

Auteur C EM TF Migration

Date 15.07.2024

Version 4.0

Groupe de Travail sur l'hébergement des migrants – Etat Communes :

Régulation des baux privés : marche à suivre à destination des communes

Résumé exécutif

Dans le cadre du groupe de travail répartition Etat - communes (GT), la Cheffe de département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine (DEIEP) a souhaité donner la possibilité aux communes qui accueillent nettement plus de bénéficiaires de l'EVAM que la moyenne vaudoise, de demander que l'EVAM ne finance plus de nouveaux baux privés sur leur commune.

Cette mesure doit permettre de réguler l'arrivée de nouveaux bénéficiaires de l'EVAM dans des communes qui sont déjà fortement mises à contribution et ainsi favoriser l'équilibre dans la répartition des bénéficiaires de l'EVAM à travers le canton.

Le présent document sert d'aide à la décision pour les communes qui souhaitent activer la mesure. Il définit la marche à suivre, clarifie les rôles et les responsabilités des différents intervenants et pose le cadre et les contraintes identifiées par l'EVAM.

Table des matières

1	Préambule	2
2	La mesure en bref	3
2.1	La notion de ratio	3
3	Enjeux principaux.....	3
3.1	Une demande municipale d'importance	3
4	Processus	4
4.1	Conditions	4
4.2	Demande de la commune	4
4.3	Délais.....	4
4.4	Mise en œuvre et fin de la mesure.....	4
4.5	Communication.....	4
5	Champ d'application	5
5.1	Bénéficiaires EVAM en bail propre déjà sur la commune	5
5.2	Programme Héberger un Migrant :	5
5.3	Exceptions	6

1 Préambule

Dans le cadre de l'afflux de migrants auquel la Suisse est confrontée depuis le déclenchement du conflit ukrainien, l'EVAM a vu l'effectif de ses bénéficiaires plus que doubler en quelques mois. Dans l'urgence l'EVAM a fait face avec des solutions d'hébergement dans des régions qui disposaient d'infrastructures inoccupées et où les loyers des appartements restaient modérés (les anciens hôpitaux de la Riviera, des colonies de vacances, hôtels et appartements dans le nord et l'est Vaudois notamment).

Ces disparités ont conduit à la création d'un GT pour travailler sur la question de la répartition des bénéficiaires de l'EVAM sur le Canton de Vaud. Ce GT comprend les deux associations de communes Vaudoises ([l'UCV](#) et [l'AdCV](#)), [le DEIEP](#), [le SPOP](#) (avec le [BCI](#)) ainsi que [l'EVAM](#).

Certaines communes ont souhaité encadrer la question des baux privés plus strictement. En effet, plusieurs communes voyaient leur ratio monter sans que l'EVAM n'ouvre de nouveaux foyers ou ne loue d'appartements sur leur sol. Pour ces communes, qui sont déjà fortement mises à contribution, le but était d'avoir un moyen d'agir sur les nouvelles domiciliations.

Un compromis a été trouvé pour permettre à ces communes de demander un gel du remboursement des nouveaux baux pris dans leur commune, pour une durée de 12 mois renouvelable. Cette nouvelle possibilité a donné lieu à une modification du guide d'assistance (art. 109 al. 1bis et 110 al. 1bis, voir annexe 2).

2 La mesure en bref

Cette mesure vient en addition à d'autres mesures déjà prises et qui visent à mieux réguler la répartition des bénéficiaires de l'EVAM sur le canton. L'ensemble de ces mesures est disponible sous www.evam.ch/communes. Ce premier train de mesure, inauguré en janvier 2024, permettait de limiter les efforts de prospection de l'EVAM dans les communes déjà largement mises à contribution (limitations dans l'ouverture de nouveaux foyers, limitation de la prise de baux EVAM par exemple). Rien n'était prévu pour réguler l'arrivée de nouveaux bénéficiaires de l'EVAM avec un bail en nom propre sur ces communes.

La présente mesure vient combler cette lacune et permet d'agir sur la prise de nouveaux baux par des bénéficiaires de l'EVAM recevant une assistance financière. En clair, l'activation de la mesure permet à l'EVAM de ne pas participer au loyer d'un bénéficiaire souhaitant nouvellement s'établir sur une commune et qui n'est pas financièrement indépendant.

Les communes avec un ratio supérieur à 4,5%¹ peuvent demander l'activation de la mesure pour une durée d'une année renouvelable. Les chiffres fournis sur www.evam.ch/communes font foi.

2.1 La notion de ratio

Le ratio représente le pourcentage de bénéficiaires de l'EVAM rapporté à la population totale. En prenant les chiffres du 31.08.2023, le ratio Cantonal se calcule ainsi :

Population Vaudoise : 831'327 habitants → 100 %

Bénéficiaires EVAM sur le canton : 12'482 personnes → 1,50145 % (ratio cantonal)

Ex : Une commune de 10'000 habitants accueillant 100 bénéficiaires de l'EVAM a un ratio de 1%.

Les statistiques détaillées par communes et district, ainsi que des infographies sont publiées mensuellement sur le site de l'EVAM². Il est ainsi possible aux communes de connaître leur ratio.

3 Enjeux principaux

Ce point recense différents aspects qu'une commune pourrait considérer avant de demander l'application de cette mesure. Ce chapitre sert d'aide à la décision pour les communes, il s'agit de mettre en exergue des problématiques liées à l'activation de la mesure.

Avant toute chose, il y a lieu de se rappeler que la finalité de la mesure est de réguler l'arrivée de nouveaux bénéficiaires de l'EVAM sur certaines communes fortement mises à contribution.

Ceci n'a pas seulement un impact sur les personnes elles-mêmes, mais aussi sur les propriétaires de biens immobiliers, ainsi que sur l'EVAM qui devra trouver des solutions d'hébergement ailleurs.

3.1 Une demande municipale d'importance

La demande d'enclencher cette mesure est un acte pris par décision municipale qui est ensuite validée par le DEIEP. Si le département et l'EVAM offrent la possibilité de geler les nouvelles prises de baux, les communes doivent porter la décision d'activer la mesure auprès de leur population et notamment auprès des propriétaires de biens immobiliers de leur commune.

¹ 4,5 % représente approximativement 3 fois la moyenne cantonale. Le taux cantonal évoluant au gré des arrivées et chaque mois, la valeur de 4,5 % est arrêtée par soucis de simplification et sera révisée en cas de changement de la situation.

² www.evam.ch/communes

4 Processus

4.1 Conditions

Il y a 3 conditions pour activer la mesure :

- La commune concernée doit avoir un ratio supérieur ou égal à 4,5%.
- La municipalité doit adresser une demande formelle à la Cheffe de département en charge de l'asile,
- La demande doit être validée par la cheffe de département

4.2 Demande de la commune

La Municipalité adresse un courrier au-à la Chef-fe de département en charge de l'asile avec copie à l'EVAM. Il-elle statuera en coordination avec l'EVAM.

4.3 Délais

L'EVAM se met d'accord avec la commune sur la date exacte du début de la mesure.

Un délai maximum de 3 mois peut s'écouler entre la réception de la demande et l'activation de la mesure afin de satisfaire notamment aux enjeux d'information et de communication qui sont importants.

4.4 Mise en œuvre et fin de la mesure

A la date décidée, l'EVAM ne rentre plus en matière pour rembourser de nouveaux baux à ses bénéficiaires. Les anciens baux (ceux qui sont antérieurs à la date de mise en œuvre de la mesure) ne sont pas concernés.

La mesure est valable 12 mois et s'éteint automatiquement. Une commune peut demander la prolongation de la mesure dans les trois mois avant son extinction (soit au 9^{ème} mois) si elle remplit toujours la condition du ratio supérieur ou égal à 4,5%. A l'inverse, une commune peut lever la restriction à tout moment en informant le-la Chef-fe de département en charge de l'asile et l'EVAM.

En outre, la mesure peut être levée si un événement exceptionnel survient. Par exemple une diminution importante du nombre de bénéficiaires de l'EVAM dans la commune (fermeture de foyer, libération d'appartements en nombre), ou à l'inverse une augmentation significative du nombre de bénéficiaires de l'EVAM sur le Canton qui rendrait la notion des 4,5% caduque (scénario très peu probable).

4.5 Communication

L'enjeu autour de la communication est important en ce sens qu'il permettra de créer les conditions cadres à un déploiement harmonieux de la mesure.

L'EVAM se charge de la communication auprès de ses bénéficiaires.

La commune porte la communication publique autour de cette mesure. Cette communication sera particulièrement importante pour les publics suivants : habitants, propriétaires et gestionnaires de biens immobiliers dans la commune. L'EVAM, de par son mandat et sa mission ne pourra porter ce message.

5 Champ d'application

La mesure s'applique à tous les bénéficiaires de l'EVAM qui ne logent pas dans un bail privé dans la commune au moment de l'activation de la mesure.

Les habitants des foyers et des appartements « EVAM » (locations ou propriétés de l'EVAM) sont également concernés. Ceci pour éviter un « effet de pompe » qui verraient des gens entrer en foyer/appartement, puis prendre des appartements sur la commune en cédant leur place à d'autres bénéficiaires dans le foyer ou appartement en question.

Il est important de noter que des bénéficiaires financièrement indépendants pourraient toujours se loger dans ces communes (il n'existe pas de base légale pour les en empêcher).

5.1 Bénéficiaires EVAM en bail propre déjà sur la commune

Les personnes déjà dans la commune avec un bail propre ne sont pas concernées. Il s'agit premièrement de préserver leur parcours d'intégration, mais aussi de ne pas forcer des gens déjà installés en appartement à quitter une commune. Les exemples ci-dessous servent à illustrer les raisons pour lesquelles ces personnes ne sont pas concernées.

- Déménagement pour raison administrative : Une personne / famille logeant dans un appartement dont le bail se termine doit pouvoir rester sur la même commune si un autre logement est disponible.
- Séparations : Dans le cadre d'une séparation, l'époux quittant le domicile familial ne doit pas être forcé de quitter la commune.
- Changement de la composition familiale : Dans le cadre d'une naissance par exemple, les occupants d'un logement devenu trop petit ne devraient pas avoir à quitter une commune. Il en va de même pour des regroupements familiaux ou à l'inverse d'un décès/départ d'une partie de la famille.
- Ménages mixtes : Les familles qui comptent des bénéficiaires de l'EVAM et des personnes avec un autre statut sont exemptés de la mesure (ex : familles composées de bénéficiaires de l'EVAM et de citoyens Suisses).
- Retour à l'assistance : Un bénéficiaire qui est financièrement indépendant et qui trouve à se loger sur une commune n'est pas concerné par la mesure (car financièrement indépendant). Dans le cas d'une perte de son indépendance financière, l'EVAM doit pouvoir se substituer et reprendre le paiement (même partiel) des loyers sans forcer la personne à un déménagement.
- Jeunes adultes : Un jeune adulte qui quitterait le ménage des parents doit pouvoir rester sur la commune.

5.2 Programme Héberger un Migrant :

Pour rappel, ce programme permet à des personnes d'accueillir un bénéficiaire de l'EVAM chez elles. Un accompagnement dédié est mis en œuvre par l'EVAM alors que les accueillants offrent des conditions exceptionnelles pour faciliter l'intégration des personnes migrantes.

Un contrat est passé entre le logeur et le bénéficiaire. La mise à disposition d'un bien (contre rémunération de l'EVAM) peut être assimilée à la prise d'un bail privé. Le programme "héberger un migrant" étant différent de la prise de baux privés (implication de personnes locales, accompagnement spécifique de l'EVAM), il est exempté de la mesure.

Les coordinateurs régionaux de l'EVAM (qui ont la responsabilité de ce programme sur le terrain) veillent à la bonne qualité de la prise en charge des bénéficiaires et s'assurent que le volet accompagnement du projet est bien exécuté (il s'agit d'éviter que le programme soit « détourné » de son but pour permettre de la location cachée).

5.3 Exceptions

S'agissant de cas parfois complexes, l'EVAM doit pouvoir compter sur la compréhension des communes pour des demandes spécifiques telles que :

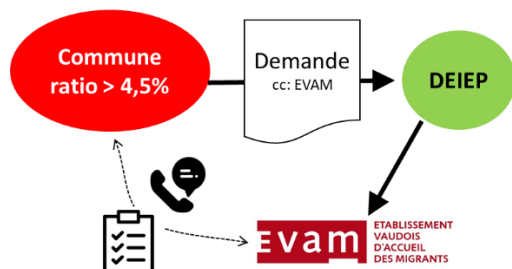
- cas médicaux et besoin de se rapprocher d'un prestataire de soin spécifique,
- prise d'emploi sur la commune ou nécessité de se rapprocher d'un lieu de travail,
- autres situations de vie spéciales

Dans ces très rares cas, l'EVAM prendra contact avec le ou la Syndic·que concerné·e pour solliciter des exceptions.

Annexe 1 : Récapitulation de la procédure

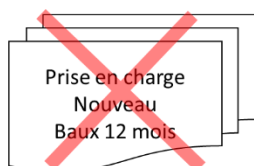
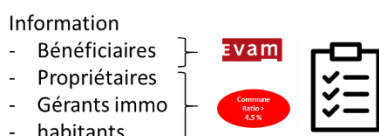
La procédure en bref

1. Demande



- La commune envoie un courrier à la Cheffe de département qui statue sur la demande.
- Si accepté, l'EVAM prend contact avec la commune pour fixer les modalités et clarifier le processus:
 - Date de mise en œuvre (au plus vite, mais max 3 mois après l'envoi de la demande).
 - Communication:
 - L'EVAM se charge de ses bénéficiaires
 - La commune communique avec les propriétaires et gérants de biens immobiliers ainsi que la population

2. Mise en œuvre (max 3 mois)



- Information
 - EVAM: bénéficiaires
 - Communes: propriétaires, gérants immobiliers, habitants.
- Ensuite:
 - Validation des prérequis et activation de la mesure.
 - L'EVAM ne rembourse plus de nouveaux baux sur la commune pour une durée de 12 mois.

3. Sortie de mesure / exceptions

- La mesure s'éteint sauf si la commune en demande la prolongation (3 mois avant la fin).
- Une commune peut annuler la mesure.
- Exceptions:
 - Ne concerne pas les projets «héberger un Migrant» et «un village / une famille»
 - Exceptions après entente Direction EVAM et Syndics

Annexe 2 : Modification des articles 109 et 110 du Guide d'assistance

Texte actuel	Texte modifié
Art. 109 Dispositions générales	Art. 109 Sans changement
¹ Tout bénéficiaire de l'assistance peut être hébergé dans un logement non fourni par l'établissement. Le logement doit se situer dans le canton de Vaud et être conforme aux prescriptions en matière d'aménagement du territoire et des constructions.	¹ Sans changement.
	^{1bis} L'hébergement dans un logement situé dans une commune dans laquelle le taux de bénéficiaires de l'établissement par rapport à la population est de plus du double du taux cantonal peut être refusé.
² Chaque bénéficiaire de l'assistance doit faire enregistrer ses arrivées, départs et changements d'adresse auprès du Contrôle des habitants de sa commune de domicile.	² Sans changement.
³ Il doit transmettre par écrit à l'établissement son adresse de domicile et l'informer par écrit de ses changements d'adresse sous peine d'être assimilé à une personne partie sans laisser d'adresse (Art. 123).	³ Sans changement.
Art. 110 Financement du coût de l'hébergement	Art. 110 Sans changement
¹ L'établissement participe au coût de l'hébergement du bénéficiaire de l'assistance dans la limite des normes applicables, sur présentation d'un contrat de bail et, cas échéant, de sous-location.	¹ L'établissement participe au coût de l'hébergement du bénéficiaire de l'assistance dans la limite des normes applicables, sur présentation d'un contrat de bail et, cas échéant, de sous-location.
	^{1bis} Aucune participation au coût de l'hébergement n'est allouée par l'établissement pour tout nouveau contrat de bail ou de sous-location concernant un hébergement refusé en vertu de l'article 109 alinéa 1bis.

² En cas de sous-location, une copie du contrat de bail original est demandée.	² Sans changement.
³ Un forfait de Fr. 200.- est octroyé à chaque bénéficiaire de l'assistance majeur ne répondant pas à la définition de l'autonomie (Art. 1) en couverture des frais engagés pour son déménagement lorsqu'il emménage dans un logement privé. Ce forfait ne peut être attribué qu'une seule fois par personne et ne peut être cumulé avec les prestations de l'article 91.	³ Sans changement.
⁴ Aucun mobilier n'est fourni pour les logements qui ne sont pas mis à disposition par l'établissement. Un forfait de Fr. 500.- est octroyé à chaque bénéficiaire de l'assistance ne répondant pas à la définition de l'autonomie (Art. 1) en couverture des frais engagés pour se meubler lorsqu'il emménage dans un logement privé. Ce forfait ne peut être attribué qu'une seule fois par personne.	⁴ Sans changement.
⁵ En cas de naissance, en lieu et place d'un panier d'accueil, un forfait de Fr. 500.- est octroyé en faveur de chaque nouveau-né dont l'unité d'assistance ne répond pas à la définition de l'autonomie (Art. 1).	⁵ Sans changement