

Réponse de la Municipalité

à l'interpellation de M. Vincent Brayer
déposée le 24 novembre 2015

« Pour un état des lieux du logement étudiant à Lausanne »

Rappel

« Ce n'est un secret pour personne, la région lausannoise et plus largement l'arc lémanique connaissent une pénurie de logements sans précédent. Cette situation problématique met en lumière la prospérité de notre région ainsi que son attrait pour un vaste panel de publics. L'un de ces publics est bien particulier, à savoir celui des étudiants.

Ville étudiante par excellence de par la présence de l'EPFL, de l'UNIL, ainsi que d'une kyrielle d'autres établissements de la HES-SO, la Ville de Lausanne est pourtant quelque peu en reste en ce qui concerne les logements estudiantins.

En effet, les solutions de logement spécifiquement destinés à cette dernière catégorie sont - et c'est un euphémisme - insuffisantes. C'est pourquoi les étudiants se rabattent bien souvent sur des logements en ville qu'ils partagent dans de nombreuses colocations. Ce phénomène participe de façon non négligeable à la pénurie de logements à Lausanne. Particulièrement, en ce qui concerne les appartements de 2 et 3 pièces, qui sont très recherchés par presque toutes les catégories de ménages et en particulier les familles de jeunes parents.

Le préavis N° 2013/42 de la Municipalité qui a suivi la motion de Monsieur Gaillard intitulée "*Pour une politique lausannoise du logement des jeunes en formation*" apporte quelques éléments de réponse :

En 2013, le nombre de jeunes en formation fréquentant une haute école, l'UNIL ou l'EPFL était alors approximativement de 30'000 personnes auquel s'ajoutaient quelque 10'000 apprentis ayant une place d'apprentissage dans le district de Lausanne. Pour pallier à la demande, plusieurs institutions ayant pour but spécifique de créer puis de gérer des maisons destinées à loger des jeunes en formation œuvrent à Lausanne. Elles offrent ainsi quelque 2'600 chambres, studios et appartements à loyers abordables (chiffres 2013). En plus les professionnels de l'immobilier mettent traditionnellement à disposition des studios, souvent meublés, dont les loyers sont bien plus élevés. Ce parc est estimé à environ 900 studios ou petits appartements supplémentaires.

Aujourd'hui, il nous semble important de refaire un point sur cette situation épineuse, d'indiquer les projets et développements en cours et de préciser le rôle des différents acteurs dans cette politique (commune, Canton, hautes écoles, etc.).

Le nombre d'étudiants ne cesse d'augmenter en ville de Lausanne. Cette situation induisant une image très positive pour le dynamisme et le rayonnement de notre ville ne semble pas être prête de changer.

Dès lors, je souhaiterais, dans un premier temps que la Municipalité revienne sur la situation du logement étudiant à Lausanne à ce jour ».

Suivaient les quatre questions traitées ci-dessous.

Préambule

Lausanne est une ville d'étude qui héberge, avec son agglomération l'UNIL, l'EPFL, un nombre important de Hautes écoles spécialisées (HES-SO), dont la Haute école pédagogique (HEP), des écoles d'études supérieures (ES) ainsi que d'autres institutions d'enseignement de haut niveau (IMD,

etc.). Il résulte de cette situation que la Ville accueille un nombre considérable d'étudiants alors qu'elle dispose d'un nombre notoirement insuffisant de logement qui leur est spécifiquement destiné.

Il convient de rappeler que la Commune de Lausanne a initié de nombreuses démarches en vue d'améliorer la situation du logement pour les jeunes en formation depuis plus de vingt ans, comme l'accès aux appartements subventionnés d'une pièce, sous certaines conditions, la collaboration avec la Fondation solidarité logement pour étudiant-e-s (FSLE) et la signature de contrats de confiance avec l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF) aussi bien pour des objets de la Ville, en attente de développement, qu'en soutien auprès de propriétaires privés.

Le rapport-préavis N° 2013/42 présente en détail la politique lausannoise du logement des jeunes en formation et dresse un état des lieux qui est actualisé ci-dessous.

Réponses aux questions posées

Cela étant, la Municipalité répond comme suit aux questions qui lui sont posées :

Question 1 : Combien de chambre d'étudiants existe-t-il à Lausanne ? A combien s'élève approximativement la population estudiantine en Ville de Lausanne ?

Le nombre de logements construits ou loués par des institutions dont le but est de créer puis de gérer des logements réservés exclusivement à des étudiants s'élève à Lausanne et dans sa périphérie à un total de 2'773 chambres. Certaines écoles mettent à disposition de leurs étudiant-e-s des studios, comme l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL), qui en dispose de 485, ou la Haute Ecole de santé Vaud qui en propose à 170 étudiant-e-s. Au total, les écoles, les institutions et la Ville de Lausanne mettent donc 3'428 chambres à disposition des étudiant-e-s.

Le nombre de logements offerts à des étudiant-e-s par les professionnels de l'immobilier correspond à plus de 1'630 unités.

Par ailleurs, des chambres sont aussi mises sur le marché en faveur des étudiant-e-s par des locataires ou des propriétaires n'occupant pas l'ensemble de leur logement temporairement ou durablement. Cette offre plus volatile est estimée, par les responsables de la plate-forme logement commune à l'UNIL et l'EPFL, à environ 3'000 chambres en provenance de logeurs privés, qui n'offriraient pas sur le marché ordinaire du logement, des appartements entiers.

Le total de ces trois types d'offre se monte à 8'050 unités de logement.

La population estudiantine en formation à Lausanne s'élève à un peu plus de 32'000 étudiants. A la rentrée 2015, l'UNIL comptait 14'172 étudiant-e-s, l'EPFL 10'124, l'EHL 2'400, la Haute école pédagogique du canton de Vaud (HEP Vaud) 2'329, la Haute école de santé 962, les écoles d'études supérieures (ES) 829, la Haute école de travail social et de la santé (EESP) 755, l'Ecole cantonale d'art de Lausanne (ECAL) 582 et la Haute école de musique de Lausanne (HEMU) 300 étudiant-e-s.

Finalement, une statistique de l'UNIL et de l'EPFL répertorie si les étudiant-e-s vivent chez leurs parents ou hors de leur logement. A la rentrée 2015, 8'900 étudiant-e-s et 2'800 doctorant-e-s, soit un total de 11'700 jeunes en formation pour les deux plus importantes grandes écoles, déclaraient ne pas habiter chez leurs parents.

Question n° 2 : La Municipalité pourrait-elle renseigner le Conseil communal sur l'offre existante, les projets en cours dans l'agglomération lausannoise et en particulier les démarches initiées par la Ville de Lausanne pour construire ou promouvoir la construction de logement spécialement conçu aux besoins de la population estudiantine ?

L'offre totale actuellement existante s'élève donc à environ 8'050 chambres, y compris les 3'000 chambres en provenance des logeurs privés.

Les projets avancés de logements étudiants sur le territoire de la commune de Lausanne projetés par la Fondation Maison pour étudiants Lausanne (FMEL) se montent à environ de 1'850 nouvelles unités à Lausanne aux côtes de la Bourdonnette, mais aussi à Chavannes-près-Renens, dans le cadre du projet

de la Pala-Vortex. Parmi ces nouvelles unités de logement, 1'200 d'entre elles sont liées aux Jeux Olympiques de la Jeunesse (JOJ).

De son côté, l'EHL, dans un projet en réalisation va démolir puis reconstruire les 485 chambres qu'elle met à disposition de ses étudiants et augmentera aussi son offre sur les hauts de Lausanne de 375 unités supplémentaires.

S'y ajoutent les projets spécifiquement développés par la Ville de Lausanne pour environ 450 logements : 90 chambres à Sévelin (DDP à la FMEL) aujourd'hui en chantier et disponibles en 2017 ; plus de 370 chambres ou studios sur d'autres projets en droit de superficie, notamment avec la SILL à En Cojonnex, aux Fiches et aux Falaises.

La croissance globale de l'offre va donc être, selon les projets en cours à ce jour, de l'ordre de 2'710 unités supplémentaires en termes de nouveaux logements/chambres qui en principe seront tous réalisés à l'horizon 2023. A cette date, l'offre global devrait donc se monter à environ 10'760 unités de logement.

Question n° 3 : La Municipalité peut-elle nous indiquer comment sa politique s'insère dans une stratégie cantonale et quelles sont les responsabilités respectives de chacun (canton, communes, hautes écoles, etc.) ?

La responsabilité de la promotion du logement en faveur des jeunes en formation revient au Canton en particulier par la loi sur le logement du 9 septembre 1975 et par ses règlements d'application, en particulier le règlement sur les prêts pour la création de logements pour les étudiants (RPCLE) du 9 décembre 2009, qui fixe les modalités d'octroi de prêts pour la création de logements pour les étudiants, par de nouvelles constructions ou des transformations.

En application du règlement sur les prêts pour la création de logements pour les étudiants, le Canton accorde des prêts au taux d'intérêt de 0.5% pour financer la construction ou la rénovation de la partie immobilière de logements destinés au moins à dix étudiants, par l'intermédiaire de l'Unité logement du Service des communes et du logement.

Le Département de la formation, de la jeunesse et de la culture est également en charge de la promotion du logement en faveur des étudiants. En 1961, la FMEL a été créée par la Ville de Lausanne, le canton de Vaud et l'Université de Lausanne pour répondre au besoin toujours croissant en la matière. En 1982, la Confédération et l'EPFL se sont jointes aux trois membres fondateurs.

La fondation, de droit public, est dirigée par un conseil de fondation, dans lequel sont représentés chacun des membres, ainsi que les étudiants des deux hautes écoles. Dans ce cadre, les représentants cantonaux et communaux dialoguent en faveur de la promotion des projets et de l'accroissement de l'offre.

La FMEL, qui a accueilli plus de 30'000 locataires, est très engagée comme le prouve les quelque 1'956 nouveaux projets à venir à Sévelin, à Chavannes-près-Renens et aux Côtes de la Bourdonnette.

C'est dans ce cadre que le Canton, la Commune, l'UNIL et l'EPFL collaborent en priorité en faveur de la création et l'exploitation de logements destinés aux jeunes en formation.

Outre ce volet collaboratif, la Municipalité poursuit une politique du logement des jeunes en formation de sa propre initiative. Elle octroie des facilités dans la location d'appartements subventionnés d'une pièce à des jeunes en formation, sous certaines conditions, ainsi que des soutiens à la FSLE et à l'ALJF. La Ville a également acquis un immeuble de 38 chambres à l'avenue du Chablais 30 et un autre bâtiment de 36 chambres au Valentin 27 en faveur de jeunes en formation.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique volontariste de construction de logements, la Municipalité a planifié, outre l'octroi de quelques grands appartements (4 et 5 pièces) à louer en colocation dans les projets qui se réalisent sur ses parcelles (à ce jour, huit chambres dans les immeubles Provence et Morges), d'autres projets réservés spécifiquement pour les jeunes en formation à hauteur de 450 logements disponibles d'ici à 2017-2018.

La Ville est donc particulièrement active en la matière, tout comme elle l'est de manière plus générale en matière de développement de logements.

Question n° 4 : La Municipalité a-t-elle déjà envisagé de mettre en place un projet du type "clé : caution locative étudiante", à l'instar du système mis en place en France¹, afin d'aider les étudiants en recherche de logement et sans garant ? Pourrait-elle s'approcher du Canton, d'autres communes de l'agglomération ou villes vaudoises pour initier un tel projet ?

Dans les faits, les cautions nécessaires à louer un logement par l'intermédiaire d'une régie immobilière sont en principe fournies, au nom des jeunes en formation, par leur famille, des proches ou des tiers. L'immobilisation d'actifs demeure néanmoins problématique dans de nombreux cas.

A priori, la mise en place d'un système de caution est une idée intéressante. Elle devrait se fonder sur l'exemple du volet de politique familiale de l'aide au logement qui permet de soutenir les ménages disposant d'un revenu modeste notamment par des cautionnements ou des arrières-cautionnements.

La mise en place d'un tel système en faveur des jeunes en formation ne peut toutefois sérieusement s'envisager qu'à l'échelle cantonale et à la faveur d'un changement de loi qui préciserait les conditions de prêt et financement notamment.

La Municipalité fera part au Conseil d'Etat de son ouverture et de sa disponibilité à réfléchir à la mise en place d'un tel système à l'échelle cantonale.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Monsieur l'interpellateur.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne le 12 mai 2016.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Simon Affolter



¹ Pour mémoire : la caution locative étudiante (Clé) est une garantie de l'Etat, gérée par les CROUS, qui permet aux étudiants disposant de revenus mais dépourvus de garants personnels d'accéder plus facilement à un logement. Avec ce dispositif, l'Etat se porte ainsi garant du paiement des loyers des étudiants en cas de défaillances. Voir sur le site officiel : <http://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid92629> www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid92629 www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid92629 [rentree-etudiante-pour-vous-loger-pensez-a-la-cle-caution-locative-etudiante.html](http://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid92629)