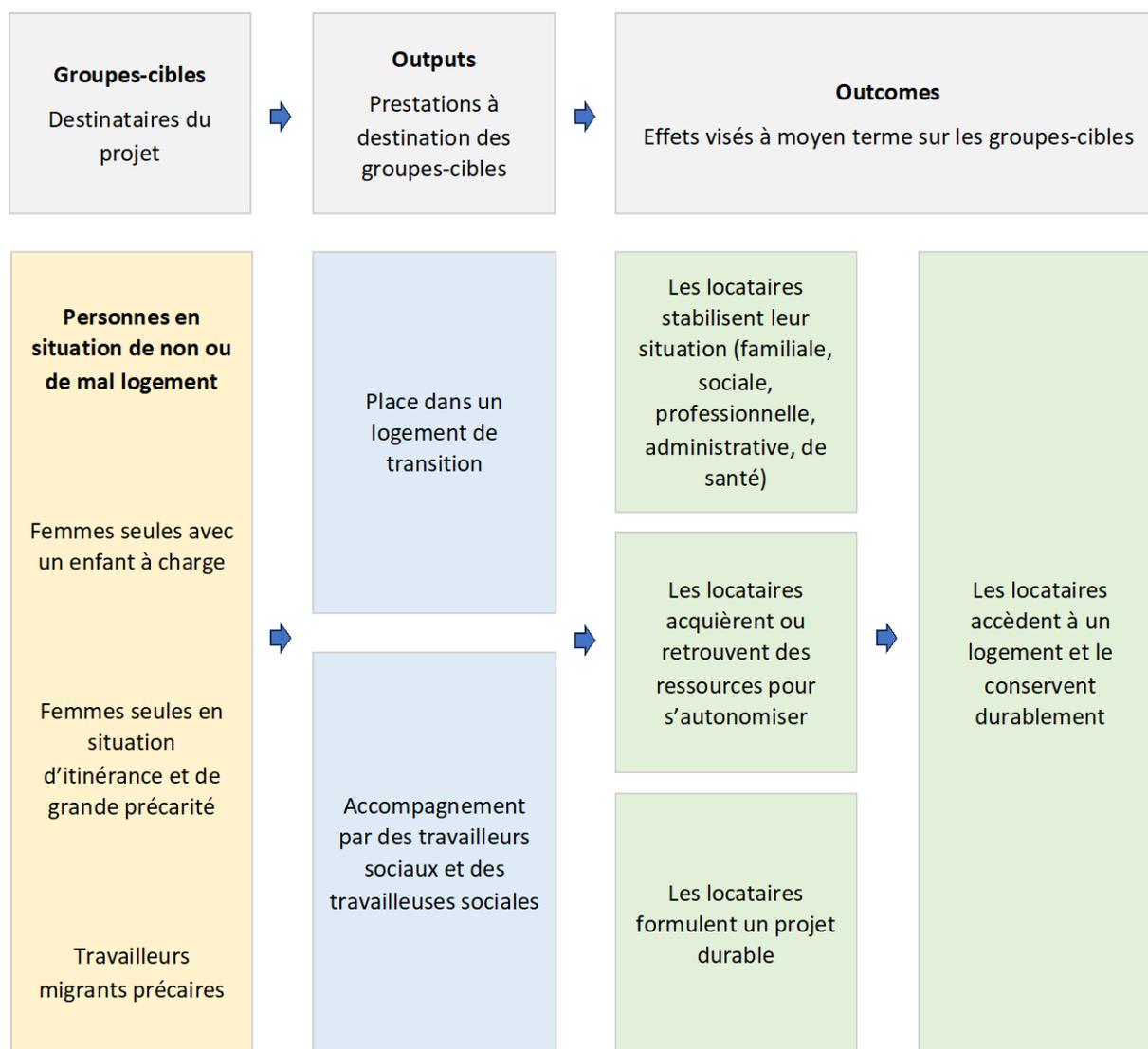
La seconde prestation consiste en un accompagnement dispensé par des travailleurs sociaux et des travailleuses sociales des institutions collaborant avec la Ville de Renens dans le cadre du projet, à savoir Caritas Vaud, l'Association Sleep-in et le Secteur logement de l'Association régionale pour l'action sociale dans l'Ouest lausannois (ARASOL).

Groupes-cibles

De manière générale, l'offre de LT développée par la Ville de Renens s'adresse aux personnes en situation de non-logement ou de mal logement. Une distinction est cependant effectuée entre les différents LT qui s'adressent chacun à un public-cible particulier :

- Travailleurs migrants précaires pour le LT de la Rue de l'Avenir 9 ;
- Femmes seules avec un enfant à charge pour le LT de la Rue du Léman 8 ;
- Toute personne en situation de non-logement ou de mal-logement pour le LT de l'Avenue du 14-Avril 17 et 19 ;
- Femmes seules en situation d'itinérance et de grande précarité pour le LT de l'Avenue du 1^{er}-Mai 13.

Figure 2 : Modèle logique de l'offre de logements de transition de la Ville de Renens



Source : illustration des autrices et auteur

SPÉCIFICITÉS DE L'OFFRE

La mise sur pied de l'offre de LT de la Ville de Renens est le résultat de la rencontre entre, d'un côté, l'identification de besoins de logement de certaines populations précaires et, de l'autre, une position très active des porteuses et porteurs du projet au sein de la Municipalité.

Répondre aux besoins des femmes vivant dans la précarité

Partant du constat d'une invisibilité remarquable des femmes en situation d'itinérance et de grande précarité dans les structures d'accueil et d'hébergement de la région lausannoise, la Ville de Renens a souhaité un lieu d'accueil et d'hébergement spécifiquement destiné à ce groupe-cible.

Afin de définir au mieux les besoins de cette population particulière, la conduite d'une recherche-action¹ a été validée par la Municipalité. À l'issue de la démarche, trois types de besoins ont été mis en évidence : besoin de sécurité (lieu pour se reposer et espace pour protéger ses affaires), besoins de base (lieu chauffé, accès à l'hygiène et à l'alimentation, outils pour les démarches administratives) et besoin de se sentir utile (participer activement et partager ses savoirs et compétences).

Transitions immobilières

Cette position volontariste de la Municipalité se traduit également par l'examen continu et la saisie de toutes les opportunités offertes par la vacance d'espaces liée au renouvellement urbain et aux opérations d'aménagement. Dans un territoire communal en forte mutation tel que celui de Renens, les périodes interstitielles d'attente

induites par la présence de biens immobiliers vacants constituent ainsi une opportunité pour la création de LT. Trois des quatre bâtiments, propriétés de la commune de Renens, sont en effet voués à être démolis à court ou moyen terme.

De cette situation découle deux enjeux de l'offre de LT. Premièrement, les logements ne sont pas toujours parfaitement adaptés au LT, ce qui peut notamment entraîner des difficultés de cohabitation et être une source de critique des locataires. Deuxièmement, l'offre est marquée par son caractère provisoire.

Dynamique partenariale

La mise en œuvre et le développement de l'offre de LT s'appuient également sur la création d'une dynamique partenariale entre des acteurs aux intérêts différents (financiers, humains, matériels, urbains, sécuritaires), mais que les porteuses et porteurs du projet ont su faire converger : acteurs du secteur immobilier, professionnels et professionnelles du travail social et de la santé, autorités communales.

Au sein de la Ville de Renens, tant l'organisation de l'administration communale que les synergies développées entre les services communaux semblent créer un terrain favorable au pilotage du dispositif de LT et, plus largement, à l'intégration des problématiques sociales dans les pratiques de gestion urbaine.

*« On utilise cette transition immobilière pour caler une transition humaine. »
(Membre de la Municipalité de la Ville de Renens)*

¹ La recherche-action a été menée par l'équipe du Rel'Aids (Fondation Le Relais) et financée par Lausanne Région. Entre août et décembre 2020, une vingtaine de femmes ont ainsi participé, à des degrés divers et en fonction de leurs disponibilité et

trajectoire de vie, à l'élaboration du projet de lieu d'hébergement et d'accueil de l'Avenue du 1^{er}-Mai 13. Les femmes ayant pris part à la démarche se sont baptisées « Les Lionnes ».

Les quatre logements de transition de la Ville de Renens

1. Colocation d'hommes

Adresse

Rue de l'Avenir 9

Propriétaire du bâtiment

Ville de Renens

Bail entre

Ville de Renens et Association Sleep-in

Statut des personnes hébergées

Sous-locataires

Responsable de l'accompagnement

Association Sleep-in

Groupe-cible

Travailleurs migrants précaires

Capacité d'hébergement

4 chambres (4 hommes)

Durée de séjour prévue

6 mois (renouvelable)

Loyer mensuel charges comprises

300 CHF / personne, augmenté à 400 CHF

Disponibilité du bâtiment

De 12/2020 jusqu'au début des travaux

Responsable de l'attribution des chambres

Association Sleep-in

2. Colocation de femmes avec enfant

Adresse

Rue du Léman 8

Propriétaire du bâtiment

Ville de Renens

Bail entre

Ville de Renens et personnes hébergées

Statut des personnes hébergées

Locataires

Responsable de l'accompagnement

Secteur logement de l'ARASOL

Groupe-cible

Femmes seules avec enfant

Capacité d'hébergement

3 chambres (2 femmes et 2 enfants)

Durée de séjour prévue

6 mois (renouvelable)

Loyer mensuel charges comprises

400 et 600 CHF / famille (selon revenu et surface)

Disponibilité du bâtiment

De 12/2020 jusqu'au début des travaux

Responsable de l'attribution des chambres

Office du logement de la Ville de Renens

3. Chambres dans ancienne pension

Adresse

Avenue du 14-Avril 17 et 19

Propriétaire du bâtiment

Propriétaire privé

Bail entre

Gérance privée et personnes hébergées

Statut des personnes hébergées

Locataires

Responsable de l'accompagnement

Secteur logement de l'ARASOL

Groupe-cible

Personnes en situation de non ou mal logement

Capacité d'hébergement

26 chambres (pas réservées à la Ville de Renens)

Durée de séjour prévue

1 mois (renouvelable tacitement, sans limite)

Loyer mensuel charges comprises

250 CHF / personne

Disponibilité du bâtiment

De 08/2021 jusqu'au début des travaux

Responsable de l'attribution des chambres

Gérance privée

4. Colocation de femmes seules

Adresse

Avenue du 1^{er}-Mai 13

Propriétaire du bâtiment

Ville de Renens

Bail entre

Ville de Renens et Caritas Vaud

Statut des personnes hébergées

Sous-locataires

Responsable de l'accompagnement

Caritas Vaud

Groupe-cible

Femmes seules

Capacité d'hébergement

5 chambres (5 femmes)

Durée de séjour prévue

6 mois (renouvelable une fois)

Loyer mensuel charges comprises

650 CHF / personne

Disponibilité du bâtiment

Du 07/2022 au 07/2024 (fin de la période pilote)

Responsable de l'attribution des chambres

Commission d'attribution

Figure 3 : Colocation d'hommes



Figure 4 : Colocation de femmes avec enfant



Figure 5 : Chambres dans ancienne pension



Figure 6 : Colocation de femmes seules



ORGANISATION DU DISPOSITIF

Pilotage

Le pilotage stratégique et administratif du dispositif de LT est assuré par le Service Bâtiments-Domains-Logement et le Service Enfance-Cohésion sociale. Affilié au Service Bâtiments-Domains-Logement, l'Office du logement a pour mission la mise en œuvre de la politique du logement de la Municipalité (Figure 7).

La Responsable de l'Office du logement joue un rôle de pivot dans l'organisation et la mise en œuvre du dispositif de LT, ainsi que dans la coordination des acteurs de l'administration communale et des partenaires externes (structures prestataires, acteurs et actrices du domaine de l'action sociale local et régional, acteurs et actrices du secteur immobilier local).

Afin de développer et consolider l'offre de LT, diverses formes de collaborations intra et interservices ont été mises en œuvre par l'Office du logement au sein de l'administration communale avec la gérance communale, le Service de l'urbanisme et le Bureau des autorisations.

Au sein du dispositif, le LT de l'Avenue du 1^{er}-Mai 13 se démarque par son mode de gouvernance singulier. Un comité de pilotage a été créé en avril 2022 et se compose de la Municipalité de Renens (Service Enfance-Cohésion sociale et Service Bâtiments-Domains-Logement), du collectif de femmes « Les Lionnes », de l'Association Caritas Vaud, de la structure Rel'Aids et de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) du Département de la santé et de l'action sociale (DSAS) de l'État de Vaud.

Partenaires externes

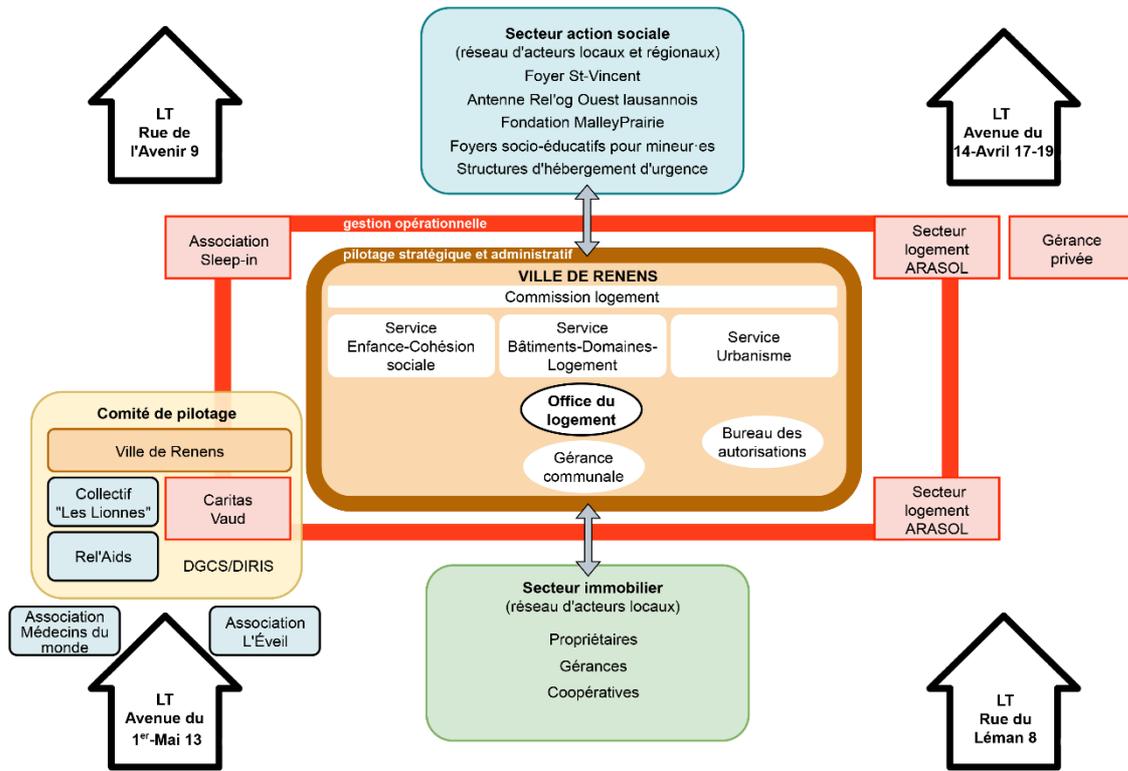
La gestion opérationnelle du dispositif est portée en partenariat avec différents acteurs et actrices du réseau d'action sociale local et une gérance privée. La plupart des partenariats sont formalisés sur la base de conventions validées par la Municipalité.

Les structures prestataires bénéficient d'un savoir-faire reconnu en matière de gestion locative, de gestion de structures d'hébergement (d'urgence et/ou de transition), de soutien à la recherche de solutions durables de logement et/ou d'accompagnement social de personnes en situation de précarité. Quatre prestataires interviennent dans le dispositif :

- Association Sleep-in pour le LT de la Rue de l'Avenir 9
- Association Caritas Vaud pour le LT de l'Avenue du 1^{er}-Mai 13
- Secteur logement de l'ARASOL pour le LT de la Rue du Léman 8
- Secteur logement de l'ARASOL et gérance privée pour le LT de l'Avenue du 14-Avril 17 et 19

Dans le cas du LT de l'Avenue du 1^{er}-Mai 13, plusieurs structures interviennent également sur le lieu et proposent des activités en journée (Rel'Aids, collectif « Les Lionnes », Association L'Éveil), une permanence infirmière hebdomadaire (Association Médecins du Monde) et du soutien dans la recherche de solutions d'hébergement durables (Secteur logement de l'ARASOL).

Figure 7 : Acteurs et actrices impliqués dans le dispositif de logements de transition de la Ville de Renens



Source : illustration des autrices et auteur

TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

Positions résidentielles précaires

Les analyses ont permis d'identifier six positions résidentielles différentes qui composent les trajectoires des personnes hébergées : hébergement d'urgence, hébergement institutionnel, hébergement chez des particuliers, hôtel, logement de transition et logement ordinaire (Figure 8).

Les différentes positions résidentielles occupées avant l'entrée dans un LT de la Ville de Renens partagent comme caractéristique de présenter des carences dans au moins un des trois domaines (parfois les trois) utilisés pour caractériser l'exclusion liée au logement (FEANTSA, 2007 ; Busch-Geertsema *et al.*, 2016), à savoir :

1. possibilité de rester dans un logement pour une durée raisonnable à condition de respecter ses obligations légales ;
2. possibilité d'avoir un logement qui répond aux besoins de qualité ;
3. possibilité de disposer de sa vie privée, d'intimité, d'être et de se sentir en sécurité.

Les analyses ont montré que dans de nombreux cas, l'occupation du logement n'est pas formalisée et/ou n'est pas garantie ou possible dans la durée. Les logements sont fréquemment trop petits, en mauvais état ou suroccupés. Ils ne permettent pas d'entretenir des relations sociales ou de disposer de sa propre intimité.

Toutes les positions résidentielles précédant l'arrivée dans un LT de la Ville de Renens peuvent ainsi être rattachées à une ou plusieurs catégories conceptuelles de la typologie ETHOS².

² La Typologie européenne de l'exclusion liée au logement a été développée en 2007 par la Fédération européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri (FEANTSA) afin d'améliorer la

Dans certains cas, les personnes étaient sans abri (personnes recourant aux hébergements d'urgence), sans logement (personnes en foyers d'hébergement pour femmes, jeunes ou migrant·es), dans des logements précaires (personnes hébergées provisoirement chez de la famille et des ami·es, personnes sans bail de (sous-)location, individus qui ne se sentent pas en sécurité dans le logement), et/ou dans un logement inadéquat (personnes vivant des conditions de surpeuplement ou dans des logements indignes).

Mobilité résidentielle forte et subie

Les trajectoires résidentielles se caractérisent par une mobilité résidentielle importante et subie, les locataires n'ayant qu'un faible degré de maîtrise de la durée de séjour et du type de logement occupé. L'expérience des locataires est en outre marquée par une appréhension continue du moment de la sortie du logement, la débrouillardise et le recours aux réseaux personnels.

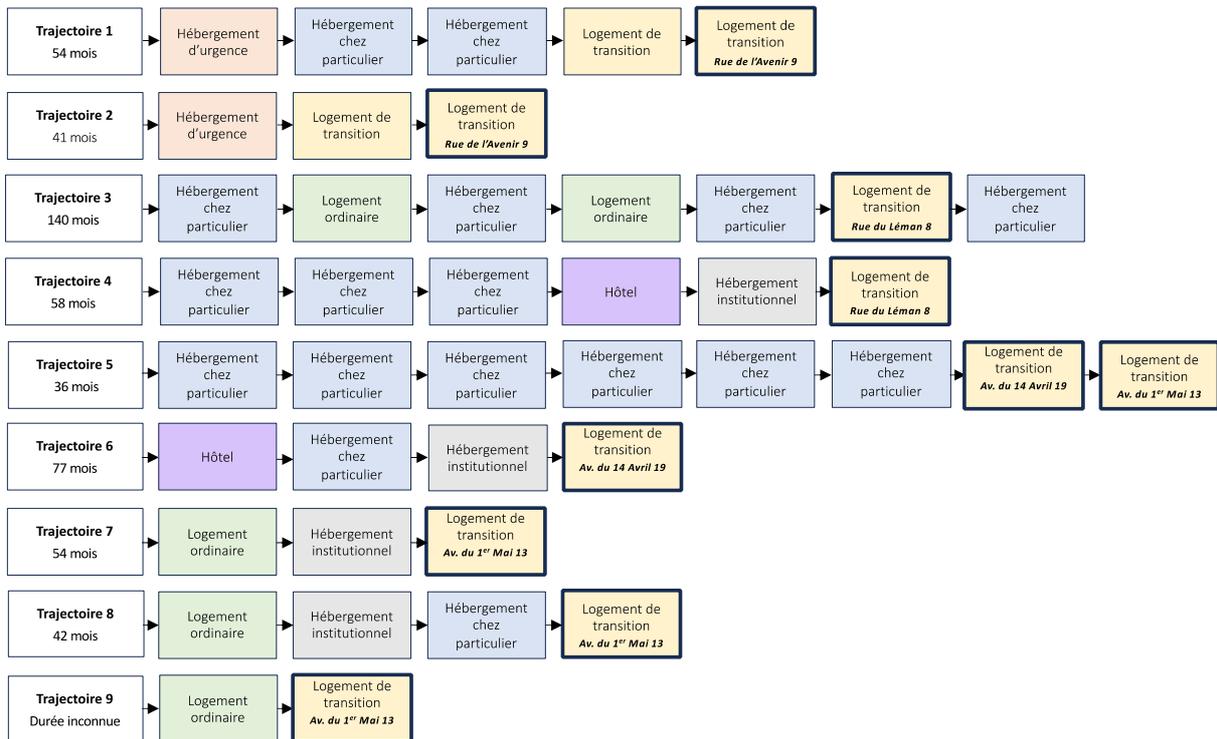
Relevons finalement que les trajectoires résidentielles menant au LT sont relativement longues (entre 3 et 11 ans) et s'avèrent particulièrement marquantes pour les individus rencontrés. Nos analyses ont montré que les épisodes de précarité résidentielle sont des éléments au travers desquels est évalué le séjour au sein des LT de la Ville de Renens et sont formulées les aspirations résidentielles.

compréhension et la mesure du sans-abrisme en Europe et de fournir un "langage" commun pour les échanges transnationaux sur le sans-abrisme.

« J'étais dans des petits endroits, toujours des petits endroits. Après, je suis tombée sur une petite chambre d'où j'ai dû partir quelques jours après parce que c'était trop petit, j'avais trop d'affaires [...] Cela fait un moment que je déménage tout le temps, tout le temps. Donc, ça m'a vraiment fatiguée. En trois ans, j'ai déménagé presque dix fois. C'est trop. C'est très fatigant. Moi, je suis seule, je déplace mes affaires seule la plupart du temps. Et, donc, déjà, pour quelqu'un de normal je crois que déménager c'est lourd. Alors pour moi... » (Locataire)

« J'ai fait presque un mois à la Marmotte [hébergement d'urgence]. On dormait, on sortait à 8h du matin et on rentrait à 20h du soir. [Ce que je faisais pendant la journée ?] Chercher du travail. Marcher, rechercher du travail et, après avoir fait les recherches de travail, vous connaissez la bibliothèque sur la grande place, La Riponne ? [...] Là, il y a la librairie où il y a des livres, des journaux. Parfois, quand il fait froid, qu'il pleut, on se réfugie là-bas en attendant. Quand la Riponne ferme, on sort, on tourne, on reste dans les métros, dans les stations pour attendre 20h pour rentrer à la Marmotte. » (Locataire)

Figure 8 : Trajectoires résidentielles des neuf locataires des logements de transition interviewés



CRITÈRES D'ATTRIBUTION

Dans le cadre du dispositif de LT, trois types de critères sont utilisés pour attribuer les places au sein du dispositif.

Critères objectifs

Les candidates et les candidats au LT sont premièrement évalué·es sur la base de critères relevant de caractéristiques directement observables. Ces critères peuvent favoriser ou, à l'inverse, faire obstacle à l'admission des candidats et candidates aux différents LT.

Quatre critères d'attribution sont communs aux quatre LT : l'âge (être majeur·e), la situation financière (pouvoir faire état d'un revenu suffisant pour assumer le loyer mensuel), la situation résidentielle (être en situation de non-logement actuelle ou imminente) et la santé (les personnes atteintes de troubles psychiques ou ayant une consommation non maîtrisée de substances psychotropes ne peuvent, pour l'instant, être admises dans aucun des LT).

D'autres critères d'attribution objectifs sont en lien avec les groupes cibles-visés : le sexe (le fait d'être une femme constitue une condition d'éligibilité à deux LT), la composition familiale (le fait d'être une femme sans enfants au sein du ménage constitue l'un des critères d'admission à l'un des LT), la situation administrative (la possession d'un permis de séjour constitue une condition pour être éligible à deux LT).

Critères subjectifs

À l'examen de ces premiers critères d'attribution objectifs se superpose l'évaluation de critères plus subjectifs tels que l'urgence de la situation et des besoins, le degré de réinsérabilité et l'adhésion aux conditions d'hébergement et d'accompagnement.

L'analyse permet de faire ressortir que l'admission au sein des LT est guidée par une logique de réparation et d'activation (Astier, 2010) qui s'appuie sur les potentialités et aspirations des candidates et candidats. Il apparaît également que les personnes en charge de l'attribution tendent à minimiser les risques (freins à la sortie, obstacles à l'accompagnement, par exemple).

Critères circonstanciels

Les caractéristiques des personnes déjà hébergées dans le LT jouent un rôle dans l'examen des candidatures. Les personnes en charge de l'attribution choisissent ainsi des locataires dont elles pensent qu'ils et elles pourront s'intégrer au groupe déjà en place et ne compromettent pas la sécurité des cohabitants et cohabitantes.

La configuration des logements influe également sur l'admission de nouveaux locataires.

Arbitrages complexes

Dans un contexte où la demande est plus importante que l'offre, la mise en concurrence des différents critères de sélection met les personnes en charge de l'attribution des places face à des arbitrages complexes. Deux logiques sont en effet à l'œuvre dans le processus de sélection des personnes hébergées : une logique compassionnelle (Fassin, 2006) de protection des plus fragiles et des plus vulnérables et une logique d'« efficacité maximale » (Damon, 2002) qui privilégie les individus ayant les meilleures chances de réinsertion.

FAIRE L'EXPÉRIENCE DU LOGEMENT DE TRANSITION

Caractéristiques spatiales et matérielles

La qualité des espaces constitue un élément central de l'appréciation des LT par les personnes interviewées. Ainsi, l'atmosphère (luminosité, décorations, calme) et l'état (propreté, entretien, ordre) du logement contribuent au confort et au bien-être psychique des personnes hébergées.

La fonctionnalité des espaces apparaît également comme une dimension importante de l'évaluation des LT par les personnes hébergées. La présence d'aménagements intérieurs (meublement) tout comme la mise à disposition d'éléments matériels de base (draps, vaisselle, par exemple) constituent un facteur d'amélioration de qualité de vie. Les locataires valorisent ainsi hautement les « espaces prêts à l'accueil », c'est-à-dire immédiatement fonctionnels, accueillants, bien entretenus et polyvalents.

Usages

L'ensemble des résidentes et résidents considèrent que disposer d'un « espace à soi » est nécessaire à leur bien-être et à la satisfaction de leurs besoins.

En l'absence d'un véritable « chez soi », l'espace privatif de la chambre permet en effet de répondre à différents besoins : se couper des interactions sociales, se reposer, se ressourcer, préserver son intimité, protéger ses affaires, retrouver un sentiment de dignité. Pour les femmes ayant subi des violences, le sentiment de sécurité passe autant par la possibilité de disposer d'un « espace à soi » que par le caractère non mixte de l'hébergement.

Défis

Le sous-équipement et le sous-dimensionnement de certains espaces constituent un premier défi expérimenté par les personnes hébergées. La cohabitation revêt également un caractère sensible. Le partage des espaces communs, le manque de formalisation des règles de vie collective ou les différences des rythmes de vie constituent autant de facteurs pouvant affecter les routines quotidiennes des locataires et, dans certains cas, engendrer des tensions.

Il est fréquent que les défis rencontrés par les personnes hébergées entrent en forte résonance avec des épisodes de précarité résidentielle expérimentés préalablement au cours de leur trajectoire résidentielle.

« Quand je suis arrivée ici il y a un mois, j'ai pleuré tellement et je me suis dit : "Pour une fois, je vais avoir mes habits dans une armoire, rangés". J'ai pleuré. [...] avec ça, je me suis dit : "On apprécie tellement ces choses qui peuvent sembler sans importance pour certains. D'avoir une armoire, c'est tellement..." Voilà, c'est important de se dire mes habits ne sont pas par terre ou dans une valise. Voilà, j'ai de l'espace pour mettre mes affaires. J'ai un endroit. » (Locataire)

« J'ai besoin d'avoir mon espace à moi. Un endroit où je peux réfléchir, faire mes cours, où je peux être vraiment tranquille, en silence, quoi. Parce que j'ai vraiment besoin de ce moment-là en fait où je peux être seule et où je peux être un peu créative pour me changer un peu les idées. [...] Parce que c'est vrai que vivre avec d'autres personnes, c'est compliqué. Si je n'ai pas ma bulle, je ne peux rien faire. » (Locataire)

ACCOMPAGNEMENT

Dans tous les LT, un accompagnement est fourni aux locataires par une structure prestataire, à savoir l'Association Sleep-in, l'Association Caritas Vaud ou le Secteur logement de l'ARASOL.

Objectifs

L'accompagnement proposé a pour vocation de permettre aux personnes hébergées d'accéder, à terme, à un logement ordinaire autonome. Pour ce faire, les mesures d'accompagnement dispensées par les structures prestataires sont guidées par une logique de la réparation et de la remise à niveau et ont pour objectifs d'aider les personnes hébergées à :

1. stabiliser leur situation (familiale, sociale, professionnelle, administrative, de santé) ;
2. acquérir ou retrouver des ressources pour recouvrer leur autonomie personnelle et sociale ;
3. envisager un projet de vie/de réinsertion sociale et professionnelle durable ;
4. retrouver un logement.

Contenus

L'accompagnement proposé dans le cadre du dispositif de LT comprend deux dimensions : l'accompagnement social et l'accompagnement lié au logement.

Accompagnement social

Les mesures d'accompagnement social visent à ce que la personne hébergée acquière ou recouvre de l'autonomie sociale et économique. En fonction des besoins et de la situation, l'accent est mis sur l'accès aux droits (relatifs aux soins et/ou aux prestations sociales), la régularisation du statut du séjour, la stabilisation financière et administrative, et l'insertion professionnelle.

Accompagnement lié au logement

Les mesures d'accompagnement lié au logement visent plus spécifiquement l'autonomie en matière de logement. Dans un premier temps, l'accent est mis sur l'*accompagnement dans le logement* (renforcement des compétences des locataires en matière d'utilisation et d'entretien des équipements, de respect des règles et usages locatifs ou de gestion financière et administrative liée au logement, par exemple).

Dans un deuxième temps, l'accent est davantage mis sur l'*accompagnement vers le logement* (développement d'une méthodologie de recherche de logements, aide à la constitution de dossiers, soutien de dossiers auprès des bailleurs, par exemple).

Mise en œuvre

La mise en œuvre de l'accompagnement proposé par les différentes structures prestataires se distingue sous plusieurs aspects.

Le degré de formalisation constitue le premier élément de différenciation. Dans trois cas, l'accompagnement débute formellement par une étape préliminaire de bilan. Cette étape comprend une évaluation diagnostique de la situation de la personne hébergée et, dans un seul des trois cas, la co-construction du projet d'accompagnement avec la personne hébergée.

Les ressources humaines à disposition constituent un deuxième élément de différenciation. Dans un cas, l'accompagnement est réalisé par des collaboratrices et collaborateurs d'une association dont la gestion de LT n'est pas la tâche principale. Dans les trois autres cas, l'accompagnement est dispensé par des professionnelles et professionnels dont c'est la tâche première. Parmi les quatre personnes spécifiquement engagées dans le dispositif pour leur expertise en matière

d'accompagnement, seules deux (une travailleuse sociale et un travailleur social logement de l'ARASOL) sont hautement spécialisées dans le domaine du (re)logement et disposent d'un réseau de contacts étroits avec les acteurs et actrices des communes du district, du tissu associatif de la région et du secteur immobilier.

L'accompagnement dispensé par les différentes structures se distingue également en fonction de son intensité. La disparité entre les LT concerne tant la fréquence que les modalités de rencontres entre les personnes en charge de l'accompagnement et les personnes hébergées (présence quotidienne au sein du LT, visites à domicile, permanences sur place). Cette différence d'intensité est étroitement liée au degré de formalisation de l'accompagnement et aux ressources à disposition.

Un dernier élément de différenciation concerne l'étendue du spectre des mesures mises en œuvre dans les LT. Il apparaît à ce sujet que l'accompagnement lié au logement n'est que partiellement mis en œuvre dans deux LT. Cette situation est étroitement liée aux ressources disponibles, aux compétences des professionnels et des professionnelles, mais aussi aux besoins différents des publics.

Temporalité

L'un des enjeux centraux de l'accompagnement est sa temporalité. Il apparaît que le temps long nécessaire à l'initiation et à la réalisation des démarches visant la stabilisation de la situation socio-économique des locataires entre en tension avec le caractère temporaire de la vacance des bâtiments et la durée de l'hébergement.

Il ressort également de l'analyse que la durée limitée de l'accompagnement pose la question de l'insertion des bénéficiaires sur le long terme et, plus largement, celle de l'impact de l'intervention sociale mise en œuvre durant le temps de la prise en charge sur la sécurisation durable des trajectoires résidentielles après la sortie du LT.

« Je pense que c'est d'autant plus important d'avoir aussi ce soutien quand elles partent, parce que, mine de rien, tu as toujours quelqu'un dans cette maison. Tu n'es jamais vraiment seule. Quand tu quittes la maison, c'est aussi une autre galère qui commence. Pour stabiliser vraiment une situation, il faut du temps. Et ça ne veut pas dire que, parce que tu as un logement, tu es stabilisée, au contraire. [...] Il y a un truc à faire après aussi, peut-être mettre un coach ou n'importe, quelqu'un pour accompagner un moment. » (Responsable, LT de l'Avenue du 1^{er}-Mai 13)

DURÉES DE SÉJOUR ET SORTIES

Durées de séjour

L'analyse des durées d'hébergement des locataires au sein du dispositif de LT de la Ville de Renens montre que les périodes d'hébergement sont relativement longues (plus d'une année en moyenne) et qu'elles dépassent fréquemment les 6 mois prévus dans trois LT sur quatre. Les prolongations de bail constituent ainsi davantage la norme que l'exception.

Sorties « par le haut »

Pour plus de la moitié des personnes sorties du dispositif, le LT semble s'affirmer comme un véritable tremplin vers le logement autonome ordinaire. En effet, au fil du développement de l'offre, 11 « sorties par le haut » ont pu être opérées par les personnes hébergées dans les LT (sur 19 sorties observées).

Une part importante des personnes sorties des LT ont ainsi acquis un statut de locataire ou de sous-locataire de leur propre logement. Ces « sorties par le haut » sont favorisées par l'articulation de trois principaux facteurs : la stabilisation ou l'amélioration de la situation financière et/ou administrative de la personne, l'intensité de l'accompagnement lié au logement (soutien actif dans les démarches de recherche de logement et la constitution de dossiers de location) et les relations de confiance privilégiées entretenues par les personnes chargées de l'accompagnement avec certains bailleurs (appui des dossiers de location).

« Blocages » dans les LT et sorties « par le bas »

Il ressort toutefois de l'analyse que de nombreux obstacles freinent la sortie du dispositif et, dans certains cas, empêchent l'accès au logement autonome ordinaire.

6 cas de « blocages » au sein du dispositif (personnes encore dans le LT depuis plus de 12 mois au moment de l'enquête) et 4 cas de « sorties par le bas » voyant les locataires quitter les LT pour retourner dans une forme d'hébergement précaire (hébergement d'urgence, colocation non déclarée, par exemple) ont ainsi été observés.

Ces situations sont le fruit d'une conjonction de facteurs structurels, contextuels et individuels : la rareté des logements financièrement abordables pour les locataires des LT sur le marché, la forte sélectivité des gérances engagées dans un processus de réduction des risques qui exclut bon nombre de locataires des LT et les trajectoires de vie des individus qui ne les rendent pas toujours prêts à s'engager dans des démarches dès leur entrée dans un LT.

Embouteillages dans « l'escalier »

Dans le cadre d'un dispositif s'apparentant au modèle de « l'escalier », l'allongement des durées de séjours a pour implication la création d'une situation d'embouteillage au sein du dispositif. Les conséquences négatives de cet engorgement sont multiples : réduction de la fluidité des mouvements entre les dispositifs d'hébergements et le logement autonome, rationalisation de l'intervention ou encore risque de responsabilisation excessive des individus vis-à-vis des difficultés qu'ils et elles rencontrent pour accéder à un logement autonome.

CONCLUSIONS

Les analyses ont montré que l'offre de LT de la Ville de Renens participe à l'amélioration du bien-être et à l'intégration sociale des personnes qui en bénéficient ainsi qu'à la réinsertion sur le marché du logement ordinaire d'une bonne partie d'entre elles.

En ce sens, le dispositif se présente non seulement comme un outil de (ré)insertion mais revêt également un aspect préventif. Il permet d'une part à des personnes en situation de précarité d'éviter de se retrouver à la rue ou de subir une très forte insécurité résidentielle. D'autre part, il permet à la commune de Renens d'éviter des frais coûteux (hébergement à l'hôtel, curatelles, prestations d'aides sociales, par exemple).

Qualifiée de « laboratoire » par les porteurs et porteuses du projet, le développement de l'offre de LT de la Ville de Renens s'appuie sur une gestion créative des ressources existantes.

Cette créativité se traduit notamment par la saisie des opportunités offertes par la vacance d'espaces liée au renouvellement urbain et aux opérations d'aménagement. Elle se manifeste également par la mise en place d'une fructueuse dynamique partenariale entre des actrices et acteurs aux intérêts différents, mais que les porteuses et porteurs du projet ont su faire converger.

Le maintien d'un dialogue régulier entre l'Office du logement et les autorités

communales ainsi que le développement de synergies entre les services communaux semblent créer un terreau favorable au pilotage du dispositif de LT et au soutien politique du projet au sein de la Municipalité.

Le dispositif combine plusieurs types de prestations complémentaires et offre un accompagnement global et personnalisé à des personnes présentant des besoins de soutien différents.

En dispensant deux offres de LT en non-mixité destinées aux femmes en situation de vulnérabilité, le dispositif contribue à visibiliser des formes de précarisation résidentielle, de marginalisation et d'insécurité spécifiques au genre tout en proposant une réponse qui prend en compte la spécificité de leurs besoins en matière de sécurité (physique, matérielle) et de prise en charge.

Parmi les défis auxquels est confrontée la Ville de Renens dans la gestion de son offre de LT sous sa forme actuelle figurent le caractère impermanent du dispositif qui repose actuellement en grande partie sur le volontarisme de personnes élues à la Municipalité ou occupant une position au sein de l'administration communale, la disponibilité provisoire de certains bâtiments occupés, l'insuffisance des ressources et compétences spécifiquement dédiées à l'accompagnement lié au logement ou encore un manque de fluidité de la circulation au sein du dispositif.

POINTS D'ATTENTION DESTINÉS AUX VILLES ET AUX COMMUNES

S'il n'existe pas de recette miracle pour le pilotage et la mise en œuvre d'un dispositif de LT, les expériences menées par la Ville de Renens montrent que plusieurs facteurs peuvent favoriser son émergence et son développement. Sur la base des enseignements tirés, nous mettons en évidence six points d'attention destinés aux villes et communes :

- 1. Identifier les réalités et les problématiques sociales de son territoire.** Il s'agit de connaître, d'une part, l'état du marché du logement au niveau local et, d'autre part, les réalités et les besoins des ménages vulnérables afin de répondre au mieux à chaque situation.
- 2. Faire un état des lieux des ressources.** Il s'agit, d'une part, de dresser un inventaire des prestations d'aides dispensées par la commune. D'autre part, un travail d'identification des compétences et des ressources au niveau de l'administration communale ainsi que des acteurs locaux et régionaux disposant d'expérience et de compétences dans l'accompagnement des personnes vulnérables devrait être réalisé. Enfin, une veille des biens immobiliers vacants et disponibles (dans le parc communal et privé) devrait être mise en place, en collaboration avec le ou les services communaux en charge des bâtiments et de l'urbanisme et les acteurs immobiliers locaux.
- 3. Fédérer autour du projet afin de favoriser son acceptabilité.** Dès le début et tout au long du projet, il s'agit pour les porteuses et porteurs de projet d'informer et d'impliquer toutes les parties prenantes, soit les autorités exécutive et législative communales pour valider le

dispositif et l'ancrer à moyen et long termes, les services compétents au sein de l'administration communale, les administrations cantonales compétentes en matière de politique sociale, médico-sociale et de logement, les acteurs immobiliers locaux ainsi que la population, afin de susciter la discussion et l'échange, de répondre aux interrogations et d'obtenir du soutien.

- 4. Privilégier la mise en œuvre d'une logique partenariale.** Il s'agit de s'appuyer sur les intérêts convergents des différents acteurs (organisations non gouvernementales, acteurs du secteur immobilier, en particulier) et de mettre en place des partenariats en valorisant la complémentarité des rôles de chacun. Enfin, des collaborations étroites devraient être mises en œuvre avec les communes voisines et le canton afin de fluidifier les parcours au sein des différents dispositifs d'aide au logement.
- 5. Proposer des logements fonctionnels et adaptés au(x) groupe(s)-cible(s).** Afin de répondre aux besoins des locataires (sécurité, intimité, dignité), il est important de les héberger dans des typologies de logements adaptées à leur situation (studios, appartements familiaux, appartements communautaires en non-mixité). Ces logements devraient comprendre des équipements et du mobilier fonctionnels et en suffisance.
- 6. Dispenser un accompagnement global et personnalisé.** L'accompagnement social généraliste devrait être assorti d'un accompagnement plus spécifiquement lié au logement. En plus de l'accompagnement individuel, une part de l'accompagnement devrait être dédiée à la gestion des lieux d'hébergement, ceci afin de prévenir l'apparition et l'escalade de tensions relatives à la cohabitation.

RÉFÉRENCES

- Abdel Salam, N. (2023). Escaliers hors service, prenez l'ascenseur ! Analyse d'une controverse au cœur des politiques de lutte contre le sans-abrisme. In C. Gardesse et J.-C. Driant (dir.), *Crise du logement, crise de l'accueil : Défis sociaux de l'habitat dans la France des années 2020* (pp. 43-69). L'Harmattan.
- ANSA. (2017). *Le logement d'abord, et après. Bilan et propositions pour la généralisation du logement d'abord en France*. Agence nouvelle des solidarités actives.
- Astier, I. (2010). *Sociologie du social et de l'intervention sociale*. Armand Colin.
- Busch-Geertsema, V., Culhane, D. & Fitzpatrick, S. (2016). Developing a global framework for conceptualising and measuring homelessness, *Habitat International*, 55, 124-132.
- Damon, J. (2002). *La question SDF*. PUF
- Fassin, D. (2006). Souffrir par le social, gouverner par l'écoute. Une configuration sémantique de l'action publique. *Politix*, 73(1), 137-157.
- FEANTSA. (2007). ETHOS. Typologie européenne de l'exclusion liée au logement. https://www.feantsa.org/download/fr_2525022567407186066.pdf
- Rel'Aids (2021). *Bilan d'un état des lieux participatif réalisé à Renens (août à décembre 2020) dans la perspective de la création d'un lieu d'hébergement et d'un espace d'accueil réservé aux femmes sans abri*. Fondation Le Relais.
- Sahlin, I. (2005). The Staircase of Transition: Survival through Failure. *Innovation: The European Journal of Social Science Research*. 18(2), 115-136.

