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

Questions et réponses sur l'hébergement des réfugiés d'Ukraine

Version du 28 avril 2022

Aperçu

1. Avant l'arrivée des réfugiés
1.1. Questions générales
1.2. Questions pour les coopératives
2. Pendant l'hébergement
2.1. Questions générales
2.2. Questions pour les coopératives
3. A la fin de l'hébergement

1. Avant l'arrivée des réfugiés

1.1. Questions générales

Que signifie le « statut S » ?

La loi sur l'asile prévoit ce statut à l'art. 4 en relation avec les art. 66 et suivants pour les personnes qui ont été reconnues par le Conseil fédéral comme nécessitant une protection en raison d'une grave menace générale et qui ont été déclarées « à protéger ». Elles peuvent être accueillies rapidement et après une procédure d'asile raccourcie. La durée de cette admission humanitaire temporaire dépend de l'évolution dans le pays d'origine. Le 11 mars 2022, le Conseil fédéral a limité le statut S à un an et décidera de sa prolongation ou de sa suppression.

Les réfugiés avec le statut S sont attribués à un canton. Ils ont droit au regroupement familial et peuvent exercer une activité professionnelle. L'accès au système scolaire est également garanti. Pour leurs frais de subsistance, y compris les frais de logement, ils reçoivent un forfait que le SEM rembourse au canton compétent. Le forfait moyen (il varie selon les cantons) est de 1'535 francs par personne et par mois. La part pour l'hébergement est de 216,30 francs par personne et par mois.

Les personnes ayant le statut S peuvent-elles louer un appartement sur le marché libre du logement ?

C'est en principe possible. Chaque personne enregistrée avec le statut S dispose d'une pièce d'identité suisse, est assurée contre la maladie et est en mesure d'ouvrir un compte bancaire.

Où sont hébergés les réfugiés d'Ukraine ?

Les personnes fuyant l'Ukraine et arrivant en Suisse peuvent s'annoncer directement dans l'un des six centres fédéraux d'asile et s'enregistrer pour obtenir le statut S. Elles sont hébergées à court terme dans les centres fédéraux d'asile. A moyen terme (jusqu'à 3 mois), il est prévu de les héberger dans de grands centres d'hébergement (hôtels, camps de vacances, etc.) et chez des hôtes privés (appartements ou même chambres individuelles). A plus long terme cependant, des appartements sont recherchés pour l'hébergement afin que les réfugiés puissent se construire un quotidien régulier (recherche d'emploi, école, etc.).

Comment dois-je procéder pour proposer un logement ?

Annoncez votre offre de logement via les pages web de Campax ou de l'Organisation suisse d'aide aux réfugiés. Les logements sont automatiquement annoncés au canton compétent, qui prend à son tour contact avec les bailleurs. Compte tenu de l'accent mis sur l'hébergement à court et moyen terme, il se peut que quelques semaines s'écoulent avant que les autorités vous contactent en cas de besoin.

Les coordinateurs cantonaux en matière d'asile et de réfugiés sont également disponibles en tant qu'interlocuteurs. Par ailleurs, certaines communes et villes ont mis en place des points de contact pour l'hébergement des réfugiés. Vous pouvez également prendre contact directement avec l'autorité compétente de votre canton ou de votre commune.

Clarifiez au préalable le type d'hébergement que vous souhaitez et pouvez offrir aux réfugiés et pour quelle durée (logement régulier, utilisation intermédiaire, logement d'accueil). Vérifiez également si cela est compatible avec d'éventuels règlements ou statuts. Le cas échéant, le sujet doit être mis à l'ordre du jour des assemblées générales ou des assemblées des copropriétaires.

Pour quelle période les offres de logement pour les réfugiés sont-elles demandées ?

Les autorités sont reconnaissantes à tous ceux qui contribuent à l'hébergement *à long terme* des personnes en provenance d'Ukraine, en particulier lorsque les réfugiés passent d'un logement d'asile après une courte période d'hébergement à un autre logement. Tous ceux qui souhaitent mettre des logements à disposition *à court terme* peuvent bien entendu également s'adresser aux autorités.

Quels types de logement sont appropriés ?

En principe, les appartements meublés et non meublés ainsi que les chambres conviennent à l'hébergement des réfugiés. Pour l'hébergement à court et moyen terme, ce sont surtout les chambres meublées chez des familles d'accueil qui sont recherchées. Pour les appartements et les chambres non meublés, il faut prendre contact avec les œuvres d'entraide et les autorités afin d'équiper les appartements et les chambres en conséquence.

Les offres d'hébergement sont examinées par les autorités. Pour des raisons d'efficacité, la priorité est donc donnée dans un premier temps aux logements comprenant plusieurs appartements, avant d'examiner les offres de logement individuelles. Il peut donc s'écouler un moment avant que les autorités s'adressent à ceux qui ont proposé des logements.

Qui fournit le logement aux réfugiés ?

La procédure peut varier d'un canton à l'autre et peut également changer en fonction de l'évolution de la crise. En règle générale, les personnes à protéger sont placées par une organisation d'aide ou une

autorité (cantonale) qui est généralement aussi partie au contrat de bail à loyer. Les cantons disposent de forfaits pour l'hébergement. Les parties sont libres de fixer une (éventuelle) contrepartie financière pour l'utilisation de la chose louée. Pour le reste, les dispositions du droit du bail s'appliquent.

Qui coordonne l'hébergement chez des hôtes privés ?

Si l'hébergement privé n'est pas obtenu par des contacts personnels, les réfugiés sont attribués aux hôtes privés par les cantons et les organisations d'entraide.

Comment s'effectue l'attribution des réfugiés dans les logements ?

La répartition des réfugiés entre les cantons est effectuée par le Secrétariat d'Etat aux migrations (SEM) après leur enregistrement. Les cantons sont à leur tour responsables de l'hébergement. L'attribution est effectuée par les cantons en concertation avec les hôtes ou les bailleurs.

Est-il nécessaire de conclure un accord contractuel ?

Un accord écrit avec les réfugiés – notamment en cas d'hébergement gratuit – n'est pas obligatoire. En cas d'hébergement payant, un accord écrit est recommandé. Notez que les réfugiés ne maîtrisent pas toujours les langues nationales locales.

Où puis-je trouver des modèles de contrats et des formulaires d'avis ?

Le loyer : Vous trouverez des modèles de contrats de location auprès des bureaux respectifs de l'ASLOCA ainsi que des chambres immobilières cantonales rattachées à la Fédération romande immobilière (www.fri.ch) de même que de la Chambre genevoise immobilière (www.cgionline.ch) et également auprès de HabitatDurable.

La sous-location : Vous trouverez des modèles de contrats de sous-location auprès des associations mentionnées ci-dessus. Le SVIT met à disposition un modèle en français/ukrainien. En cas de sous-location, il est impératif d'obtenir au préalable l'accord du bailleur (p.ex. en utilisant le formulaire de l'USPI Suisse)

Formulaire d'avis : Vous trouverez ici un formulaire pour signaler les réfugiés à votre.

Avec qui le contrat est-il conclu ? Qui est le locataire ?

Le contrat de location des logements est généralement conclu entre le canton ou la commune et le bailleur. Dans le cas d'hôtes privés et de la mise à disposition de chambres individuelles, l'accord est conclu entre l'hôte et le réfugié.

Si je mets à disposition un logement à un prix réduit ou gratuitement : Est-ce que je m'expose à des problèmes lors de la relocation ultérieure (surtout si le formulaire de loyer initial est prescrit) ?

Si, lors de la location ou de la mise à disposition gratuite du logement, il est fait mention des circonstances particulières ("location à des personnes à protéger ayant le statut S") et qu'il apparaît clairement que le logement est mis à disposition avec un rabais, cela n'a aucune incidence sur le loyer initial (voir également les recommandations de la fiche d'information à ce sujet).

Dois-je louer l'appartement pour une durée déterminée ou indéterminée ?

Une durée initiale de 6 mois est recommandée. Si le contrat est prolongé, la durée devrait être adaptée à la situation, notamment si une fin de crise se profile ou si une fin de crise n'est pas prévisible. A cet égard, tenez également compte de la durée pour laquelle le statut S a été accordé.

Y a-t-il une obligation de déclaration ?

Dans de nombreux cantons et communes, il existe une obligation d'annonce en cas d'hébergement à titre onéreux. Même en cas d'hébergement gratuit, il est important d'en informer les autorités compétentes afin que les réfugiés obtiennent le statut S.

1.2. Questions pour les coopératives

De quelles possibilités disposent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour mettre à disposition des logements pour les réfugiés ?

Les logements qui entrent en ligne de compte pour l'hébergement sont d'abord ceux qui sont temporairement vides, par exemple avant une nouvelle construction de remplacement. En fonction des statuts, il est également possible de mettre à disposition des logements vacants pendant un certain temps pour l'accueil de réfugiés, avant de les relouer régulièrement. Les appartements d'hôtes peuvent également être utilisés pour héberger des réfugiés. Dans tous les cas, il convient de vérifier si cela est compatible avec les statuts et les règles de location. Dans certaines circonstances, une décision de l'assemblée générale peut être nécessaire à cet effet.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique doivent-ils conclure un contrat de location avec les réfugiés ?

Le cas normal devrait être celui où des contrats de location sont conclus avec le canton et où le canton règle son rapport juridique avec la personne réfugiée. Dans ce cas de figure, il n'y a pas de bail direct ou d'autre rapport juridique entre le maître d'ouvrage d'utilité publique et la personne réfugiée. D'autres modèles sont également envisageables, comme par exemple un contrat de location direct avec une personne réfugiée accompagné d'une déclaration de garantie des autorités ou un contrat d'hébergement. Dans le cas d'une location directe, il convient de noter qu'en raison de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, "Lex Koller"), les réfugiés ukrainiens ne peuvent généralement pas être admis comme membres de la coopérative. Il est essentiel de conclure des accords écrits sur l'offre de logement, la durée, la prise en charge des coûts et la responsabilité civile. Il est en outre important que le loyer habituel soit mentionné dans le contrat et que, le cas échéant, une réduction soit accordée sur le loyer à payer temporairement (cf. loyer initial).

Est-il juridiquement admissible que des maîtres d'ouvrage d'utilité publique mettent des logements vides à la disposition de réfugiés ou cela est-il contraire aux statuts ?

Cela dépend des dispositions statutaires et des règles de location. Dans de nombreuses coopératives, les statuts prévoient que les appartements ne peuvent être loués qu'à des membres de la coopérative, les cas exceptionnels devant être dûment justifiés. Les personnes en fuite ne peuvent pas non plus être admises sans autre comme membres de la coopérative, car la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, "Lex Koller") s'oppose à ce que des personnes en fuite d'Ukraine deviennent membres de la coopérative. Pour pouvoir néanmoins attribuer des logements à des personnes originaires d'Ukraine dans la situation actuelle, il devrait être nécessaire dans de nombreux cas de faire voter l'assemblée générale à ce sujet.

En revanche, les logements vacants en raison d'une construction de remplacement et des utilisations intermédiaires correspondantes présentent généralement des circonstances et des risques juridiques différents de ceux des biens locatifs réguliers. Ici aussi, la situation doit être examinée individuellement.

En plus ou avec les dispositions statutaires et les règles de location, il faut également clarifier les questions financières : Existe-t-il une différence par rapport au loyer habituel et comment celle-ci est-elle couverte ? Cela doit être examiné de près, notamment en cas d'application du loyer basé sur les coûts.

Les coopératives doivent-elles demander l'accord de leurs membres si elles souhaitent mettre des logements à la disposition des réfugiés, ou le conseil d'administration peut-il en décider ?

Cela dépend en grande partie de l'objectif statutaire, des règles de location, de la situation en matière de rémunération ainsi que de la répartition statutaire des compétences. La location est souvent du ressort du comité directeur. Si, selon les statuts, les logements ne peuvent être loués qu'à des membres, il faudrait obtenir l'accord des membres de la coopérative pour les louer à des non-membres pendant une longue période, voire décider d'une modification des statuts lors d'une assemblée générale. Il est recommandé de clarifier ces questions à temps et, le cas échéant, de mettre le sujet à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le texte d'une éventuelle modification des statuts doit être communiqué à temps aux membres.

De quoi faut-il tenir compte lorsque les membres d'une coopérative souhaitent accueillir des personnes en fuite dans leurs logements à titre privé ?

Les coopératives devraient en tout cas informer leurs membres qu'ils doivent demander l'accord de la coopérative pour ce faire. Conformément aux obligations d'information des coopératives, les membres doivent informer la coopérative de tout changement dans l'utilisation du logement. Pour une sous-location, il faut, de par la loi, l'accord préalable du bailleur.

Nous recommandons aux coopératives d'examiner soigneusement ces demandes d'hébergement privé au cas par cas. Afin de garantir l'égalité de traitement des membres de la coopérative, il convient de tenir compte des prescriptions d'occupation et autres prescriptions en matière de location. En cas d'hébergement privé, il faut veiller à ce que la situation du logement privé, l'environnement direct du logement et la situation de vie personnelle le permettent. Les personnes concernées doivent être en mesure de s'occuper de personnes éventuellement éprouvées par la situation de fuite.

Nous recommandons en outre de fixer l'hébergement par écrit et d'y préciser la durée de l'hébergement, qui prend en charge quels frais, qui est responsable en cas de dommages et comment l'encadrement et la communication avec les fugitifs sont assurés. Il ne faut pas oublier non plus qu'en tant que locataire, le membre de la coopérative est responsable vis-à-vis du maître d'ouvrage d'utilité publique de l'utilisation soigneuse de la chose louée et du respect du règlement intérieur.

La coopérative peut refuser l'autorisation de sous-location ou d'hébergement privé si les règles de location ne sont pas respectées ou si des inconvénients majeurs pourraient en résulter. Les inconvénients peuvent par exemple être des préoccupations liées à la constellation des locataires ou de la communauté dans l'immeuble (nombre de personnes vivant déjà dans le logement, conditions difficiles) ou des facteurs personnels individuels.

Afin de profiter de la grande solidarité et de la disponibilité des membres de la coopérative, il peut être utile d'attirer l'attention des membres sur d'autres possibilités d'aide, par exemple l'aide à l'ameublement de logements vacants.

2. Pendant l'hébergement

2.1. Questions générales

Quelle est la différence entre la (sous-)location et le prêt à usage ?

Si des réfugiés sont hébergés gratuitement, il ne s'agit pas d'une sous-location, mais d'un prêt à usage. L'accord du bailleur n'est pas obligatoire. Il est toutefois recommandé d'informer le bailleur (cf. formulaire d'avis).

Si des personnes en quête de protection sont hébergées contre paiement, il s'agit d'un contrat de sous-location. Selon l'art. 262 CO, cette sous-location nécessite l'accord du bailleur. Le bailleur peut refuser l'autorisation de sous-louer dans certains cas admis restrictivement par la loi. Ceci en particulier, s'il peut en résulter des inconvénients majeurs ou si le montant du loyer demandé au réfugié est trop important.

Quelles sont les particularités applicables aux propriétaires par étage ?

Les propriétaires par étage sont en principe libres d'accueillir des personnes à titre gratuit. Dans le cas de la propriété par étage, il faut toutefois respecter les points essentiels du droit du bail en cas d'hébergement contre paiement (bail à loyer). En outre, il convient de respecter les restrictions d'utilisation prévues par le règlement de copropriété de la PPE. En cas de doute, il est toujours recommandé de prendre contact avec l'administration de la copropriété.

Quel peut être le montant du loyer et qui paie pour le logement ?

Les réfugiés reçoivent parfois des cantons (et ceux-ci de la Confédération) un forfait pour leur subsistance. Le forfait moyen (il varie selon les cantons) s'élève à 1'535 francs par personne et par mois. La part pour l'hébergement est de 216,30 francs par personne et par mois. Il faut donc partir du principe que dans la plupart des régions de Suisse, il n'est pas possible d'obtenir un loyer de marché. Il est recommandé d'accorder un rabais sur le loyer (voir à ce sujet les recommandations de la fiche d'information).

Comme les cantons ou les organisations d'aide sont locataires des logements, le paiement est effectué par ces derniers.

Qui paie les frais de chauffage et les charges, ainsi que l'électricité, l'eau, Internet, la télévision, etc.

Il est possible de conclure un contrat de location, avec une remise totale sur le loyer. Ainsi, seuls les frais justifiés sont dus. Comme les cantons ou les organisations d'aide sont locataires des appartements, le paiement est effectué par ces derniers.

Qui est responsable de l'ameublement des appartements ?

En règle générale, les logements mis à disposition ne sont pas meublés. L'ameublement est de la responsabilité des cantons ou des organisations d'aide.

Les réfugiés sont-ils pris en charge ? Et si oui, qui les encadre ?

Dans le cadre de la compétence cantonale, les personnes auxquelles le statut S est attribué sont prises en charge. Ce suivi peut être assuré par des services cantonaux ou communaux ou par des organisations non gouvernementales auxquelles le canton confie cette tâche.

Outre le suivi par les services cantonaux, les réfugiés ont éventuellement besoin d'autres aides et offres de soutien.

Qui est responsable des dommages causés à la chose louée et des pertes de loyers ?

La partie locataire est responsable, dans le cadre des dispositions légales habituelles, d'une usure extraordinaire de la chose louée. Normalement, le canton ou la commune compétent(e) est partie au contrat pour une personne ayant le statut S. En tant que partie au contrat, le canton ou la commune est responsable des éventuels dommages causés à l'objet louée et fournit à cet effet une garantie correspondante conformément à l'art. 257e CO. Il ou elle dispose en outre, le cas échéant, d'une assurance responsabilité civile.

Faut-il payer une taxe de séjour ?

Une taxe de séjour n'est due que dans le cadre de contrats d'hébergement.

Où puis-je trouver des informations en ukrainien sur le logement en Suisse ?

L'Office fédéral du logement a publié une brochure intitulée « Le logement en Suisse ». Ce document présente les principales informations de base sur le logement ainsi que les règles et le droit en matière de location. Il existe en 19 langues, et désormais aussi en ukrainien.

2.2. Questions pour les coopératives

Est-il légal pour les coopératives de mettre leurs appartements d'hôtes à la disposition des réfugiés pendant une période déterminée ?

La réponse dépend du cas et doit être clarifiée en particulier sur la base des règles d'utilisation et des modalités de rémunération ou du traitement d'une éventuelle différence par rapport à la rémunération habituelle.

Que se passe-t-il si des réservations ont déjà été effectuées pour les appartements d'hôtes ?

Dans ce cas, il existe une obligation contractuelle de mettre à disposition l'appartement d'hôtes conformément à la réservation, faute de quoi la coopérative est responsable du dommage résultant de la violation de l'obligation. Dans le cas de réservations déjà existantes, il semble judicieux de trouver au préalable une solution à l'amiable.

3. A la fin de l'hébergement

Qu'en est-il du contrat en cas de retour de la personne à protéger dans son pays d'origine ?

En principe, il n'y a en principe pas de résiliation « automatique » du contrat. Ce n'est que dans le cas d'un contrat à durée déterminée que celui-ci prend fin sans l'intervention des parties. En revanche, dans le cas d'un contrat à durée indéterminée, les délais de résiliation contractuels doivent être respectés. Une résiliation « immédiate » par consentement mutuel est également envisageable. Au vu de la situation actuelle, il est conseillé de trouver des solutions conciliantes pour toutes les parties concernées.