

## RAPPORT DE LA COMMISSION

chargée d'examiner l'objet suivant :

**Postulat Hadrien Buclin et consorts - Pour un système public de garanties de loyer en faveur des jeunes en formation ou à la recherche d'un premier emploi**

### 1. PREAMBULE

La Commission thématique de la politique familiale s'est réunie le 13 février 2018 à la Salle Romane, Rue Cité-Devant 13, à Lausanne. Sous la présidence de Monsieur le Député Felix Stürner, elle était composée de Mesdames les Députées Claire Attinger Doepper (remplacée par Jean-Claude Glardon), Céline Baux, Carole Dubois, Sabine Glauser Krug, Valérie Induni, Delphine Probst (remplacée par Isabelle Freymond), Myriam Romano-Malagrifa et Anne-Lise Rime, ainsi que de Messieurs les Députés Jean-Bernard Chevalley, Jean-Rémy Chevalley, Axel Marion, Pierre-François Mottier, Maurice Treboux et Pierre Volet.

Ont participé à cette séance Monsieur le Conseiller d'Etat Pierre-Yves Maillard, Chef du Département de la santé et de l'action sociale (DSAS), ainsi que Mesdames Françoise Jaques, Cheffe du Service de prévoyance et d'aide sociales (SPAS) et Françoise Von Urach, Cheffe de la Section juridique du SPAS et Monsieur Antonello Spagnolo, Chef de la Section Aide et insertions sociales (SAIS).

Monsieur Florian Ducommun, Secrétaire de la commission, a rédigé les notes de séance et en est sincèrement remercié.

### 2. POSITION DU POSTULANT

Le postulant rappelle que son dépôt vise à mettre en place un système public de garanties de loyers en faveur de jeunes en formation ou à la recherche d'un premier emploi qui n'ont pas les moyens de dégager la somme nécessaire pour une garantie locative, laquelle peut monter jusqu'à l'équivalent de trois mois de loyer nets.

Selon le *Rapport social vaudois* publié en 2017<sup>1</sup>, 27,7% des ménages vaudois ne déclarent pas de fortune (p. 44). Pour une personne n'ayant pas de salaire et dont les parents ne possèdent aucune fortune, immobiliser une garantie de loyer peut ainsi s'avérer problématique.

C'est pourquoi le postulant souhaiterait que l'Etat mette en place une stratégie qui pourrait être une extension du système de prêts pour les jeunes en formation. Dans un contexte de pénurie et de cherté des loyers, il convient de souligner que les garanties locatives ont également augmenté de manière significative.

Certes, il est possible de se tourner vers les sociétés d'assurance privée, telles que *SwissCaution*, laquelle propose de remplacer la garantie de loyer par un système de prime annuelle s'élevant à environ CHF 200.-. Cependant, cette forme de prime revêt des aspects inéquitables, car elle se développe aux dépens de personnes de condition modeste et s'avère donc discriminatoire.

---

<sup>1</sup> [Rapport social vaudois 2017](#), site web de l'Etat de Vaud

### 3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

Le Chef du Département de la santé et de l'action sociale (DSAS) fait remarquer en préambule que cette problématique constitue un élément du vaste dossier du soutien à l'accession au logement pour les personnes en situation de difficulté économique. L'administration a développé un dispositif pour les personnes bénéficiant de l'aide sociale, mais également pour celles se trouvant hors du régime, ce afin d'éviter qu'elles y entrent.

En ce qui concerne les prestations du revenu d'insertion (RI), la pratique consiste déjà à donner des garanties formelles par le biais du régime d'aide sociale. Cependant, ce mécanisme n'est pas très efficace, car les gérances sont informées du fait que les personnes sont au bénéfice du RI, qu'elles n'ont par conséquent pas de fortune puisque la limite s'élève à CHF 4000.- pour une personne seule, ce qui suscite la méfiance desdites gérances, voire leur non-entrée en matière.

Pour éviter ce genre de situations, le mécanisme le plus efficace est le système du paiement à tiers qui permet à plusieurs milliers de personnes d'obtenir ou de conserver leur logement, le RI s'engageant à payer directement le loyer au bailleur.

En ce qui concerne les jeunes, le régime des bourses règle une partie de la charge locative, mais ne couvre pas la garantie. Toutefois, le développement de logements étudiantins par le biais de projets tels que celui prévu à La Palaz, ainsi que ceux proposés par la *Fondation Solidarité Logement pour Etudiant-e-s* (FSLE) répond partiellement à ces besoins.

Il existe également un dispositif dans lequel certains partenaires étatiques acquièrent les baux, comme par exemple les fondations *Apollo*<sup>2</sup> et *Le Relais, Caritas* ou encore le *Service social* de Lausanne. 700 à 800 appartements sont ainsi dédiés à des personnes se trouvant en situation de précarité économique. L'objectif consiste à stabiliser la situation des bénéficiaires facilitant ainsi le transfert des baux à leur nom propre. C'est dans cette optique que l'Etat prévoit que la fondation *Apollo* se développe davantage à l'avenir et remplisse un rôle plus important.

Enfin, et d'après des retours obtenus de la part de collaborateurs travaillant au Service de prévoyance et d'aide sociales (SPAS), le ratio entre revenu et charge locative constitue un obstacle plus grand que la garantie de loyer dans l'accession au logement.

### 4. DISCUSSION GENERALE

En ouverture de discussion, une commissaire souhaite savoir si l'octroi d'une lettre de garantie de loyer est un dispositif encore existant, car celui-ci constituerait une piste intéressante pour aider des jeunes débutant leur vie active et n'ayant pas suffisamment de moyens financiers pour s'octroyer une garantie de loyer.

La Cheffe du SPAS indique que ce dispositif fait effectivement partie des prestations proposées aux personnes bénéficiant de l'aide sociale. Cependant, les services se sont rendus compte que cette lettre de garantie est devenue insuffisante et que, dans certains cas, celle-ci était même contreproductive, car elle qualifiait la personne en tant que bénéficiaire du RI.

Pour cette raison, l'administration privilégie désormais une collaboration avec la Fondation *Apollo* puisque celle-ci concentre son activité sur les personnes qui connaissent des difficultés d'accès au logement. La fondation prend ainsi la responsabilité des baux à loyer, assortis d'un contrat d'une durée de deux ans renouvelable, et veille à ce que les locataires s'engagent de manière effective dans le paiement du loyer et ne connaissent pas de difficultés de voisinage. Si ces conditions sont respectées, les baux peuvent ensuite être transférés aux noms des locataires.

Au Conseiller d'Etat d'ajouter qu'une piste intéressante consisterait à tester le dispositif relatif à l'octroi de lettres de garantie en ciblant les boursiers, diminuant ainsi quelque peu l'aspect « stigmatisant ».

Après ces précisions préliminaires, les avis divergent quant au bien-fondé de la prise en compte du postulat.

---

<sup>2</sup> [Qui sommes-nous](#), site web de la Fondation Apollo

Un commissaire ne veut pas entrer en matière estimant que le filet social est déjà suffisamment dense et que de nombreuses aides sont proposées aux étudiant-e-s, preuve en serait par exemple le projet Vortex qui prévoit d'accueillir des logements pour environ 1'000 étudiants à l'horizon 2020, ce qui ne serait pas le cas pour les apprenti-e-s.

Le postulant précise que l'ensemble des jeunes en formation sont visés par le postulat et qu'il n'y a ainsi pas de volonté de se focaliser sur les étudiant-e-s aux dépens des apprenti-e-s. Une commissaire observe qu'il est important de souligner que le terme de *jeunes en formation* s'applique à la fois aux apprenti-e-s et aux étudiant-e-s.

Parmi les voix en défaveur de l'entrée en matière, il est mentionné que les sociétés de cautionnement, comme *SwissCaution* et *goCaution* facturent, respectivement, une prime annuelle s'élevant à 5% et 4,7% du montant de la garantie de loyer. A titre d'exemple, la société *SwissCaution* propose une prime forfaitaire d'inscription de CHF 231.- pour la première année et de CHF 189.- pour les suivantes. Une telle somme ne devrait donc pas péjorer les jeunes en formation ou à la recherche d'un premier emploi tout en leur permettant d'économiser le pécule nécessaire à l'immobilisation d'une garantie locative.

A l'encontre de ce constat, le postulant note que pour un loyer de CHF 1'200.-, il est nécessaire d'immobiliser une garantie s'élevant à CHF 3'600.-. La société *SwissCaution* facturerait ainsi une prime de CHF 231.- la première année puis de CHF 210.- pour les suivantes. Cette méthode est donc très éloignée du loyer de l'argent qui se monte actuellement à environ 0,3% d'intérêts, contre 6 à 8% d'intérêts dans un tel modèle. Par conséquent, il s'agit d'un modèle d'affaires qui se développe sur le dos de personnes de condition économique modeste. De surcroît, il estime qu'une personne recourant à des sociétés de cautionnement envoie déjà à la gérance un mauvais signal sur sa situation financière.

Une autre commissaire insiste sur le fait qu'il n'est pas aisé de payer trois mois de loyer nets au début de sa vie active. En tant que Municipale en charge du service des affaires sociales, elle note que nombre de jeunes ne parviennent pas à se loger à cause de garanties de loyer trop élevées. De plus, il est précisé qu'aucune gérance ou propriétaire n'accorde de bail à loyer sans une assurance responsabilité civile privée (RC).

D'autres voix se déclarent en faveur du soutien au postulat tout en regrettant que la dernière phrase de ce dernier, à savoir « *ouvrir un tel système à d'autres catégories de locataires en situation précaire* », ne soit pas suffisamment développée. De fait, dans le cadre de sa profession d'assistante sociale, une commissaire constate que de nombreuses personnes, souvent divorcées, ne peuvent accéder à certains logements par manque d'argent ou doivent trouver des garant-e-s par d'autres biais que les aides étatiques. Il conviendrait ainsi d'élargir un tel dispositif à l'ensemble des personnes en situation de précarité, afin de garantir une égalité de traitement.

Dans le même ordre d'idées, une autre commissaire se déclare favorable à la prise en considération du postulat, car elle estime que les informations fournies par l'administration et les discussions qui s'en sont suivies gagneraient à être davantage connues et posées sur le papier, notamment la proposition revenant à étudier la possibilité d'octroyer des lettres de garantie en faveur des boursiers.

Le postulant précise qu'il imagine étendre aux garanties de loyer une logique de prêts similaire à ceux alloués aux boursiers, lesquels seraient remboursables en plusieurs mensualités une fois la formation terminée. Dans le cas où des dégâts seraient commis au bien loué, le locataire rembourserait l'Etat de manière échelonnée en fonction de ses moyens financiers.

Dans les rangs des adversaires de l'entrée en matière, un commissaire estime que l'Etat ne peut pas se substituer à tout et souligne qu'il existe déjà des solutions proposées par des sociétés de recouvrement. Même s'il est sensible à cette problématique, il pense que l'administration ne doit pas entrer en matière dans ce cas de figure.

Il reçoit l'appui d'un autre intervenant qui estime que l'Etat ne devrait pas suppléer à la responsabilité individuelle. Les sociétés de cautionnement proposant une prime annuelle s'élevant entre CHF 200.- et CHF 250.-, un locataire doit parvenir à assumer cette charge modeste et être incité à garder son appartement dans un état convenable. En outre, le commissaire constate que l'Etat devrait assumer la garantie de loyer dans le cas où le locataire n'a aucune fortune lors de la remise du bien loué.

Ce point de vue est contesté par une commissaire qui juge que les opposant-e-s à l'entrée en matière abordent la problématique à l'envers, car il est nécessaire de présenter un bail à loyer afin d'obtenir un cautionnement. Dès lors, il convient en premier lieu de savoir comment faire accéder au logement nombre de personnes qui n'ont que très peu de moyens financiers, pour ensuite répondre au problème de la garantie de loyer.

Abondant dans ce sens, le postulant rappelle que son texte indique précisément que « *le locataire rembourserait par la suite l'Etat de manière échelonnée, en fonction de sa capacité financière* ». A ce titre, il indique qu'un remboursement d'un prêt aux études se monte à minimum CHF 50.- mensuels. Il n'est donc pas question d'une aide à fonds perdus puisque cet argent est immobilisé et doit être remboursé. Un autre avis précise que les personnes requérant une aide étatique sont, en règle générale, reconnaissantes du soutien octroyé par l'Etat et s'appliquent à honorer la confiance accordée.

Au terme de la discussion, diverses voix pensent que le renvoi du postulat au Conseil d'Etat permettrait de disposer d'un état des lieux de l'ensemble de la problématique, ainsi que des autres solutions à éventuellement envisager. Certaines se disent favorables à ce que le rapport du Conseil d'Etat utilise comme base de réponse les systèmes déjà existants sans créer une nouvelle « usine à gaz » qui alourdirait les charges administratives. D'autres craignent que la réponse au postulat n'engendre inévitablement une nouvelle aide sociale complexe, comme elle risquerait de faire concurrence à l'économie privée. L'idéal serait de faciliter l'accession au logement par le biais du présent objet parlementaire sans surcharger l'administration.

En conclusion, le Chef du DSAS insiste sur le fait que le fond du problème est le loyer de l'argent et considère que les prêts personnalisés à long terme pénalisent davantage les personnes de condition modeste pour une même somme d'argent. Dès lors, la question consiste à savoir si l'Etat va mettre à disposition une somme qui peut être prélevée à des taux moindres sur les marchés financiers. A titre de comparaison, le SPAS a de bons retours d'expériences suite à la création d'un fond de lutte contre le surendettement.

Certes, un système de cautionnement public pourrait répondre à la demande du postulant, mais identifierait cependant le requérant comme étant soutenu par l'Etat et poserait un problème de crédibilité. Une autre piste consisterait ainsi à mettre en gage la bourse de la requérante ou du requérant, afin de rassurer le bailleur quant à sa solvabilité, notamment dans la perspective de rembourser les éventuels dégâts commis au bien loué. Le bémol de cette solution reste que la requérante ou le requérant doit obligatoirement être au bénéfice d'une bourse, ce qui n'est pas le cas de tous les jeunes en formation. Dans le cas de figure de l'octroi d'une bourse, un commissaire constate qu'il serait également envisageable de prendre en compte les frais de cautionnement d'une entreprise privée dans le calcul de ladite bourse.

## **5. VOTE DE LA COMMISSION**

*Prise en considération du postulat*

*Grâce au vote prépondérant du Président, la commission recommande au Grand Conseil de prendre en considération ce postulat par 6 voix pour, 6 contre et 2 abstentions, et de le renvoyer au Conseil d'Etat.*

Moudon, le 6 mai 2018.

*Le rapporteur :  
(Signé) Felix Stürner*