

**RAPPORT DE LA COMMISSION  
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le postulat Anne Baehler Bech et consorts demandant au Conseil d'Etat d'établir un rapport sur l'accès au logement des jeunes en formation et de présenter les mesures qu'il entend prendre pour améliorer et favoriser l'accès des jeunes en formation au logement**

**1. PREAMBULE**

La commission nommée pour traiter de l'objet cité en titre s'est réunie à la salle de conférence 55 du Département de la formation, de la jeunesse et de la culture (DFJC), à Lausanne, le 27 mai 2016.

Elle était composée de M. Nicolas Croci-Torti, confirmé dans son rôle de président et rapporteur, ainsi que de Mmes Anne Baehler Bech, Fabienne Freymond Cantone, Martine Meldem, Carole Schelker et de MM. Bastien Schobinger, Yvan Pahud et Felix Stürner. M. Alexandre Démétriadès était excusé.

Madame la Conseillère d'Etat Anne-Catherine Lyon, cheffe du DFJC et Mme Chantal Ostorero, Directrice générale de l'enseignement supérieur étaient également présentes.

Les notes de séance ont été tenues par Mme Fanny Krug, secrétaire de commission.

**2. POSITION DE LA POSTULANTE**

La postulante remercie le Conseil d'Etat pour sa réponse. Elle se réjouit des efforts faits et de la prise de conscience, tant du Conseil d'Etat que des communes, de la nécessité de répondre au besoin des étudiants de se loger compte tenu de la pénurie de logements qui a très peu évolué depuis 2007. Dans ce sens, la réponse la satisfait ; elle doute toutefois que les efforts seront suffisants. Pour les questions transversales en suspens (règlement sur la loi sur le logement, construction de logements en vue des Jeux Olympiques de la Jeunesse qui deviendront logements pour étudiants), la postulante demande quel département peut lui répondre.

**3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT**

La Conseillère d'Etat présente Mme Chantal Ostorero, Directrice générale de l'enseignement supérieur. Mme Chantal Ostorero est présente par ailleurs en tant que Présidente de la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL).

En relation avec le délai de réponse au postulat, la Conseillère d'Etat explique que ce postulat a été un aiguillon pendant ces années. La volonté politique a été exprimée il y a longtemps par la création de la FMEL. Au départ la fondation n'était ouverte qu'aux étudiants de l'Université de Lausanne (UNIL) et de l'Ecole Polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL). Sous l'impulsion de la Présidente actuelle et de son prédécesseur, les statuts se sont ouverts aux étudiants des autres hautes écoles. Une fois que les besoins UNIL et EPFL sont satisfaits, alors les étudiants des autres hautes écoles peuvent avoir accès à ces logements.

La FMEL a toujours eu assez d'argent pour pouvoir lever des fonds mais ne trouvait pas de terrains sur lesquels bâtir. Elle a pu construire sur des terrains étatiques, et suite à un appel aux communes, ces

dernières ont mis à disposition des terrains permettant une progression de 44% de logements pour étudiants en plus. La nouveauté est l'arrivée d'investisseurs privés sur ce marché, avec l'annonce récente d'un grand projet de près de 300 logements pour étudiants à Renens. A noter également, l'effort de l'EPFL dans le quartier nord avec des logements pour étudiants mis sous gestion de la FMEL. En ce sens, il y a eu un déclic, la situation est différente de celle de 2006 mais il s'agit effectivement de rester attentifs. Le postulat a permis de faire une radiographie de la situation et de marquer l'avant et le maintenant qui sont heureusement fort différents.

Concernant les questions de la postulante, elles concernent effectivement plusieurs départements. Le plus souvent la FMEL est le constructeur (dépend du DFJC), parfois le SIPAL<sup>1</sup> est le constructeur (Vortex) et parfois la FMEL est la gérante. Pour ce qui concerne le règlement, il relève du Service des communes et du logement (Département des institutions et de la sécurité).

#### **4. DISCUSSION GENERALE**

Un commissaire se dit surpris par la disparité de l'intervention de la main publique entre nord et sud du canton. Quand bien même la plupart des hautes écoles se trouvent sur l'arc lémanique, le commissaire s'interroge sur les raisons pour lesquelles la présence de la FMEL n'est pas plus forte à Yverdon - où la HEIG-VD<sup>2</sup> semble croître – dans l'optique d'un meilleur équilibre entre les régions.

La Conseillère d'Etat explique qu'à l'origine la FMEL a été créée pour les étudiants UNIL-EPFL uniquement. Elle s'est ouverte aux étudiants des autres hautes écoles récemment et seulement lorsque les besoins des premiers sont comblés. La Directrice générale de l'enseignement supérieur et Présidente de la FMEL précise que la FMEL n'a pas encore atteint le nombre de logements dont elle est propriétaire et à disposition des étudiants pour en construire pour les étudiants des autres hautes écoles. Cela sera bientôt le cas. Par contre, la FMEL a activement cherché des promoteurs avec lesquels travailler dans la région du Nord vaudois. La fondation Staehelin, qui soutient les jeunes en formation de la HEIG-VD, est à l'origine d'un projet de construction à Yverdon dont la FMEL assumera la gérance. Des discussions avec les autorités sont en cours pour évaluer la possibilité de mettre un terrain à disposition pour la construction de logements abordables pour les étudiants. Le campus de la HEIG-VD se développe très rapidement (c'est le deuxième campus du canton), la volonté d'aménager des logements pour étudiants existe mais cela se fait plus lentement par rapport au développement sur l'arc lémanique.

Une commissaire demande quel sont les objectifs (perspectives en termes de nombre d'étudiants et nombre de lits « idéaux »). En effet, elle s'interroge sur les éventuelles conséquences dans le cas où l'un ou l'autre des projets en cours échouait.

La Conseillère d'Etat explique que le nombre d'étudiants augmente chaque année et de manière constante. La FMEL doit accompagner cette hausse, tout en évitant d'avoir des lits vacants.

A noter que certains logements pour étudiants sont considérés comme se situant « trop loin » des hautes écoles (au-delà de Renens par exemple) pour trouver preneurs. Il faut savoir également qu'au moment de la planification du site de Dorigny en 1968, ses prédécesseurs ont refusé de mettre des logements à disposition des étudiants sur le campus, ceci afin d'éviter la contestation estudiantine. Cette situation nécessite aujourd'hui des démarches supplémentaires pour construire des logements pour étudiants sur le site.

Au niveau qualitatif, cette même commissaire relève que le rapport mentionne une dépense moyenne de CHF 600.- par mois pour se loger (p.5). La commissaire demande s'il existe une palette de prix pour que chaque demandeur puisse accéder aux foyers d'étudiants, notamment les étudiants étrangers qui ont peut-être moins de moyens que les Suisses.

---

<sup>1</sup> Service immeubles, patrimoine et logistique

<sup>2</sup> Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud

La Conseillère d'Etat rappelle les difficultés rencontrées pour construire. Des étudiants ont été logés au camping faute de logements à disposition. D'autre part, le niveau de tension sur le marché général du logement contrevient à l'idée de la sous-location. Le parc immobilier de la FMEL a été remis aux normes pour offrir du logement de qualité et la capacité d'accueil a été augmentée en divisant des logements. La Présidente de la FMEL précise que la gamme de prix se situe en moyenne entre CHF 600.- (chambre en colocation) et CHF 1200.- (studios souvent partagés par des étudiants en couple ou des jeunes familles) par mois, charges comprises. Des wc/douche privatifs sont prévus dans toutes les résidences, à l'exception d'une. Des cuisines peuvent être communes à plusieurs locataires. Ainsi un important effort aux niveaux de la rationalité, de l'ameublement et des loyers est à relever. Les tarifs évoluent en fonction de la typologie de logements (si la FMEL est propriétaire ou gérante) et de la durée du bail (court ou long terme). La Conseillère d'Etat ajoute que le prix du terrain a aussi une répercussion sur le montant des loyers.

Une commissaire décline ses intérêts de municipale et de maman d'étudiants. Elle relève que plusieurs départements ont un intérêt à développer des infrastructures et des équipements d'intérêt public sur le territoire de différentes communes (DSAS, EVAM, DFJC). Compte tenu de la rareté des terrains, la commissaire demande s'il existe une coordination entre ces différentes entités pour chercher sur place des terrains intéressants. Elle précise que plus le nombre d'utilisateurs sur un terrain est important, moins ce dernier sera coûteux car sa surface sera mieux rentabilisée. Concernant les initiatives privées, la commissaire demande quels sont les plafonds prévus et quelles sont les aides aux étudiants. Pour la députée, les tarifs évoqués (CHF 600.- par colocation) sont trop élevés pour un foyer avec plusieurs enfants aux études. Ces tarifs orientent le choix des étudiants vers telle ou telle université, voire restreignent leur accès. Pour ce qui est de la croissance du nombre de lits, la commissaire a l'impression qu'elle ne suit pas celle du nombre d'étudiants. Raison pour laquelle il lui semble que le Conseil d'Etat aurait pu être plus volontariste, par exemple en regroupant les forces de l'Etat pour une politique foncière active.

La Conseillère d'Etat souligne que la plus grande partie des étudiants viennent du canton de Vaud et parmi ceux-ci, la plus grande partie vit chez ses parents. La dimension incitative des logements d'étudiants est limitée par le respect du seuil de rentabilité. Quant à la prise en charge financière, elle se trouve dans le cadre des bourses d'études. A noter que les tarifs sont faibles en comparaison aux logements proposés sur le libre marché. S'agissant du parc de logements pour étudiants, la question se pose de savoir quelle sera l'incidence de la construction, par des investisseurs privés, de 300 logements pour étudiants à Renens. Des logements financés en partie par la manne publique pourraient se retrouver vides. La situation est donc fluctuante. Concernant la coordination, les grandes planifications se font sous l'égide du Plan directeur cantonal (Grand Conseil) ; les fiches qui l'accompagnent prévoient les règles applicables. Par ailleurs, toutes les constructions de l'Etat, à l'exception du CHUV, sont pilotées par le SIPAL ou co-pilotées SIPAL et DGES pour les constructions universitaires. La coordination est aussi faite par les services métiers subventionneurs (des entités peuvent obtenir des subventions pour leurs constructions et sont accompagnées par ces services).

Un second commissaire relève qu'il deviendra de plus en plus compliqué de construire ces logements pour étudiants (contraintes techniques). Il demande s'il existe une plateforme d'échanges entre les étudiants et les privés qui mettent des chambres à disposition chez eux et si ces derniers sont soumis à des contraintes particulières.

La Conseillère d'Etat et la Directrice générale de l'enseignement supérieur répondent que les services sociaux de l'UNIL et l'EPFL ont fait un appel aux privés pour qu'ils leur signalent les chambres qu'ils souhaitent mettre à disposition des étudiants. Ces services ont mis sur pied des plateformes et se chargent de faire l'interface. L'offre et la demande ainsi que les prix varient.

La postulante se réjouit que, dans sa conclusion, le Conseil d'Etat indique qu'il doit rester vigilant. Toutefois il n'entend pas proposer plus de mesures. La commissaire entend bien les difficultés du marché du logement. Elle estime que les prix proposés (CHF 1'200.- pour un studio pour 2 personnes) sont corrects mais sans plus. Sachant que les logements pour étudiants prévus dans le cadre des projets

JOJ 2020 et Côtes de la Bourdonnette seront construits par des privés (Caisse de pension), comment obtenir un équilibre entre les besoins de rentabilité et les besoins en logements attractifs. En d'autres termes, quelles sont les garanties que l'Etat pourra obtenir pour s'assurer que les logements qui seront proposés le seront à des prix attractifs.

La Conseillère d'Etat précise qu'à La Pala, les logements sont pensés comme des logements pour étudiants et seront utilisés pendant 15 jours comme village olympique, et non l'inverse (il ne s'agit pas d'un village olympique qui sera transformé en logements pour étudiants). Pour ce qui est des garanties sur la tarification, le Conseil d'Etat a exigé et obtenu de la Caisse de pension que les barèmes de la FMEL s'appliquent pour toujours et le quartier doit rester tel qu'il est.

Concernant le règlement d'application de la loi sur le logement et au regard de l'enveloppe de CHF 15 millions affectés aux prêts pour le financement des constructions de logements pour étudiants<sup>3</sup>, la postulante demande comment expliquer le faible nombre de demandes préalables de prêts. D'autre part, compte tenu des obstacles existants, les incitations à créer des logements pour étudiants sont-elles suffisantes dans la mesure où elles sont peu ou pas utilisées ?

La Conseillère d'Etat précise que la FMEL ne se freine pas dans la demande (6 demandes déposée pour des projets de grande taille) et la décision appartient à un autre département. Quant aux logements dont la FMEL a la gérance, ils ne passent pas par ce règlement. Sa Présidente indique que des chambres en collocation sont disponibles pour le long terme à partir de CHF 480.- par mois. La FMEL utilise l'aide à la pierre lorsqu'elle est constructrice. Toutefois, depuis 2012, face au manque de terrains disponibles, la FMEL a plus travaillé avec des investisseurs privés pour devenir gérante. Dans ces cas, la FMEL ne peut pas demander l'aide à la pierre puisqu'elle n'est pas constructrice.

Au regard des termes de la postulante selon lesquels les gérances feraient preuve de mauvaises volontés et de méfiance à l'égard des étudiants, un troisième commissaire demande si cette situation est à mettre en relation avec la question de la solvabilité des étudiants ou aux nuisances qu'ils provoquent. Quelles solutions proposer ? Pourrait-on envisager une sensibilisation auprès des régies immobilières pour qu'elles accueillent davantage d'étudiants en collocation ou seuls dans leurs appartements. Pour la postulante, un dialogue avec les gérances pourrait être instauré si le taux de pénurie de logements était différent.

Un commissaire cite les taux de 23% d'étudiants en collocation en 2015, 11% en logement seul et 19% avec partenaire/enfant (p.5). A la question de savoir quelle part représentent les étudiants dans le marché libre, il lui est répondu que cette statistique n'existe pas ; les foyers offrent ces différents types de logements (en collocation, logement seul, avec partenaire/enfant).

Une autre membre de la commission demande qui est l'acteur moteur pour améliorer la situation des étudiants. La Conseillère d'Etat indique que la FMEL dispose d'une équipe de professionnels dédiés à ces questions. En réponse à la proposition de mettre à disposition un portail commun regroupant les actions de mise à disposition de logements pour étudiants, la Conseillère d'Etat indique que toute l'offre se trouve par exemple sur le site internet du Service des affaires sociales de l'UNIL<sup>4</sup>.

La commissaire évoque encore la démarche de l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF) qui propose des logements libres temporairement (logements mis à disposition dans l'attente de projets). Ces logements sont bon marché et très intéressants pour des apprentis par exemple. Interpellée, la Conseillère d'Etat dit être favorable à cette association qui a été créée dans un contexte de grande pénurie de logements pour trouver une solution un peu juridique aux anciens squats. L'association a bénéficié d'une grande crédibilité dans le cadre de contrats de confiance avec des propriétaires.

---

<sup>3</sup> Rapport du Conseil d'Etat, p.12

<sup>4</sup> <https://www.unil.ch/sasme/logement>

Pour une commissaire, l'argent ne coûtant rien, les mesures incitatives proposées (partie 4 du rapport) ne sont pas particulièrement incitatives dans le marché tel qu'il est. Pour agir sur la cherté du terrain – qui est le vrai problème – la commissaire propose deux pistes :

- Des communes propriétaires de terrains pourraient octroyer des droits distincts et permanents de superficie (DDP) à des prix plancher.
- Densifier la parcelle avec différentes populations (étudiants, personnes âgées, voire les requérants d'asile) pour réduire le prix du mètre carré construit.

De l'avis de la commissaire, il manque un pilote qui frappe aux diverses portes – à Lausanne et ailleurs - et relaie les besoins de l'administration cantonale. D'autre part, compte tenu de la cherté des prix des logements, la commissaire est d'avis qu'il n'est pas logique que les bourses d'études paient un profit du privé sur le marché du logement pour étudiants. Au regard de la volonté de développer des investissements privés, elle demande comment est plafonnée l'aide boursière par rapport à des logements qui sont très chers à cause de la spéculation immobilière.

La Conseillère d'Etat considère difficile de se loger pour moins de CHF 480.- à CHF 1'200.-. Même des solutions comme le camping sont chères (CHF 30.- par jour). Quant aux investisseurs privés, il s'agit plutôt d'entités paraétatiques ou à but non lucratif. Soit par exemple l'EPFL, la fondation Staehelin (fondation à but non lucratif), la Caisse de pension de l'Etat de Vaud-Retraites Populaires. Pour ces logements, il n'y a pas de spéculation. Le projet de construction de logements pour étudiants à Renens est le premier projet privé-privé et la FMEL n'a pas été approchée. D'autre part, pour que ces logements pour étudiants soient attractifs, outre leur coût, il convient également de prendre en considération la problématique de leur localisation (pour ne pas être considérés par les étudiants comme étant « trop loin »). Par conséquent, c'est un faible nombre de communes autour des grandes hautes écoles qui sont concernées par cette demande. Concernant la proposition de la commissaire, la Conseillère d'Etat indique qu'elle la partagera avec ses collègues pour évaluer dans quelle mesure les différentes offres pourraient être mieux articulées. A noter l'importance de placer les logements des jeunes en formation à proximité de l'infrastructure pour répondre aux questions de transports publics.

Un commissaire souligne l'impact de l'application de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et le fait que des communes font le choix d'avoir des contribuables plutôt que de loger des jeunes en formation.

La Conseillère d'Etat répond que la demande existe pour des constructions liées à la formation (gymnases, hautes écoles) qui contribuent à mettre de l'ambiance et à la venue d'investisseurs. Par contre, le logement pour jeunes en formation intéresse peu les communes car ces jeunes ne sont pas des contribuables. Dans ce contexte, la FMEL demande aux étudiants de se domicilier dans la commune où ils sont logés pour permettre aux communes concernées de bénéficier de la péréquation.

Une commissaire propose, comme piste alternative aux constructions, de développer et promouvoir le logement chez des privés (par exemple chez des personnes vivant seules dans de grands appartements dont les loyers sont peu élevés). Compte tenu de l'importante pression sur les prix des terrains, elle propose de sensibiliser les jeunes en formation sur le fait que les trajets sont longs dans la plupart des autres métropoles. Pour elle, il importe de rendre le trajet agréable et sécurisé, ce qui est le cas pour les chemins menant aux gymnases et aux hautes écoles selon la Conseillère d'Etat.

Concernant le logement chez l'habitant, des privés ont relevé des départs d'étudiants qui préféreraient être logés dans des foyers. Du point de vue écologique, elle rappelle la forte demande pour que les logements soient construits à proximité du Campus Santé. La Présidente de la FMEL rappelle que les résidences plus éloignées du campus connaissent un plus fort taux de vacance. Les étudiants préfèrent un logement à proximité, quand bien même le loyer est plus cher.

Il est rappelé que le Service des affaires sociales de l'UNIL en fait la promotion chaque année à la rentrée universitaire. Si cette démarche fonctionne bien, la Présidente de la FMEL constate toutefois

qu'un nombre élevé de chambres à disposition chez des privés n'a pas trouvé preneurs. Elle précise également que la plupart des jeunes en formation résidant dans les logements d'étudiants sont des étudiants en échange. Elle note une incertitude quant à l'évolution du nombre de ce type d'étudiants à l'avenir, suite aux effets du vote du 9 février 2014 sur l'immigration de masse.

Par ailleurs, des informations relatives aux conditions d'hébergement chez des privés ont été fournies au soussigné après la séance de commission. Les démarches et des conseils proposés aux privés désirant loger un étudiant sont disponibles à l'adresse <http://www.unil.ch/sasme/proposerlogement>.

Il est précisé encore qu'il n'existe aucune contrainte préalable et formelle pour les privés qui souhaitent louer une chambre. Toutefois, chaque annonce, avant d'être publiée, est revue par les bureaux logements UNIL/EPFL et contrôlée, notamment au niveau du prix de la location. Un prix estimé trop élevé peut faire l'objet de négociations entre le service du logement et le logeur ou la logeuse.

Pour terminer, l'un des commissaires se demande s'il y a un réel besoin de logements pour jeunes en formation, si les étudiants refusent de se loger à Echandens par exemple, soit à quelques arrêts de bus du campus de Dorigny.

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

*Acceptation / refus du rapport*

*La commission recommande au Grand Conseil d'accepter le rapport du Conseil d'Etat à l'unanimité des membres présents.*

Ollon, le 14 juillet 2016.

*Le rapporteur :  
(Signé) Nicolas Croci Torti*