



## SUD Étudiant-e-s et Précaires

Pl. Chauderon 5  
1003 Lausanne

[info@sud-ep.ch](mailto:info@sud-ep.ch)

[www.sud-ep.ch](http://www.sud-ep.ch)

Monsieur Grégoire Junod  
Direction du logement et de  
la sécurité publique  
Place Chauderon 9  
Entresol 1  
Case postale 5032  
1002 Lausanne

Lausanne, le 21 octobre 2013

### Politique municipale en matière de logement étudiant

Monsieur le Municipal,

Le 5 septembre 2013, vous avez répondu, par l'intermédiaire du préavis 2013/42 à la motion de M. Benoît Gaillard à propos de la politique communale de logement étudiant. Nous nous référons par ailleurs au communiqué y relatif produit par votre service en date du 12 septembre 2013.

Vous annoncez en grande pompe la création de 300 à 350 nouvelles chambres d'ici à 2017 pour les jeunes en formation. 50 chambres dans le quartier des Fiches au nord de Lausanne sont évoquées et 210 chambres à la frontière communale à proximité immédiate de l'Ecole Hôtelière de Lausanne et en partenariat avec celle-ci. Les 40 à 90 chambres restantes devraient être construites à travers le dispositif que vous annoncez dans votre Rapport-préavis, soit : « sur les futurs projets immobiliers de la Ville, les sociétés superficielles *seront invitées à réserver* quelques logements à des fondations ou coopératives actives dans le logement étudiant » (nous soulignons), vous précisez par ailleurs que « ce système offre également l'avantage d'être réversible, il est sans risque pour le bailleur [...] ».

Notons pour le moment que ces mesures constituent l'intégralité des éléments concrets de votre préavis.

Dans ce même rapport, vous affirmez que la commune de Lausanne a initié depuis plus de 20 ans, de « nombreuses démarches » relatives aux logements étudiants soit :

- l'accès à des appartements subventionnés d'une pièce pour les étudiant-e-s, *ce dont seulement 120 personnes bénéficient,*
- la mise à disposition pour la FSLE de 70 chambres dans deux immeubles, *dont les prix varient entre 498.- et 617.- par mois.*
- la signature de contrat de confiance avec l'ALJF pour des immeubles communaux. *De toute évidence, il s'agit là de la décence minimum attendue de la ville, soit de mettre à disposition ses immeubles vides, sans compter que c'est à l'ALJF de les trouver. La municipalité ne peut*

*prétendre que ce dispositif d'urgence puisse être considéré comme un élément décisif d'une politique publique, globale et durable de logement étudiant.*

De plus, vous annoncez que, pour une population de 30'000 étudiant-e-s et 10'000 apprenti-e-s, « les jeunes en formation pourront compter sur plus de 4'000 logements à la rentrée 2013 ». Soit :

- 2600 chambres réparties dans les différentes associations et coopératives de logements (FMEL, CUC, Cazard) à des prix selon vous entre 310 et 700.- par mois. *En réalité, après vérifications, ces derniers oscillent très majoritairement entre 400 et 800.- par mois. À titre d'exemple, la Société coopérative « Les Estudiantines » propose des appartements de 2.5 pièces à 1440.-/mois (charges comprises), et des 3.5 pièces à 1850.-/mois (c.c.)*
- 900 studios/chambres privées, *dont les prix sont entre 600 et 900.- par mois.*
- 500 nouveaux logements dans le quartier Nord de l'EPFL, gérés par la FMEL, *et dont les prix varient entre 690 et 750.-/mois.*

Enfin, vous annoncez que 1700 logements supplémentaires seront construits d'ici 2017, en fait principalement des *chambres*, qui se répartissent entre les projets de la FMEL, donc avec des prix similaires, et vos trois projets cités en début de ce courrier (300 à 350 chambres).

## **Situation**

Vous faites le constat qu'une grande majorité, croissante qui plus est, des jeunes en formation veulent ou sont contraint-e-s d'accéder à l'indépendance en ce qui concerne le logement. En effet, à l'UNIL 55% des étudiant-e-s vivent en dehors du logement parental, et seulement 3% en foyer étudiant, les données sont équivalentes pour les HES. À l'EPFL, c'est le cas de plus de 65% d'étudiant-e-s dont 13% en foyer étudiant. Soit environ 18'000 personnes en situation d'indépendance, sans compter les formations professionnelles ainsi que celles/ceux qui souhaiteraient partir du logement familial.

Selon la dernière étude sur les conditions sociales des étudiants suisses par l'OFS datant de 2009 (il n'est pas malhonnête de penser que la situation s'est empirée et qu'à Lausanne la situation est plus difficile encore au vu du prix des loyers), le coût du logement représente en moyenne 30% des dépenses des étudiant-e-s, et « l'habitat en général grève plus de la moitié des dépenses » (55%).

En 2009 à Lausanne, les étudiant-e-s payaient en moyenne 520.- dans un foyer étudiant, 730.- pour un logement seul, et 570.- en colocation. Les étudiant-e-s qui vivent hors du domicile familial dépensent en moyenne 600.- /mois de loyer.

Afin d'assurer le paiement de cette charge croissante, l'OFS constate une tendance à la compression des « autres » dépenses, soit **la santé, la nourriture**, les habits, les loisirs, les impôts, etc., et non à l'augmentation des ressources. De plus, pour les étudiant-e-s ayant un logement indépendant en Suisse, les subsides étatiques de toutes sortes ne représentent que 5% des ressources. Ce qui classe ce pays si riche en bon dernier européen à égalité avec le Portugal.

Pour arriver à financer cette charge importante, qui prend une part de plus en plus forte du budget, 77% des étudiant-e-s exercent une activité rémunérée dont 83% durant le semestre. L'OFS estime que pour chaque heure supplémentaire passée par semaine à travailler contre rémunération, le temps consacré aux études diminue en moyenne de 30 minutes par semaine. Le corollaire est le

suivant : plus on est contraint-e de travailler, plus la chance d'échec aux examens est élevée ( « Les résultats montrent que l'occupation d'un emploi régulier réduit significativement la probabilité de réussite à l'examen de fin d'année universitaire.»<sup>1</sup>). **Vous vous doutez que ce sont les classes populaires qui sont les plus touchées.** Il convient d'ajouter à ce tableau que 13 % des étudiant-e-s sont endetté-e-s, dont 7% à plus de 2501.-, et 3% à plus de 10'000 CHF.

Le problème du logement est donc un problème social extrêmement grave. La situation aujourd'hui des prix et de l'accessibilité produit un processus de précarisation générale de la condition étudiante. Les situations extrêmes, comme le camping, ne doivent pas faire oublier que cette situation touche la majorité d'entre nous.

Nous pouvons entre autres constater :

- une précarisation et une fragilisation générale de la condition étudiante dues à l'augmentation des loyers, et ses conséquences sur la formation, la santé, et donc la vie des étudiant-e-s en général,
- un accroissement de la pression matérielle sur les familles produisant des situations difficiles,
- une inaccessibilité au logement notamment à cause du prix élevé des loyers et cautions, ayant pour conséquence,
  - o d'une part, une gentrification des centre-villes repoussant ainsi vers les villes périphériques les étudiant-e-s, notamment les moins aisé-e-s, ce qui, couplé au prix exorbitant des transports publics (et notamment des TL, dont votre collège est principal gestionnaire) rend la situation insupportable,
  - o d'autre part, l'impossibilité croissante d'accéder à l'indépendance,
- des conditions de logement en baisse : surpopulation des appartements, taille de plus en plus petite des chambres, incertitude sur la possibilité de rester,
- un accroissement par ricochet de l'inaccessibilité aux études, et donc de la reproduction des inégalités sociales.

### **Absence d'une politique publique de logement étudiant**

Face à cette situation, ni la ville, ni le canton n'assurent une véritable politique publique et sociale de logement étudiant. Vous annoncez que 4000 logements étudiants sont disponibles en cette rentrée. Or, ces derniers ne sont pas tous réservés aux jeunes en formation, et sont dans certains cas inaccessibles à certain-e-s étudiant-e-s d'écoles supérieures. Il convient d'ailleurs de préciser qu'il ne s'agit pas ici de *logements* mais bien de *chambres*.

De plus, le prix élevés des résidences étudiantes fait que ces dernières ne sont pas accessibles à un certain nombre d'entre nous ou contre de lourds sacrifices. Dans les faits, pour l'offre proposée, ces résidences ne diffèrent que très peu du marché libre.

L'absence totale de logement social étudiant, avec des prix réglementés et/ou subventionnés, en est la cause. Seul-e-s 120 étudiant-e-s disposent dans les faits d'un logement social. C'est très largement insuffisant. La ville doit construire des logements sociaux et subventionner/réglementer les loyers.

---

<sup>1</sup> [http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg\\_id=0&id=2708](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&id=2708)

Les « mesurette » passées de la municipalité de Lausanne (logements subventionnés, FSLE, ALJF) ne produisent en réalité que très peu de changements tout comme la promotion faite, notamment chez les retraité-e-s, de la location d'une chambre à un étudiant. Au lieu d'améliorer la sécurité sociale des gens, les politiques publiques prétendent forcer les retraité-e-s précarisé-e-s et les jeunes en formation à vivre en colocation. C'est inacceptable.

Aucune solution durable répondant aux besoins sociaux réels des jeunes en formation n'existe dans cette ville qui concentre environ 15% des étudiant-e-s en formation supérieure de Suisse.

Au contraire, la ville de Lausanne, sous prétexte de « mixité sociale », a une politique de promotion de la ségrégation et de la gentrification de la ville. Les projets urbanistiques sont tous, sous divers cache-sexes environnementaux et sociaux, dirigés dans ce sens. Par exemple, le refus de la municipalité d'accorder les transports publics gratuits aux jeunes en formation (et au-delà), montre bien la détermination de votre collège à ne pas améliorer effectivement le sort des étudiant-e-s.

### **Votre projet**

Nous constatons l'affligeante insuffisance de la motion Gaillard et de la réponse de la municipalité. Et nous nous interrogeons sur leur portée véritable. Notamment :

- 1) Les logements annoncés ne sont même pas encore en projet architectural, quelle garantie la municipalité donne qu'ils seront effectivement réalisés ?
- 2) Les logements prévus sont extrêmement limités en quantité et seront disponibles dans trop longtemps. Quels sont les autres plans de la municipalité pour l'avenir en matière de construction ?
- 3) Ces deux projets immobiliers se situent en périphérie de la ville, et dans le cas du projet « En Cojonex », très peu accessible en transport public. Allez-vous prévoir des constructions de logements étudiants au centre-ville ? Allez-vous rendre ces constructions accessibles en transport public de manière régulière ?
- 4) Aucune des trois « mesurette » ne contient une réglementation des prix des loyers des chambres prévues, ni d'aide/subvention. Quels sont les prix prévus des loyers pour les deux projets présentés par la municipalité ? La ville entend-elle assurer l'accès aux bas revenus ?
- 5) Le projet « En Cojonex » se fera en partenariat avec l'EHL et n'est donc, dès le départ, pas prévu pour les étudiant-e-s des autres écoles. Pourquoi la ville privilégie-t-elle une école de management, destinée à une population aisée, et non les grands centres de formation ?
- 6) Concernant votre courageuse initiative consistant à « inviter » les sociétés superficielles à réserver une ou plusieurs chambres aux étudiant-e-s lors de futurs projets municipaux, en précisant que « ce système offre également l'avantage d'être réversible » et qu'il « est sans risque pour le bailleur [...] » : quelles incitations/sanctions prévoit la municipalité à ce sujet ? Comment la ville peut-elle assurer de la réalisation effective de cette politique ? Enfin, quelle réglementation assurera la présence de logements/chambres à loyers accessibles aux bas revenus dans ces nouvelles constructions ?

## Nos revendications

Pour assurer la concrétisation d'une politique publique et sociale de logement étudiant, assurant à toutes et à tous un habitat convenable et à moindre frais, l'accès à l'autonomie et à l'indépendance, il nous semble indispensable de manière générale de :

- 1) mener une politique volontariste de construction de nombreux logements sociaux étudiants à prix bas et réglementés,
- 2) établir une aide communale au logement pour les jeunes en formation, assurant à toutes et tous que la charge du loyer ne dépasse pas 20% du revenu.
- 3) créer une caisse de cautionnement publique (financée par les propriétaires), prenant en charge l'ensemble des cautions des logements des étudiants – soit : si les propriétaires ont besoin d'être rassurés, qu'ils s'assurent eux-mêmes.
- 4) établir les transports publics gratuits et étendre l'offre et le réseau de ces derniers.

En particulier :

- 1) supprimer l'inégalité de traitement entre les étudiant-e-s des HES, écoles supérieures et celles/ceux de l'UNIL et l'EPFL, et permettre à tous/toutes les jeunes en formation d'avoir accès aux résidences étudiantes,
- 2) supprimer la taxe communale de séjour (30.-/mois) pour les étudiant-e-s étrangers/ères,
- 3) ouvrir l'accès aux logements subventionnés de plus d'une pièce aux jeunes en formation (colocations, ménages, etc.).

Sur votre projet :

- 1) assurer que les loyers des logements étudiants dans le quartier des Fiches soient réglementés et accessibles aux bas revenus étudiants,
- 2) faire de même avec le projet « En Cojonnex » et assurer que les logements seront accessibles à tous/toutes les jeunes en formation de Lausanne ainsi que régulariser une ligne de transport public permettant d'y accéder.
- 3) *obliger* dans toutes nouvelles constructions en lien avec la ville, la présence d'un ou plusieurs *logements* dédiés aux jeunes en formation, à loyers règlementés et accessibles aux bas revenus étudiants.

Nous n'avons pas comme finalité, contrairement à M. Benoît Gaillard, de garantir « le dynamisme économique de la ville de Lausanne », mais simplement d'assurer le minimum de droits sociaux pour celles et ceux qui se trouvent aux études.

Nous nous permettons d'adresser une copie de ce courrier aux membres de la commission N°77 en charge d'étudier votre préavis ainsi que pour information à la presse.

Dans l'attente d'une réponse complète et documentée, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Municipal, nos salutations distinguées.

Pour la coordination de SUD Étudiant-e-s et Précaires

Solenn Ochsner

Arthur Auderset

Copie : Membres de la commission N°77 du conseil communal de Lausanne, Presse