

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

Texte déposé

La demande en logements pour jeunes en formation est à la hausse et les collectivités publiques y pourvoient par le biais d'associations et fondations d'utilité publique qui gèrent des résidences pour étudiants afin de mettre à leur disposition des logements à prix abordables. Ainsi, en 2017, plus de 11 étudiants sur 100 trouvaient à s'y loger en Suisse (11,4 %). L'offre lausannoise est aussi en augmentation, et devrait permettre de loger plus de 13 étudiants sur 100 (13,6 %) à l'horizon 2020.¹

De nombreux jeunes en formation ne disposent pas d'un revenu — personnel ou parental — suffisant pour louer une chambre dans une résidence et sont à la recherche de solutions plus avantageuses. En effet, les loyers mensuels bruts² pour une chambre individuelle dans une résidence pour étudiants présentent des différences marquées entre les différents sites universitaires suisses, le loyer moyen s'élevant à 551 francs, oscillant entre moins de 464 francs — le 1^{er} quartile ou 25 % —, ce qui peut être considéré comme un loyer bien inférieur à ceux du marché, à plus de 620 francs — 3^e quartile, soit 75 % —, soit un loyer qui correspond plutôt à ceux du marché. Le loyer moyen d'une chambre dans une résidence pour étudiant — chambre ou logement — place Lausanne en tête de toutes villes « universitaires » suisses, le loyer moyen s'approchant de 650 francs et présentant les écarts de loyers les plus importants de Suisse — 230 francs entre le 1^{er} quartile et le 3^{ème} quartile —, les loyers les plus élevés se trouvant sur le campus de l'EHL — entre 840 francs et 1'100 francs par mois pour une chambre individuelle.

C'est la raison d'être des collectifs à but non lucratif qui mettent provisoirement à disposition des jeunes en formation et des jeunes adultes désargentés des logements temporairement vides. Jouissant d'une bonne réputation et parfois déjà d'une longue expérience dans le domaine, ils concluent un contrat de prêt d'usage avec des propriétaires immobiliers — durée, conditions, etc. — généralement des collectivités publiques — communes — et se chargent de gérer ces bâtiments.

Il s'agit d'une transaction gagnant – gagnant, puisque cette formule permet de loger des jeunes et moins jeunes désargentés, qu'elle garantit l'entretien du bâtiment et évite ainsi au propriétaire de donner l'image d'un bâtiment à l'abandon ou de mettre en place des mesures coûteuses — surveillance, murage.

Que ce soit directement, en tant que propriétaire d'immeubles, ou indirectement, par le biais de la Caisse de pension du canton de Vaud, le canton possède un parc important de logements, appelés à être, un jour ou l'autre, provisoirement vides durant plusieurs mois, voire plusieurs années, dans l'attente de la réalisation d'un projet de rénovation ou d'une vente. D'après mes informations, il semblerait que le canton ne soit cependant pas entré en matière lorsqu'il a été approché par un collectif, par exemple dans les cas suivants :

- une maison à l'avenue du Général-Guisan 1, à Pully ;
- 3 immeubles à l'avenue Louis Vulliemin.

La mise à disposition de logements vacants étant une formule gagnant – gagnant, je remercie le Conseil d'Etat :

¹ Source : Logements pour étudiants en Suisse – un aperçu du marché. Nils Donner, Pierre Stämpfli et Martin Bernhard, JLL Suisse, 2017.

² Cf. note de bas de page n°1

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

Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

*(Signé) Muriel Thalmann
et 23cosignataires*

Développement

Mme Muriel Thalmann (SOC) : — Notre canton a la chance d'accueillir de nombreuses hautes écoles universitaires ou spécialisées. Si une partie des jeunes en formation peuvent habiter chez leurs parents durant toutes leurs études — 40 % d'entre eux, en Suisse — les autres doivent trouver à se loger, que ce soit dans des résidences pour étudiants, chez des privés ou auprès de gérances. Ainsi, en 2017, un étudiant sur dix logeait dans une résidence pour étudiants, dans les villes de Lausanne, Genève et Fribourg. Ce sont principalement des associations et des fondations d'utilité publique qui gèrent des résidences pour étudiants, afin de mettre à leur disposition des logements à prix abordables. Le loyer mensuel brut pour une chambre individuelle dans une résidence pour étudiants reste cependant relativement élevé : s'il se monte à quelque 550 francs, en moyenne suisse, à Lausanne, il s'élève à 650 francs.

De nombreux jeunes en formation ne disposent pas d'un revenu personnel ou parental suffisant pour s'acquitter d'un loyer mensuel aussi important ; ils sont donc à la recherche d'une solution plus avantageuse. C'est ainsi que des collectifs d'étudiants ont vu le jour, avec l'idée de louer des immeubles de logements temporairement vides. Ils entrent en contact avec les propriétaires de tels immeubles, qui sont généralement des collectivités publiques — des communes par exemple — et proposent d'établir des contrats de prêt à usage, à court et moyen termes, afin de mettre les logements temporairement à la disposition de jeunes en formation. Jouissant d'une bonne réputation et parfois même d'une longue expérience, ils se chargent de gérer les bâtiments. Il s'agit donc d'une transaction « gagnant – gagnant », puisque la formule permet de loger des jeunes et moins jeunes désargentés, qu'elle garantit l'entretien du bâtiment et évite ainsi au propriétaire de donner l'image d'un bâtiment à l'abandon ou de mettre en place des mesures coûteuses : surveillance, murage, etc.

Que ce soit en tant que propriétaire d'immeuble, ou indirectement par le biais de la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (CPEV), le canton possède un parc important de logements appelés à être, un jour ou l'autre, provisoirement vides durant plusieurs mois, voire plusieurs années, dans l'attente d'une réalisation, d'un projet, d'une rénovation, d'une vente... D'après mes renseignements, le canton de Vaud a été, à plusieurs reprises, contacté par un collectif, mais ne serait pas entré en matière. La mise à disposition de logements vacants étant une formule gagnant – gagnant, je remercie le Conseil d'Etat 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 d'usage pour mettre à leur disposition des appartements vides en attente de leur démolition ou respectivement rénovation, et d'établir une liste des bâtiments et logements vides, qui serait régulièrement mise à jour par la suite.

Le postulat, cosigné par au moins 20 députés, est renvoyé à l'examen d'une commission.