

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

Rappel

Lors de la séance du Grand Conseil du 13 décembre 2006, Mme la Députée Anne Baehler Bech a déposé le postulat suivant :

Chaque année, à la rentrée des Hautes écoles (HEU et HES), la situation se répète. Les étudiants trouvent difficilement à se loger ; loyers trop chers ; mauvaises volontés et méfiance des gérances à l'égard des étudiants ; maisons d'étudiants et foyers trop peu nombreux ; non accès en général aux logements subventionnés et d'autres raisons encore. Tout cela fait que les étudiants sont ainsi trop souvent contraints de "bricoler" (sous-location, colocation ou autre).

Ce constat peu réjouissant établi, il convient de rappeler les données suivantes :

- La situation spécifique des jeunes en formation s'inscrit dans un contexte de haute pénurie. Depuis 2000, le canton est passé sous la barre du taux de 1,5%, taux de vacance sur le marché du logement vaudois considéré comme signe d'un marché équilibré. Le taux de vacance en juin dernier s'élevait à 0,6%.*
- Une enquête de l'OFS de cette année "situation sociale des étudiants" révèle que près de 2/3 des étudiants ne vivent pas chez leurs parents ; 33% en logement indépendant, 23% en colocation, 4% en foyer et 3% en un autre mode de logement.*
- Cette même enquête dévoile que, pour les étudiants, la part du logement dans le budget global représente 31%. Il est à ce sujet communément admis qu'au-delà de 25% la part du loyer dans le budget global est trop élevée et nuit à l'équilibre général dudit budget.*
- Les statistiques sur le nombre d'étudiants révèlent que leur nombre est en constante augmentation. La hausse pourrait atteindre le 15% de l'effectif actuel en 10 ans.*
- L'introduction du nouveau système d'études "bachelor et master" et le nouveau "planning" des universités (rentrée en septembre et non plus fin octobre) rendent encore plus épineuse la conciliation entre études et travail.*

La situation actuelle des jeunes en formation par rapport au logement n'est pas satisfaisante et risque de devenir de plus en plus préoccupante et problématique compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus.

Il convient dès lors de se pencher sur cette question peu abordée jusqu'à maintenant et de s'en saisir afin de mieux répondre aux attentes légitimes des jeunes en formation dans ce domaine.

Je demande ainsi au Conseil d'Etat de dresser une radiographie de la situation actuelle, en dressant notamment un tableau des politiques communales et cantonales en la matière. Dans la mesure où les

mesures prises actuellement par les autorités ne sont clairement pas suffisantes, je prie également le Conseil d'Etat de présenter les pistes visant à favoriser et à améliorer l'accès des jeunes en formation au logement qu'il y a lieu d'envisager sans retard et les intentions gouvernementales à cet égard. Il faut notamment examiner de nouvelles mesures visant à encourager la construction de maisons pour étudiants ; à constituer un fonds de péréquation intercommunal permettant aux communes ou associations de communes accueillant une haute école de répondre, grâce à l'aide des autres communes, à ces besoins particuliers ; à instituer un taux minimal de logement pour étudiants dans les subventionnés.

Prise en considération

Lors d'une séance tenue le 26 mars 2007, la Commission parlementaire chargée d'examiner le postulat déposé par Mme Baehler Bech, présidée par M. Jean-Michel Favez, constate que la problématique soulevée par le postulat concerne certes le DFJC, mais qu'elle comporte bon nombre d'éléments touchant également le DEC et le DFIN.

Il est ainsi demandé de disposer d'un bilan complet de la situation et des mesures que le Canton entend prendre pour améliorer sensiblement la situation.

En l'état, la Fondation Maisons pour Etudiants (FME), fondation reconnue d'utilité publique, demeure le principal pourvoyeur de logements pour étudiants, même si elle ne détient pas le monopole de la location de chambres ou appartements à des étudiants. Elle gère un parc immobilier de 1'305 lits, sans l'aide financière des pouvoirs publics. Cette capacité d'accueil, concentrée sur la région lausannoise, s'avère toutefois insuffisante en regard d'une population estudiantine d'environ 18'000 étudiants. De nouvelles constructions s'imposent pour répondre aux besoins urgents.

Par ailleurs, la FME est assujettie depuis 2006 à l'impôt complémentaire sur les immeubles suite aux nouvelles dispositions de la loi sur le logement (LL/art. 23, al. 3, supprimé lors de la dernière révision), après en avoir été exonérée en 2001. De l'avis de la commission, cette question doit être réglée directement entre les départements concernés sans qu'il soit nécessaire de procéder à des adaptations adéquates des textes légaux concernés.

D'autres remarques concernant les besoins en logement pour étudiants à Yverdon suite à l'implantation de la HEIG-VD, le coût de la location des chambres et les problèmes administratifs montrent que la problématique posée par le postulat nécessite une politique globale. Le Conseil d'Etat demeure toutefois libre de proposer les pistes permettant d'améliorer sensiblement la situation.

La commission conclut à la prise en considération du postulat par le Grand Conseil et à sa transmission au Conseil d'Etat.

1 PRÉAMBULE

Contexte, problématique 2006-2015 et perspectives

La réponse à ce postulat intervient près de dix ans après son dépôt. Certes tardive, cette réponse est formulée dans un contexte contrastant avec celui de la fin 2006, dans le domaine du logement étudiant. Par ailleurs, elle s'inscrit dans le sillage de l'interpellation Gabriela Schaller, déposée en octobre 2014, à laquelle le Conseil d'Etat a répondu dans les délais. Cette dernière demandait des éclaircissements au sujet de l'offre actuelle et future en logement étudiant dans le Canton de Vaud, et de la qualité de cette offre notamment en termes d'accès aux commerces. Plusieurs éléments de la réponse à cette interpellation ont été repris, au besoin actualisés, dans la réponse au présent postulat, au vu de la proximité de leur sujet.

Depuis 2006, de nombreuses réalisations ont été menées à bien et les acteurs concernés par le logement étudiant (le Canton, les Communes et la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL), principalement) ont tous pris des initiatives permettant d'améliorer sensiblement la situation actuelle et à venir. Ces améliorations seront détaillées plus bas. Fin 2006, au moment du dépôt du

postulat, le sujet du logement étudiant était certainement peu abordé, comme le rappelait la Députée Baehler Bech ; les années 2013 à 2015 ont représenté un tournant remarquable concernant cette problématique, puisque plusieurs centaines de lits supplémentaires ont été mis à la disposition des étudiants (via la FMEL) et que de grands projets de construction ont été acceptés par le Grand Conseil (Campus Santé, La Pala) pour une mise en service à l'horizon 2020.

Ce préambule propose un rappel de l'évolution de la FMEL entre 2006 et 2015. Par la suite, sous le point 2, ce rapport présente un état des lieux dressé selon plusieurs points de vue :

- la situation du logement dans le Canton de Vaud en 2015 ;
- les acteurs institutionnels en jeu dans le domaine du logement étudiant ;
- le logement étudiant selon l'enquête touchant à la situation sociale des étudiants par l'Office fédéral de la statistique (OFS) ;
- l'évolution des effectifs étudiants dans les hautes écoles sises dans le Canton de Vaud entre 2006 et 2014 ;
- le nombre de lits pour étudiants à disposition dans le Canton de Vaud en 2015.

Sous le point 3, les perspectives de mise en service de nouveaux logements étudiants dans le Canton de Vaud, ainsi que l'évolution prévue des effectifs étudiants en Suisse feront également l'objet d'analyses. Enfin, au point 4, les mesures incitatives en faveur de la construction de logements pour étudiants, en vigueur depuis 2009, seront présentées.

Evolution de la FMEL

Concernant la FMEL et son développement durant la période 2006-2015, on peut résumer l'évolution de l'offre de la Fondation comme suit :

- En 2006, la FMEL gère sept maisons pour étudiants (Rhodanie, Falaises, Ochettes, Triaudes, Cèdres, Marcolet et Bourdonnette) pour un total de 1322 lits ; la maison des Falaises vient d'être complètement rénovée, augmentant la capacité d'accueil de 15 lits.
- En 2008, la FMEL entame une phase de densification de ses établissements par aménagement des studios une place en studios deux places (8 lits supplémentaires aux Ochettes, 13 aux Triaudes, 13 aux Cèdres, 2 au Marcolet) qui totalise 36 lits supplémentaires.
- Entre 2012 et 2014, cinq maisons ou résidences ont été mises en service : Colline (2012, 32 lits), Zénith (2012, 78 lits), Atrium (2013, 516 lits), Rainbow (2014, 144 lits), Azur (2014, 248 lits).
- En 2015, une mise en service se fait en deux étapes pour la résidence Jordils : la première en février (148 lits) puis en septembre 2015 (54 lits), pour un total de 202 lits.

De 2006 à 2015, le nombre de lits mis à disposition par la FMEL a donc pratiquement doublé (+1271 lits, soit 96% d'augmentation).

Evolution du nombre de lits mis à disposition par la FMEL entre 2006 et 2015

| Année | 2006 | 2008 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Augm. en nb. 06-15 | Augm. en % 06-15 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|--------------------------|------------------------|
| Lits en + | +15 | +36 | +110 | +516 | +392 | +202 | +1271 | 96% |
| TOTAL | 1322 | 1358 | 1468 | 1984 | 2376 | 2578 | | |

Source : FMEL

Pour rappel, c'est en 1961 que le Canton de Vaud, la Ville de Lausanne et l'Université de Lausanne (UNIL), en prévision du fort accroissement des effectifs d'étudiants et des nouveaux besoins en logements qui en découleraient, ont créé sous la dénomination de "Maison pour étudiants de l'Université de Lausanne" une Fondation ayant pour but de construire et d'exploiter une ou plusieurs maisons destinées à loger des étudiants, sans poursuivre un but lucratif. En 1982, la Confédération et

l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) viennent se joindre aux trois membres fondateurs initiaux. La FMEL est présidée par la Directrice générale de l'enseignement supérieur.

La FMEL a adopté, le 23 juin 2009, une révision complète de ses statuts datant de 1985. Cette refonte lui a permis d'adapter son offre aux besoins croissants de logements pour étudiants à proximité des lieux de formation des hautes écoles universitaires, spécialisées et pédagogique. La composition du Conseil de fondation, dans lequel sont représentés chacun des membres fondateurs, a ainsi été modifiée par l'augmentation du nombre des représentants étudiants (trois étudiants locataires).

Ces nouveaux statuts ont impliqué également un changement important : l'ouverture des maisons de la FMEL aux étudiants des HES et HEP vaudoises, sous réserve que la FMEL ait atteint une capacité de 1'800 chambres en propriété. En effet, selon les anciens statuts, seuls les étudiants de l'UNIL et de l'EPFL avaient accès aux logements de la FMEL – les étudiants des HES et HEP vaudoises devant recourir aux offres du marché libre du logement. La clé de répartition pour l'attribution des chambres entre les étudiants de l'UNIL, de l'EPFL et des HES/HEP vaudoises sera dès lors d'un tiers pour chaque catégorie.

Cette mesure aura plusieurs impacts positifs : pour les étudiants des HES et HEP vaudoises, l'offre en logements de qualité sera sensiblement élargie et rendra d'autant plus attrayantes ces hautes écoles en Suisse et à l'étranger ; pour la FMEL, le potentiel d'étudiants susceptibles de louer une chambre dans ses maisons sera accru, stimulant ainsi sa politique de croissance ; pour les locataires actuels de la FMEL, les échanges avec des étudiants venant de hautes écoles différentes seront encore plus enrichissants.

2 ÉTAT DES LIEUX

La situation du logement dans le Canton de Vaud en 2015

Dans le Canton de Vaud, au 1^{er} juin 2015, le taux de vacance tant sur l'ensemble du parc de logements que sur le marché locatif est de 0.7%, comme l'année précédente. Par conséquent, le contexte de pénurie évoqué par Madame la Députée Baehler Bech en 2006 est toujours malheureusement d'actualité.

Par ailleurs, le contre-projet indirect du Conseil d'Etat à l'initiative "Stop à la pénurie de logements", qui fait l'objet de discussions au Grand Conseil, vise, grâce à divers outils, à rétablir un taux de vacance de 1.5% pour le marché du logement vaudois, afin de retrouver pour ce dernier une certaine fluidité. Les logements d'utilité publique (ou LUP) existants comptent en leur sein les logements étudiants (avec les logements protégés et les logements subventionnés). Une nouvelle catégorie devrait rejoindre les LUP, dans l'esprit du contre-projet : les logements à loyer abordable, destinés à la classe moyenne.

Quant à la construction et au développement de projets de construction pour des logements étudiants, ils se concentrent plutôt sur les communes avoisinantes du campus UNIL-EPFL qu'en Ville de Lausanne.

Les acteurs institutionnels en jeu dans le domaine du logement étudiant

Au sein de l'Etat de Vaud, la thématique du logement étudiant implique la collaboration de plusieurs services et départements : la Direction générale de l'enseignement supérieur (DGES) au sein du Département de la formation, de la jeunesse et de la culture (DFJC) ; le Service du développement territorial (SDT) dans le Département du territoire et de l'environnement (DTE) ; le Service des Communes et du Logement (SCL) et plus spécifiquement la Division Logement (DL) au sein du Département de l'intérieur et de la sécurité (DIS) ; le Service Immeuble, Patrimoine et Logistique (SIPaL) au sein du Département des finances et des affaires extérieures (DFIRE).

Il faut relever qu'une des conditions de réalisation de constructions à loyer contrôlé consiste en la mise

à disposition de terrains pour la construction, de la part des collectivités publiques. D'autres mesures incitatives en faveur de la construction du logement étudiant sont détaillées au point 4.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat souligne que si les communes jouent également un rôle clé dans le développement de ces projets, il ne peut toutefois pas parler en leur nom.

Le logement étudiant selon l'OFS

La situation sociale des étudiants a fait l'objet de trois enquêtes successives par l'OFS, dont celle évoquée dans le texte du postulat. La dernière enquête, publiée en 2015, précise : "Au fil du temps, on peut constater différentes tendances dans les modes de logement. La part des étudiants habitant seuls diminue constamment (de 15% à 11%) entre la première et la troisième date d'enquête. Pour ce qui est de la colocation, entre 2005 et 2009 elle enregistre une légère augmentation (de 26% à 28%) pour ensuite baisser à 23% lors de la dernière enquête. Entre 2009 et 2013 la proportion d'étudiants vivant en foyer a doublé (4%, 8%). Sur cette période de temps, la part de ceux vivant avec un ou une partenaire et/ou des enfants a légèrement augmenté (de 17% à 19%). Entre la première et la troisième date d'enquête, la proportion d'étudiants vivant chez leurs parents est restée stable". Quant à l'augmentation du nombre d'étudiants vivant en foyer, elle fait l'objet d'une note : "Cette augmentation s'explique en partie par le fait que la question de l'enquête 2013 sur ce mode de logement a été légèrement modifiée, en incluant, en plus des foyers, les autres offres de logement existantes et spécialement destinées aux étudiants". Cette remarque trouve un écho dans l'état des lieux du nombre de lits pour étudiants à disposition dans le Canton de Vaud (cf. ci-dessous), dans lequel on constate qu'un tiers de l'offre recensée émane d'initiatives institutionnelles publiques et privées, en dehors des foyers gérés par la FMEL.

Dans le tableau suivant se trouvent résumés les chiffres totaux des trois enquêtes successives de l'OFS en matière de logement étudiant, selon le type de logement choisi.

Répartition entre les modes de logement des étudiants, selon les catégories des trois enquêtes OFS.

| | Logement parental | Foyer d'étudiants | Colocation | Logement seul | Avec partenaire/enfants | Autres |
|-------------|-------------------|-------------------|------------|---------------|-------------------------|--------|
| 2006 | 38% | 4% | 24% | 15% | 16% | 3% |
| 2009 | 40% | 4% | 27% | 12% | 15% | 3% |
| 2015 | 39% | 8% | 23% | 11% | 19% | - |

Source : OFS. N.B. La catégorie « Autres » a été abandonnée pour l'enquête la plus récente.

Si la proportion des étudiants logés chez leurs parents reste stable, on peut raisonnablement dire que l'argument économique influence ce choix. En effet, si l'on observe la structure des dépenses mensuelles selon le mode de logement, les enquêtes successives de l'OFS confirment que le coût mensuel des dépenses est sensiblement réduit pour les étudiants en logement parental. Ceux qui prennent un logement indépendant dépensent en moyenne 600 francs de plus par mois, ce qui représente effectivement en moyenne plus de 30% des dépenses de ces étudiants, et même plus de la moitié (55%) de leur budget, si l'on prend en considération d'autres dépenses liées à l'habitat, telles que les télécommunications et la nourriture.

La répartition des modes de logement dépend notamment de l'âge, du statut migratoire, du niveau d'études (bachelor ou master), du type de haute école et de la haute école concernée. Notons encore que l'enquête 2015 de l'OFS souligne que les étudiants évaluent "en moyenne leur satisfaction par rapport aux conditions de logement à 7.4 [sur 10], donc de façon nettement positive", dans l'ensemble des modes. On peut encore considérer la répartition du mode de logement des étudiants selon le type de haute école fréquentée.

Répartition du mode de logement des étudiants selon la haute école, enquête 2015.

| | Logement parental | Foyer d'étudiants | Colocation | Logement seul | Avec partenaire/enfants |
|--------|-------------------|-------------------|------------|---------------|-------------------------|
| UNIL | 47% | 5% | 20% | 13% | 15% |
| EPFL | 28% | 21% | 31% | 12% | 8% |
| HES-SO | 44% | 7% | 16% | 13% | 19% |

Source : OFS. N.B. Les chiffres relatifs à la HEP Vaud ne sont pas présentés ici, dans la mesure où le petit nombre de cas dans l'échantillon de l'enquête n'offre pas un niveau de précision satisfaisant pour les résultats.

Ces chiffres révèlent que les utilisateurs les plus prompts à faire usage des foyers d'étudiants sont ceux de l'EPFL. Ceci est à mettre en corrélation avec la proportion plus élevée d'étudiants d'origine étrangère dans cette haute école. Si l'on reprend les chiffres du tableau précédent, résumant la répartition entre les modes de logement des étudiants, selon les catégories des trois enquêtes successives de l'OFS, on constate par ailleurs que le mode de logement avec partenaire/enfants est celui qui a le plus augmenté depuis 2006, avec celui du foyer d'étudiants.

Evolution des effectifs étudiants dans les hautes écoles sises dans le Canton de Vaud de 2006 à 2014

Entre 2006 et 2014, l'effectif étudiant sur sol vaudois a passé de 21'533 à 31'114, connaissant une progression constante. Cela représente une augmentation de 9'581 étudiants, soit de 44%.

Etudiants à la rentrée au niveau bachelor, master, anciens diplôme et licence, doctorat (2006-2014)

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Augm. en nb. 06-14 | Augm. en % 06-14 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|------------------|
| UNIL(+IDHEAP) | 10'198 | 10'685 | 11'216 | 11'420 | 11'938 | 12'089 | 12'785 | 13'449 | 13'686 | 3'488 | 34% |
| EPFL | 6'025 | 6'074 | 6'357 | 6'870 | 7'466 | 7'776 | 8'574 | 9'067 | 9'123 | 3'098 | 51% |
| HEP Vaud | 897 | 906 | 903 | 1'000 | 1'158 | 1'279 | 1'423 | 1'690 | 1'745 | 848 | 95% |
| HES vaudoises | 4'413 | 5'197 | 5'701 | 5'715 | 5'880 | 6'052 | 6'329 | 6'350 | 6'560 | 2'147 | 49% |
| TOTAL | 21'533 | 22'862 | 24'177 | 25'005 | 26'442 | 27'196 | 29'111 | 30'556 | 31'114 | 9'581 | 44% |

Sources : OFS, Statistiques de l'Institut des hautes études en administration publique (IDHEAP) (depuis 2014, l'IDHEAP est intégré à l'UNIL).

Les prévisions OFS quant à l'évolution des effectifs étudiants en Suisse entre 2015 et 2020 sont abordées au point 3.

Le nombre de lits pour étudiants à disposition dans le Canton de Vaud

Le nombre de lits à disposition dans le canton était de 3'660 en 2014, et de 3'862 au second semestre 2015 (incluant tous les lits de la résidence Jordils). Les tableaux ci-dessous détaillent les offres en fonction des prestataires et de la commune d'implantation. Les offres de logement émanant d'initiatives individuelles privées n'entrent pas dans cet état des lieux.

La Fondation Maison pour étudiants Lausanne (FMEL)

A la rentrée académique 2015, la FMEL offre un total de 2'578 lits sur douze sites : huit "maisons" de sa propriété et quatre "résidences" gérées pour des tiers.

Nombre de lits offerts par la FMEL avec indication de la commune.

| | | Nombre de lits |
|---------------------|--|----------------|
| Maisons | Rhodanie, Lausanne | 147 |
| | Falaises, Lausanne | 164 |
| | Ochettes, Chavannes | 142 |
| | Triaudes, Ecublens | 263 |
| | Cèdres, Lausanne | 254 |
| | Marcolet (y.c. Colline, résidence), Crissier | 156 |
| | Bourdonnette, Lausanne | 264 |
| | Rainbow, Echandens | 144 |
| | Résidences | Zénith, Morges |
| Atrium, Ecublens | | 516 |
| Azur, Saint-Sulpice | | 248 |
| Jordils, Echandens | | 202 |
| TOTAL | | 2'578 |

Source : FMEL

Note : Pour Azur et Rainbow, le calcul du nombre de lits tient compte d'une estimation d'un tiers des studios occupés par deux personnes. Quant à Jordils, la mise en service dans un second temps, à l'automne 2015, a été prise en compte dans ce calcul.

Les offres relayées par l'UNIL et l'EPFL

Nombre de lits offerts par des initiatives institutionnelles privées, avec indication de la commune.

| | | Nombre de lits |
|---------------|--|----------------|
| Saint-Sulpice | Les Estudiantines | 301 |
| Lausanne | Foyer Eglise Anglaise | 211 |
| Ecublens | Stud'home, Tir-fédéral | 110 |
| Lausanne | Fondation Solidarité Logement pour les Etudiant-e-s (FSLE) | 84 |
| Lausanne | Centre Universitaire Catholique (CUC) | 35 |
| Lausanne | Planète Bleue | 35 |
| Denges | Sur les Moulins | 33 |
| TOTAL | | 809 |

Sources : UNIL et EPFL (données communes).

Les offres des hautes écoles de la santé

Les hautes écoles de la santé, la Haute école de santé Vaud (HESAV) et la Haute école de la santé La Source, offrent à leurs étudiants des possibilités de logement à prix modérés en ville de Lausanne.

Nombre de lits offerts par les hautes écoles de la santé, avec indication de la commune.

| | | Nombre de lits |
|--------------|---|----------------|
| HESAV | Tour de Beaumont, Lausanne | 170 |
| La Source | Foyer Vinet 31, Lausanne | 26 |
| La Source | Foyer unioniste « Le Cazard », Lausanne | 43 |
| TOTAL | | 239 |

Sources : HESAV et La Source.

Autres offres

D'autres initiatives institutionnelles privées sont relayées sur les sites www.studenthome.ch ou www.aljf.ch.

Nombre de lits offerts par d'autres structures, avec indication de la commune.

| | | Nombre de lits |
|----------------------------------|---|----------------|
| Lausanne | Foyer Bon Accueil (pour femmes) | 22 |
| Lausanne | Pension Bienvenue (pour femmes) | 27 |
| Lausanne | Foyer unioniste « Le Cazard » | 37* |
| Lausanne, Morges, Prilly, Renens | Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF) | 150 |
| TOTAL | | 236 |

*La Source loue 43 des 80 chambres à disposition au Cazard : en restent 37 libres pour d'autres étudiants.
Sources : www.studenthome.ch, www.aljf.ch, La Source.

3 LES PERSPECTIVES

Différents projets pilotés par la Ville de Lausanne sont à mentionner ici. Ces projets se réaliseront entre 2017 et 2018 et représentent une augmentation de **500 lits** en région lausannoise. A l'horizon 2020, deux grands projets d'urbanisation sur les sites de La Pala et des Côtes de la Bourdonnette, pilotés par le Canton, prendront forme et permettront de fournir quelques **1'700 lits** supplémentaires. La FMEL est impliquée dans ces projets.

Les projets

Projets pilotés par la Ville de Lausanne

Sévelin (2017)

La plateforme de Sévelin se trouve à l'extrémité Ouest du quartier du Flon, bordée par l'avenue de Sévelin et la rue de Sébeillon. Elle présente un potentiel de renouvellement urbain intéressant. Dans un premier temps, il est prévu de démolir des entrepôts et des bâtiments artisanaux existants pour construire des immeubles de logements et d'activités. Ainsi 70 logements subventionnés et 90 logements étudiants (soit 60 studios et 30 chambres en colocation) équivalant à environ **100 lits** sont prévus, pour une mise en service prévue pour la rentrée 2017.

La FMEL, associée à la coopérative Logement Idéal, bénéficie pour ce projet d'un droit de superficie

octroyé par la Ville de Lausanne. Le rez-de-chaussée des deux bâtiments est prévu pour abriter des activités-ateliers des services du travail de la Ville de Lausanne et un restaurant d'application, ainsi que des locaux pour associations. Au niveau des étages de logement étudiant, chaque niveau devrait réserver un espace de rencontre.

Fiches Nord (2017)

Cette parcelle à l'extrémité Est du quartier des Fiches Nord, située à proximité de nombreux équipements et bien desservie en transports publics, constitue un site attractif de la Ville de Lausanne. A l'issue de l'élaboration du futur plan partiel d'affectation, est prévue la construction de 192 logements destinés à la location (100 logements subventionnés, 41 à loyers contrôlés et 15 appartements d'étudiants accueillant **53 étudiants**) ainsi qu'à la vente (36 logements en PPE). L'ensemble est prévu pour fin 2017.

Réservoir du Calvaire (2017)

Sis à l'avenue de la Sallaz, dans le prolongement nord de la rue du Bugnon, ce projet permet de développer un ensemble de logements et d'activités dans une situation urbanistique offrant une excellente desserte en transports publics et un dégagement généreux en direction du sud et de l'ouest. Le programme prévoit la création d'un nouveau réservoir d'eau pour la ville, des locaux d'activités et des logements (104 logements subventionnés, 28 logements à loyer contrôlé, **24 studios** à loyer contrôlé destinés aux étudiants). Un plan partiel d'affectation est en cours d'élaboration. L'ensemble est prévu pour fin 2017.

En Cojonnex (deux projets) (2017-2018)

Le site dit "En Cojonnex" est situé en amont de l'Ecole Hôtelière, juste avant la route des paysans, et en bordure des forêts du Jorat. Cette parcelle proposera la construction de logements modulables destinés à accueillir des étudiants en colocation (99 logements à loyer contrôlé accueillant **258 étudiants**), mais pouvant également, si besoin est, accueillir des familles. Une crèche est par ailleurs prévue. La mise en service est prévue pour fin 2017.

Par ailleurs, la zone pourra prochainement se développer grâce au plan partiel d'affectation "En Cojonnex", proposant la construction de logements variés : 30 logements à loyer contrôlé pouvant accueillir **65 étudiants** ; 40 logements à loyer contrôlé destinés aux familles. Cette mise en service est prévue pour l'été 2018.

Nombre de lits prévus à moyen terme dans les projets mis en place avec indication de la commune.

| | | Nombre de lits |
|--------------|---------------------------------|----------------|
| 2017 | Sévelin, Lausanne | 100 |
| 2017 | Fiches Nord, Lausanne | 53 |
| 2017 | Réservoir du Calvaire, Lausanne | 24 |
| 2017-2018 | En Cojonnex, Lausanne | 323 |
| TOTAL | | 500 |

Sources : Sites de la FMEL et de la Ville de Lausanne.

Projets pilotés par le Canton de Vaud

La Pala (2020)

La candidature de Lausanne JOJ 2020 se révèle un accélérateur de projets pour la réalisation urgente

de logements pour étudiants. Ces logements fourniront environ **1'200 lits**. Ils visent dans un premier temps à héberger les participants des JOJ 2020, qui ont été attribués à la Ville de Lausanne, sur des terrains propriété de l'Etat de Vaud à Chavannes-près-Renens. A ce programme s'ajoutent des logements qui pourront accueillir des hôtes académiques, quelques membres du personnel technique de l'Université et leurs familles. Ces logements de typologies variées correspondent à la demande actuelle du marché.

Le 10 juin 2014, le Grand Conseil a accordé au Conseil d'Etat huit millions de francs pour soutenir ce projet. Le 5 juin 2015, le Jury du concours d'architecture a choisi le projet *Vortex*, de l'architecte Jean-Pierre Dürig.

Côtes de la Bourdonnette (2020-2022)

Un programme de logements mixtes intégrant quelques **500 logements** étudiants est en cours de développement sur la parcelle dite des Côtes de la Bourdonnette à Chavannes-près-Renens et devrait prendre forme à l'horizon 2020, dans le cadre du projet de Campus Santé. A travers ce projet, le Conseil d'Etat valorise une parcelle dont il est propriétaire, en créant à proximité de l'UNIL et de l'EPFL un campus destiné aux hautes écoles du domaine de la santé, prévoyant un programme de logements, dont du logement destiné aux étudiants. Le quartier comprendra des activités dites d'économie résidentielle, à savoir des commerces de quartier, de petits restaurants, etc. Cette affectation doit fortement être coordonnée avec les services prévus dans le quartier En Dorigny.

Le 11 novembre 2014, le Grand Conseil a autorisé le Conseil d'Etat à engager 1'500'000 francs pour financer les études du concours pour les logements et les logements étudiants sur les Côtes de la Bourdonnette.

Nombre de lits prévus à l'horizon 2020 dans les projets de La Pala et des Côtes de la Bourdonnette, avec indication de la commune.

| | | Nombre de lits |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 2020 | La Pala, Chavannes | 1'200 |
| 2020-2022 | Côtes de la Bourdonnette, Chavannes | 500 |
| TOTAL | | 1'700 |

Sources : EMPD La Pala et Campus Santé.

Contrairement aux hautes écoles situées à Lausanne et dans les communes avoisinantes, la Haute école d'ingénierie et de gestion du Canton de Vaud (HEIG-VD) à Yverdon et la Haute école de viticulture et d'œnologie (CHANGINS) ne disposent pas de foyers d'étudiants organisés. Toutefois, la Fondation Staehli est en pourparlers avec la Municipalité d'Yverdon quant au projet de construction d'un immeuble de quarante studios pour étudiants sur la commune, destiné à l'effectif de la HEIG-VD. Pour CHANGINS, aucun projet de développement n'est en cours, mais la haute école reste attentive à toute opportunité. Toutefois on peut relever que quelques places sont réservées aux étudiants de CHANGINS dans la résidence Zénith, gérée par la FMEL à Marcellin. On notera par ailleurs qu'un projet privé de locatif à Nyon, en cours d'élaboration par le bureau Wahlen-Mangeat, pourrait par exemple en représenter une, puisqu'il prévoit 49 studios pour étudiants dans un bâtiment de six étages abritant 93 logements.

L'évolution des effectifs étudiants

L'OFS, dans sa dernière publication au sujet de l'évolution des effectifs étudiants en Suisse (*Scénarios 2014-2023 pour le système de formation*), prévoit selon le scénario de référence une

augmentation modérée des étudiants du domaine des hautes écoles, par rapport aux années précédentes. Entre 2015 et 2020, la croissance attendue s'élève à 5.5%, toujours selon le scénario de référence, comme l'indique le tableau ci-dessous.

Evolution 2015-2020 du nombre d'étudiants dans les hautes écoles suisses aux niveaux licence/diplôme, bachelor, master et doctorat, selon le scénario de référence.

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Effectifs attendus | 222'185 | 225'665 | 228'549 | 230'779 | 232'845 | 234'301 |
| Croissance annuelle attendue | | 1.6% | 1.3% | 1.0% | 0.9% | 0.6% |
| Croissance 2015-2020 attendue | | | | | | 5.5% |

Source : Perspective de la formation, OFS/BILD-S.

Par ailleurs, les conséquences de l'acceptation de l'initiative "Stop à l'immigration massive" du 9 février 2014 ne sont pas encore connues.

4 MESURES INCITATIVES EN FAVEUR DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS

La loi sur le logement (LL) prévoit plusieurs mesures favorisant la construction de logements pour étudiants. Tout d'abord et conformément au règlement du 9 décembre 2009 sur les prêts pour la création de logements pour étudiants (RPCLE), la Division Logement (DL, inscrite au sein du Service des communes et du logement, du Département des institutions et de la sécurité) octroie sous certaines conditions des prêts remboursables en vingt ans à un taux d'intérêt préférentiel de 0.5%, traités en deuxième rang. En raison de l'absence d'une base légale expresse pour l'octroi de prêts sans intérêts pour la création de logements pour étudiants, ce règlement s'appuie sur l'art. 13, al.1, let. a LL, qui permet l'octroi des prêts "aux taux les plus bas".

En substance, ce règlement s'applique aux demandes de prêts pour la création de logements pour les étudiants dans le Canton de Vaud, en l'occurrence les étudiants de l'UNIL, de l'EPFL, des hautes écoles spécialisées sises sur sol vaudois et de la Haute école pédagogique du Canton de Vaud. Le prêt est accordé en vue d'une nouvelle construction ou d'une transformation. En aucun cas le prêt ne peut être destiné au financement de la partie "prestations" accordée aux personnes occupant ce type de logement (nettoyages, repas, autres prestations non liées à l'immobilier).

Hormis les modalités de procédure, d'octroi et de contrôle, le règlement dispose pour l'essentiel que : le département en charge du logement est l'autorité compétente pour l'octroi du prêt ; les bénéficiaires des prêts sont les personnes physiques et morales, conformément à l'art. 12 LL ; le requérant produit un préavis du département en charge de la formation attestant le besoin de ce type de logements au lieu de situation projeté ; le montant des fonds propres investis s'élève à au moins 10% du coût de l'opération immobilière ; le montant du prêt ne peut excéder 20% du coût de l'opération immobilière admis par le service responsable du logement pour les logements destinés aux étudiants ; le prêt est octroyé au taux d'intérêt de 0.5% ; il est intégralement remboursé dans un délai de vingt ans dès la première annuité.

Ce dispositif réglementaire permet la pérennisation de l'aide à la construction de nouveaux logements, selon l'évolution des besoins, dans la mesure où les montants disponibles découlant des amortissements peuvent être réinvestis. En ce sens, il répond à un objectif de production durable de logement.

Toute demande de prêt parvenant à la DL est donc accompagnée d'un préavis de la DGES, attestant le besoin de ce type de logements au lieu de situation projeté. La DL dispose d'une enveloppe globale destinée aux prêts et cautionnements de l'Etat de 240 millions (art. 15 LL). Dans cette enveloppe

globale, 15 millions sont affectés aux prêts pour le financement des constructions de logements pour étudiants. Depuis 2009, six demandes préalables de prêts pour la création de logements pour étudiants ont été déposés auprès de la DL, parmi lesquelles deux sont devenues définitives. Ainsi, en 2012 et 2014, deux prêts pour un montant total de 1'995'000 francs ont été engagés sur une durée de vingt ans chacun. Ces constructions ont permis la création de 193 places pour étudiants (51 à Crissier, 142 à Echandens).

En outre, les personnes morales remplissant les conditions de prêts établies par la LL bénéficient d'exonérations fiscales. Ainsi, les immeubles hébergeant des logements pour étudiants et ayant bénéficié de prêts de la DL sont, totalement ou partiellement, exonérés du droit de mutation sur l'achat de l'immeuble et de l'impôt complémentaire sur les immeubles. Ces personnes morales bénéficient également de l'exonération de l'impôt sur le bénéfice et le capital afférents aux logements.

D'autre part, la DL dispose d'un budget annuel pour financer ou subventionner des études en lien avec la politique du logement. Il s'agit d'aides à fonds perdu découlant des art. 10 et 13 LL. L'Etat peut ainsi encourager des études ou des recherches sur des problèmes touchant au logement, notamment dans les domaines de la statistique, des études de marché, de l'abaissement du coût de la construction, de la conception du logement et des zones destinées à l'habitation. Les projets de construction de logements pour étudiants peuvent donc solliciter cette aide financière, dont le taux d'aide accordé dépend de divers critères tels que, par exemple, l'importance du projet en termes de logements créés, les aspects qualitatifs et participatifs de la démarche, ou encore la capacité d'autofinancement du projet.

Par ailleurs, une des mesures indispensables pour la construction et le maintien de logements étudiants à prix abordable consiste en la mise à disposition, par les collectivités publiques qui jouent un rôle clé dans ce processus, de terrains sous forme de DDP (Droit Distinct et Permanent de superficie) à titre gratuit ou à prix fortement réduit.

5 CONCLUSION

Le Conseil d'Etat est conscient de la problématique du logement étudiant, dans le contexte global de pénurie de logement dans le Canton de Vaud et plus particulièrement dans l'agglomération lausannoise. Il a introduit ce thème dans son programme de législature 2012-2017, le déclinant en deux mesures. La première, inscrite sous l'axe "Assurer un cadre de vie sûr et de qualité", vise à dynamiser la production de logement en veillant à le rendre plus accessible ; la seconde, intégrée à l'axe "Soutenir la recherche, former, intégrer au monde du travail", prévoit d'augmenter la capacité de loger les étudiants.

Les chapitres précédents font apparaître une radiographie de la situation actuelle du logement étudiant, en réponse à la demande de Madame la Députée Baehler Bech. Le Conseil d'Etat constate que de grands efforts ont été fournis et de belles réalisations concrétisées depuis quelques années pour améliorer la situation critique du logement étudiant. En effet, l'évolution de l'offre de la FMEL représente un exemple éloquent de cette amélioration, puisque le nombre de lits disponibles dans ses maisons et résidences a augmenté de 96% entre 2006 et 2015 – sans compter les possibilités proposées par d'autres acteurs du logement étudiant. Durant la même période, ou plus précisément entre 2006 et 2014, l'effectif étudiant dans le canton de Vaud a connu une croissance importante, s'élevant à 44%. Ainsi l'offre, si elle n'est actuellement pas encore suffisante, a-t-elle amorcé un mouvement de "rattrapage" qu'elle est en passe de poursuivre. Si l'on se tourne à présent vers l'avenir, du côté de l'évolution des effectifs étudiants, la tendance nationale selon le scénario de référence OFS présente une croissance à 5.5%. Toujours en termes de perspectives 2015-2020, l'offre en logement étudiant conçoit des développements riches et variés. Entre 2015 et 2020, toutes offres connues confondues, elle devrait croître de 57%, permettant de combler la demande. En somme, à l'horizon 2020, grâce à une augmentation de l'offre en logement en adéquation avec les besoins de

leurs étudiants, les hautes écoles vaudoises bénéficieront d'une attractivité supplémentaire qui intensifiera le rayonnement du Canton en termes de formation et de recherche.

De nombreuses pistes visant à améliorer la situation de 2006 ont donc été explorées par les acteurs publics, associatifs et privés. Le Conseil d'Etat souligne encore la pertinence de l'ouverture de nouvelles maisons pour étudiants, en collaboration avec la FMEL, dont le Canton de Vaud est un des membres fondateurs. Fondé sur les réalisations et projets figurant dans le présent rapport, le Conseil d'Etat n'entend pas instituer un taux de logements minimal en faveur des étudiants dans les bâtiments subventionnés. Au demeurant, il considère que l'accès à un tel logement est autant ouvert aux étudiants qu'aux autres bénéficiaires potentiels.

Les acteurs publics, associatifs et privés se sont mobilisés au fil des ans pour faire face à la problématique du logement étudiant. Grâce à tous les projets concrétisés et à ceux qui le seront à court et moyen terme – qu'ils émanent du Canton, des Communes ou de partenaires privés (pas tous évoqués ici) –, et grâce également aux outils incitatifs comme le règlement sur les prêts pour la création de logements pour les étudiants, le Conseil d'Etat estime qu'il n'est pas nécessaire de mettre sur pied des politiques incitatives supplémentaires. Toutefois, il veillera à suivre avec vigilance l'évolution de la situation dans ce domaine.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 13 avril 2016.

Le président :

P.-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean