

## Responsabilité solidaire: un tremplin vers l'autonomie

**Un logement abordable et de qualité est un facteur important en vue d'une bonne intégration sociale. Or, les coûts du logement chargent de manière disproportionnée le budget des familles touchées par la pauvreté ou ces personnes vivent dans des conditions précaires. La fondation Domicil leur fournit des logements abordables, se porte garante à titre solidaire pour le bail et développe leurs compétences en matière de logement afin qu'ils puissent gérer eux-mêmes leur bail à long terme. Le projet «En route vers l'autonomie» vise à expliquer comment soutenir de manière optimale la transition vers un contrat de location autonome.**

### Fonctionnement

Depuis 25 ans, la fondation Domicil aide les familles défavorisées sur les plans social, économique et culturel, qui n'ont guère de possibilité de trouver par elles-mêmes un objet convenable sur le marché, à obtenir un logement en ville de Zurich. Elle se porte également garante à titre solidaire pour le bail, suit de près les personnes aidées dans leur nouvelle vie de locataire et veille à ce qu'elles puissent conserver durablement un logement abordable en respectant scrupuleusement leurs obligations financières et les conditions du bail. Domicil offre ainsi un haut degré de sécurité aux bailleurs et aux locataires. Chaque année, elle fournit jusqu'à 150 logements et encadre désormais quelque 1150 contrats de location (dont 800 avec responsabilité solidaire et 350 contrats de sous-location).

En cas de rapport stable entre bailleurs et locataires, Domicil peut, après cinq ans, demander à être libérée du bail: **l'idée à la base de son soutien n'est pas de constituer une couverture illimitée, mais d'offrir plutôt un tremplin vers l'autonomie.** L'accompagnement par l'équipe de Domicil vise donc, dès le départ, à préparer les locataires à vivre de manière autonome et à assumer eux-mêmes leurs responsabilités contractuelles. Pour ce faire, la fondation utilise différents instruments d'aide au logement: concrètement, elle est amenée à conseiller, à accompagner et à soutenir financièrement les locataires en difficulté.

Ces dernières années, nous avons constaté que, même lorsque la location se déroule sans accroc,

- la stabilisation économique des locataires peut prendre du temps;
- les bailleurs se montrent peu enclins à renoncer à la sécurité financière et à l'accompagnement de Domicil;
- la question des modifications de baux en vue de l'autonomisation des locataires passe au second plan dans le cadre du combat quotidien de Domicil pour trouver des logements à prix avantageux.

Domicil s'éloigne ainsi de son objectif de renforcer l'autonomie des locataires et leur sens des responsabilités. De plus, le risque financier de la fondation augmente avec le nombre croissant de baux conclus en responsabilité solidaire.

### Potentiel d'autonomie

De l'automne 2020 au printemps 2021, le Bureau d'études de politique du travail et de politique sociale (BASS) a réalisé une évaluation pour Domicil afin de déterminer si, et sous quelles conditions, la fondation pouvait se retirer du bail et rendre le locataire plus autonome. L'Office fédéral du logement (OFL), la Fondation Leopold Bachmann et Pensimo Management SA ont également contribué financièrement à l'évaluation. Le constat de cette dernière est clair: il vaut la peine de poursuivre cet objectif.



Les résultats de l'évaluation ont été présentés et discutés lors d'un atelier réunissant des représentantes du conseil de fondation, des services mandataires, des partenaires financiers et des organisations intéressées. La discussion a corroboré l'évaluation: il faut s'en tenir fermement à l'objectif de rendre les locataires plus indépendants. Le fait que la location se déroule bien avec l'appui de Domicil doit faciliter le chemin vers l'autonomie du locataire (et ne pas le freiner).

La principale résistance pourrait d'ailleurs venir des bailleurs, qui savent qu'avec Domicil, ils ne prennent pas de risques financiers et disposent d'un interlocuteur solide en cas de difficultés. La fondation dispose d'arguments convaincants, qu'il s'agit toutefois de faire valoir: un nombre considérable de baux desquels Domicil s'est retiré en tant que garant solidaire se poursuivent sans anicroche. De plus, toute location comporte un risque potentiel; dès lors, pourquoi les baux conclus par l'intermédiaire de Domicil et qui ne posent pas de problèmes ne pourraient-ils pas être traités de la même manière que n'importe quel autre bail ?

Le plus souvent, les locataires souhaitent s'émanciper de Domicil, mais il arrive aussi que l'appui de la fondation, sur laquelle on pourra se reposer en cas de problème, devienne une solution de facilité. Mais il ne faudrait pas oublier qu'en se retirant du bail, Domicil offre la possibilité à de nouveaux locataires d'accéder à un logement décent et d'acquérir des compétences en matière de logement.

## **Programme d'optimisation**

Les pistes proposées par l'évaluation vont permettre d'optimiser le modèle de travail: définir des objectifs clairs, prévoir des ressources et soutenir davantage la préparation des sorties de baux dont la fondation est garante à titre solidaire et, surtout, en profiter pour renforcer le dialogue avec les bailleurs. Le projet «En route vers l'autonomie» poursuit les objectifs suivants:

### **Se retirer de davantage de baux**

La base de données interne fournit d'ores et déjà les informations sur les locataires susceptibles de reprendre leur bail de façon autonome. Encore faut-il systématiser l'utilisation de ces informations. Des règles claires concernant le retrait de Domicil du bail sont communiquées aux locataires dès le début de la collaboration.

- Impact: développement de l'autonomie de plus de locataires et réduction du risque financier pour la fondation.



### **Gérer les relations avec les partenaires**

Des échanges ont lieu régulièrement avec les principaux partenaires immobiliers sur la base d'informations solides sur les baux en cours. En parallèle, les attentes des partenaires concernant le soutien de Domicil sont clarifiées. Le changement de mentalité doit être encouragé en s'appuyant sur des exemples positifs et en proposant éventuellement des solutions transitoires.

- Impact: consolidation des relations avec les principaux partenaires et renforcement de la confiance des bailleurs envers les locataires sortis de la responsabilité solidaire.

### **Responsabiliser le groupe cible**

L'autonomie des personnes à la recherche d'un logement ou des locataires est renforcée tout au long de la coopération. Organiser des ateliers réguliers sur la recherche d'un logement, renforcer les compétences en tant que locataire par le biais de la sécurité du logement et, après un certain temps, encourager les locataires à résoudre eux-mêmes les problèmes éventuels avec leurs voisins ou le bailleur sont quelques-unes des mesures possibles.

- Impact: clarification de l'offre de Domicil et renforcement du sens des responsabilités (*empowerment*) à travers le soutien dans la recherche d'un logement, la responsabilité solidaire et le suivi des contrats de location.

Ces mesures permettent d'une part de tenir compte de l'objectif à long terme de la fondation, qui est de transmettre aux locataires des compétences en vue de leur autonomie en matière de logement et, d'autre part, de réduire le risque financier de Domicil.

### **Informations supplémentaires**

Studie zu den Ablösungen aus der Solidarhaftung der Stiftung Domicil (étude sur les sorties de la responsabilité solidaire de la fondation Domicil, projet «En route vers l'autonomie») -> [Rapport final](#) (en allemand)

### **Renseignements**

Nadine Felix | Directrice | 044 245 90 27 | [nf@domicilwohnen.ch](mailto:nf@domicilwohnen.ch)