

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

Postulat Muriel Thalmann et consorts - Pour la conclusion de contrats de prêts à usage permettant de mettre des logements provisoirement vides en mains de collectifs qui logent les jeunes en formation et à revenu modeste.

1. PRÉAMBULE

La commission ad hoc s'est réunie le jeudi 10 octobre 2019 de 10 h 30 à 11 h 45, Salle Cité, rue Cité-Devant 13, à Lausanne. Elle était composée de Mmes Léonore Porchet, Muriel Thalmann, ainsi que de MM. Jean-Luc Bezençon, Hadrien Buclin, Jean-François Cachin, Fabien Deillon (remplaçant Philippe Jobin, excusé), Alexandre Démétriadès (remplaçant Jessica Jaccoud, excusée), Daniel Develey (remplaçant Alexandre Berthoud, excusé), Olivier Gfeller, Pierre-François Mottier. Le soussigné a été confirmé dans son rôle de président et de rapporteur.

M. Pascal Broulis, Chef du Département des finances et des relations extérieures (DFIRE), a participé à la séance. Mme Marie Poncet Schmid, secrétaire de commission au Secrétariat général du Grand Conseil, a rédigé les notes de séances. Qu'elle en soit ici remerciée.

2. POSITION DE LA POSTULANTE

Plusieurs collectifs d'étudiants louent auprès de communes et de privés des logements temporairement vides — avant rénovation ou démolition — et les mettent à disposition de jeunes en formation. Ils concluent un contrat de prêt à usage avec les propriétaires des biens immobiliers et gèrent les bâtiments. Ils libèrent ces derniers dès que le propriétaire le demande, selon les modalités fixées dans le contrat. Les collectifs, dont certains sont actifs depuis des années, bénéficient d'une excellente réputation et tiennent leurs engagements. Le loyer moyen brut pour une chambre individuelle à Lausanne se montant à quelque 650 francs par mois, nombre d'étudiants cherchent des logements plus avantageux. La postulante propose une solution gagnant-gagnant: elle permet de loger des personnes aux moyens modestes et elle garantit l'entretien du bâtiment en évitant son abandon et son occupation illégale.

Le Canton, de façon directe en tant que propriétaire d'immeubles ou indirecte par la Caisse de pension du canton de Vaud (CPEV), possède un parc immobilier important. D'après les informations de la postulante, il n'est pourtant pas entré en matière après avoir été approché par le collectif au sujet d'immeubles précis. La postulante demande donc au Conseil d'État :

- d'étudier la possibilité de s'engager en tant que propriétaire et surtout via la CPEV, dans un partenariat avec tout collectif sérieux sans but lucratif, afin de conclure des contrats de prêt à usage pour mettre à disposition les bâtiments vides dans l'attente de leur démolition, rénovation, etc. ;
- d'établir une liste des bâtiments et logements vides qui serait ensuite mise régulièrement à jour.

3. POSITION DU CONSEIL D'ÉTAT

M. le Conseiller d'État encourage la commission à classer le postulat pour les raisons suivantes :

1. Selon les informations qu'il a reçues de M. Philippe Pont (courriel), le Canton ne dispose d'aucun bien qu'il pourrait prêter ; il utilise les bâtiments dont il est propriétaire ou les vend, en priorité à la CPEV.

2. Il n'est pas dans les intentions du Canton de s'immiscer dans la gestion de la CPEV ni de lui donner des ordres.

3. Les immeubles cités dans le postulat n'appartiennent pas à l'État. Le bâtiment à Pully, classé, a été vendu et les autres bâtiments sont propriété de l'Établissement Vaudois d'Accueil des Migrants (EVAM). Ce dernier gère son propre patrimoine, dont la totalité est utilisée.

4. Concernant la mise à disposition de logements à loyer modéré, le Conseil d'État mène des politiques diverses. Dans le bâtiment Vortex, les loyers seront les plus bas de la Fondation Maisons pour Étudiants Lausanne (FMEL). Il existe trois autres projets de construction de logements pour étudiants, notamment à Chavannes. De plus, le marché du logement se détend. À la rentrée universitaire 2020, les difficultés vont vraisemblablement s'atténuer.

4. DISCUSSION GÉNÉRALE

Une commissaire soutient le postulat et fait part de son expérience lorsqu'elle était présidente de la Fondation Solidarité Logement pour les Étudiant-e-s (FSLE). Grâce au prêt de bâtiments de la Ville de Lausanne et de privés, des chambres ont été mises à la disposition de centaines d'étudiants. On devient locataire de l'institution en signant un contrat de bail mentionnant des conditions particulières. Elle confirme les avantages de la formule pour les propriétaires et pour les étudiants. La Ville de Lausanne faisant payer uniquement les frais réels, le coût d'une chambre se situe entre 300 et 400 francs par mois.

Actuellement, la demande en logements reste élevée. Certes, le bâtiment Vortex améliorera la situation et répondra à une partie de la demande. Sur le long terme, cependant, les problèmes resurgiront. Or, les difficultés liées au logement, notamment son coût, sont la cause principale de l'interruption des études. La commissaire encourage donc la commission à soutenir le postulat.

M. le Conseiller d'État partage l'avis de la commissaire : on doit encore construire des logements. Toutefois, ce débat n'est pas celui qu'ouvre la postulante.

Un commissaire s'étonne de la réponse négative de M. le Conseiller d'État. L'EVAM se trouve dans le giron de l'État, qui lui donne des garanties d'emprunts, et dispose d'une certaine marge de manœuvre. L'État pourrait inviter l'EVAM, en cas de rénovation ou de vente de logements, à conclure des contrats de prêt à usage avec les collectifs pour des périodes transitoires.

Il s'agit de proposer à la CPEV de conclure de tels contrats, non de le lui imposer.

M. le Conseiller d'État répond que l'EVAM garde ses locaux pour pouvoir faire face à un éventuel afflux de migrants; l'établissement ne souhaite pas voir ses logements utilisés par d'autres.

Un commissaire, fort des informations apportées par M. le Conseiller d'État, s'oppose au postulat. De plus, ce dernier concerne les communes comme Lausanne plutôt que l'État.

Un commissaire doute qu'aucun bâtiment de l'État ne soit disponible : il peut s'écouler plusieurs mois avant qu'une vente soit effective ou que des travaux de rénovation soient réalisés.

Par ailleurs, toute possibilité de loger les étudiants à bon marché représente une économie potentielle pour l'État. En effet, les étudiants peuvent toucher des aides sociales, par exemple quand les bourses d'études tardent à leur parvenir.

M. le Conseiller d'État précise que l'État dispose de surfaces, mais pas de logements. Lors des Assises du climat, le Bâtiment administratif de la Pontaise (BAP) a été mis à disposition pendant deux jours.

La postulante s'étonne de la position de M. le Conseiller d'État. Elle s'enquiert du montant des loyers dans le bâtiment Vortex.

Par ailleurs, elle note que le Conseil d'État faisant partie du conseil d'administration de la CPEV, il peut émettre son avis. Il peut intervenir de manière non contraignante auprès de fondations, également.

Un commissaire relève que le Canton a déjà mis à disposition des logements — comme M. le Conseiller d'État l'a évoqué — et que l'État pourrait suggérer à la CPEV de conclure les contrats.

Le Canton, par le Service des communes et du logement, pourrait informer les communes de la possibilité de conclure de tels contrats.

Un commissaire relève la pertinence des solutions exposées par la commissaire — partenariat avec les collectifs — également pour les communes. Dans sa commune qui accueille plusieurs écoles internationales, des solutions se mettent en place avec des privés.

L'absence de logements libres reflète la bonne gestion du parc immobilier par l'État. Un bâtiment inutilisé suscite interrogations voire incompréhensions auprès de la population. Se pose dès lors la question de savoir si l'État veut tout de même avoir la possibilité de conclure des prêts à usage. Autrement dit, M. le Conseiller d'État exprime-t-il un refus de principe ou un refus dicté par les circonstances actuelles ? Le commissaire l'invite à montrer une certaine ouverture.

M. le Conseiller d'État remercie le commissaire pour ses propos. Si la postulante retire son texte, il s'engage à :

- écrire à la CPEV, quelques jours avant la séance plénière du Grand Conseil, en l'informant du postulat et de la possibilité de conclure des prêts à usage pour les logements temporairement vacants qu'elle gère ;
- confirmer qu'à la date donnée, l'État ne dispose pas d'objets à vendre. Toutefois, si des logements sont disponibles, de cas en cas et avec des collectifs de confiance, il est possible d'envisager des contrats de prêt à usage ;
- soutenir les projets similaires au Vortex.

Concernant l'EVAM, il ne souhaite pas s'immiscer dans la gestion de ses logements. Il s'agit de ne pas confondre social et politique d'asile.

Si la postulante maintient son postulat, il répondra comme il l'a déjà fait, en exposant la position du Conseil d'État.

Un commissaire, syndic d'une commune, invite les collectifs à contacter directement les communes.

Un commissaire note que certains collectifs devraient accepter également les logements hors région lausannoise. Il s'oppose au postulat, M. le Conseiller d'État ayant déjà répondu aux questions.

La postulante remercie M. le Conseiller d'État pour son engagement en trois démarches. Elle retirera son postulat en plénum s'il répète cet engagement en plénum et si la lettre a été envoyée à la CPEV.

5. VOTE DE LA COMMISSION

Prise en considération du postulat

La commission recommande au Grand Conseil de ne pas prendre en considération ce postulat par 6 voix contre 5 et 0 abstention.

Lausanne, le 5 novembre 2019

*Le rapporteur :
(Signé) Jean-Luc Chollet*