

Intervention parlementaire. Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention: 219-2016
Type d'intervention: Interpellation
Motion ayant valeur de directive: ☐
N° d'affaire: 2016.RRGR.1009

Déposée le: 20.11.2016

Motion de groupe: Non
Motion de commission: Non
Déposée par: Imboden (Bern, Les Verts) (porte-parole)

Cosignataires: 0

Urgence demandée: Non
Urgence accordée:

N° d'ACE: 348/2017 du 5 avril 2017
Direction: Direction de l'instruction publique
Classification: –



Plus de logements pour les étudiants

Au début de leurs études, des centaines, voire des milliers d'étudiants et d'étudiantes de première année recherchent un logement abordable à Berne et dans sa région. Une recherche souvent ardue pour les petits budgets, car en ville de Berne et dans les communes avoisinantes, les logements disponibles sont rares et chers.

L'association VBSL (Verein Berner Studentenlogierhaus, association des foyers estudiantins bernois), fondée en 1962, a pour principale mission de proposer aux étudiants et étudiantes et aux jeunes en formation des logements abordables dans l'agglomération bernoise. Cette association travaille en étroite collaboration avec l'université de Berne et offre des logements à 780 étudiants et étudiantes (à 940 personnes depuis 2016). Le prix des chambres varie de 560 à 890 francs. L'association possède six biens-fonds en ville de Berne et a ouvert un nouveau site à Bolligen en août 2016. En tant qu'organisation à but non-lucratif, VBSL veille à maintenir les loyers au plus bas niveau possible. N'étant pas d'accord avec l'orientation de VBSL, l'association étudiante SUB s'en est retirée (article paru le 29.9.2016 dans la *Berner Zeitung* : « Die Studenten wehren sich »). Les étudiants et étudiantes critiquent le fait que VBSL transfère de plus en plus les sites jusque-là proches de l'université vers la périphérie et d'autre part qu'elle ne propose plus aucune chambre à moins de 600 francs.

Depuis son départ de VBSL, SUB est à la recherche d'une alternative plus conforme à ses critères. Elle souhaiterait étoffer spécifiquement l'offre de chambres entre 400 et 600 francs, et que leurs locataires puissent dans la mesure du possible se rendre à l'université à vélo.

Le Conseil-exécutif est chargé de répondre aux questions suivantes :

1. Comment l'association VBSL s'y prend-elle pour mettre à disposition des logements abordables en ville de Berne ?
2. Quelle est la politique pratiquée par VBSL en matière de loyers, en particulier pour les nouvelles constructions ?
3. Est-ce que les nouvelles constructions suivent les principes des logements à loyers modérés (à Bolligen p. ex.) ?
4. Comment peut-on augmenter le nombre de logements étudiants à loyer modéré en ville de Berne et dans sa région ?
5. A quels moyens et outils le canton, les hautes écoles et d'autres acteurs peuvent-ils recourir pour augmenter le nombre de logements étudiants abordables ?

Réponse du Conseil-exécutif

Dans le canton de Berne, plusieurs institutions proposent des logements aux étudiants et étudiantes : l'association VBSL (Verein Berner Studentenlogierhaus, association des foyers étudiants bernois), l'Hôpital de l'Île, le foyer de Froberg, le foyer de la bourgeoisie de Schlosshalde, le foyer étudiantin Concordia, le foyer étudiantin de l'Eglise catholique chrétienne et la pension Villa Maria. Ces dernières années, des prestataires à but lucratif mais proposant malgré tout des logements à des conditions préférentielles sont arrivés sur ce marché, par exemple la résidence étudiantine Stöckacker.

VBSL est le principal fournisseur de logements et de chambres aux étudiants et étudiantes dans le canton de Berne. Son offre couvre notamment les besoins des personnes venues d'autres cantons qui recherchent un premier logement à Berne ou qui n'y resteront que quelques semestres (p. ex. étudiants et étudiantes en échange). De ce fait, VBSL propose en grande partie des chambres et des studios meublés. Depuis sa fondation, l'association n'a cessé d'accroître son offre, qui est très appréciée, et apporte ainsi une grande valeur ajoutée pour les hautes écoles et pour le canton.

Les hautes écoles sont représentées au sein du directoire de VBSL et participent donc à l'élaboration de sa stratégie. En revanche, l'association ne reçoit aucune subvention d'exploitation de la part du canton, qui n'est donc pas représenté au sein des organes de VBSL.

Le Conseil-exécutif regrette que l'association étudiante SUB se soit retirée du directoire de VBSL, mais salue le fait qu'elle recherche des solutions pour améliorer l'offre de chambres

entre 400 et 600 francs. Le directory de VBSL déplore aussi ce retrait et l'association reste ouverte à une collaboration avec SUB.

Le Conseil-exécutif apporte les réponses suivantes aux questions de l'interpellatrice :

Question 1 :

D'après les informations fournies par VBSL, son objectif est d'augmenter ses capacités actuelles (logements pour env. 700 personnes) de près de 50 pour cent d'ici à 2020 et donc de créer des logements supplémentaires pour 300 étudiants et étudiantes. Selon la formulation de l'objectif, le coût de ces logements doit être adapté au public spécifique des locataires, qui sont des étudiants et étudiantes. L'offre de l'association doit être la plus vaste possible et permettre ainsi de répondre aux exigences variées des étudiants et étudiantes. Elle comprend des habitations meublées et non meublées, des chambres, des studios et des collocations, de même que des logements tout inclus (avec service de nettoyage et de buanderie). La publication des offres de logement et la gestion de la location se font en grande partie via Internet.

Question 2 :

VBSL entend proposer des logements estudiantins bon marché en ville de Berne et dans ses environs. Les loyers encaissés doivent permettre de couvrir les coûts à long terme (mesures d'entretien et de remise en état incluses). Des employés et employées de l'association se chargent de la gestion et de la location des logements. Les loyers sont fixés sur la base des coûts effectifs et incluent un supplément pour l'entretien, la rénovation et le maintien durable des logements. Compte tenu de ces facteurs, l'association prélève des loyers basés sur les coûts.

Question 3 :

D'après les informations fournies par VBSL, le nouveau foyer estudiantin à Bolligen est construit dans le cadre d'un investissement par une caisse de pension avec une gestion optimale des coûts. VBSL en reprendra la gestion au moyen d'un bail global sur 20 ans. Selon VBSL, les loyers se situent 15 à 20 pour cent en dessous des prix du marché pour des objets comparables.

Question 4 :

La disponibilité de logements adaptés aux étudiants et étudiantes compte parmi les atouts essentiels d'une haute école. La situation est un peu meilleure à Berne que dans d'autres villes abritant des hautes écoles, notamment Zurich, Genève et Lausanne. Le Conseil-exécutif reconnaît cependant que la recherche d'un logement à Berne et dans les environs peut souvent se révéler difficile pour les étudiants et étudiantes. En effet, le quartier universitaire de la Länggasse, qui était autrefois un quartier ouvrier avec de nombreuses constructions anciennes bon marché, est devenu un quartier résidentiel prisé où l'offre de logements est faible et chère. Nombre de logements estudiantins ont donc été créés dans les quartiers avoisinants.

La mise à disposition de logements pour les étudiants et étudiantes ne fait pas partie du mandat de base des hautes écoles bernoises, qui sont des institutions situées au cœur des villes selon le modèle de l'Europe continentale, et non des « colleges » à l'anglo-saxonne disposant de leurs propres logements sur des campus. Aucune ressource financière n'est donc inscrite au budget des hautes écoles pour les logements. Dans le cadre du mandat de prestations pour la période de 2012 à 2017, le Conseil-exécutif a toutefois demandé à l'Université d'utiliser efficacement une

contribution unique d'un million de francs versée par le canton afin d'améliorer la situation en matière de logement des étudiants et étudiantes et des enseignants et enseignantes invités. Avec ce montant, l'Université a octroyé un prêt sans intérêt à VBSL, qui propose des logements non seulement aux étudiants et étudiantes, mais aussi aux chercheurs et chercheuses invités et satisfait ainsi à un besoin urgent de l'Université.

S'appuyant sur la loi sur l'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré (LELM), le canton de Berne a encouragé, entre 2011 et 2016, la construction de logements à l'attention des catégories de population à faibles revenus, dont les étudiants et étudiantes font souvent partie, en soutenant les organismes construisant des logements d'utilité publique dans le développement de projets. Le 20 mars 2014, le Grand Conseil a cependant décidé de ne pas proroger cette loi. Depuis son abrogation, le canton ne dispose plus d'aucune base légale pour encourager la construction de logements à loyer modéré.

Le corps électoral de la ville de Berne a en revanche adopté une initiative pour des logements abordables le 18 mai 2014 et des mesures ont depuis été prises au niveau municipal pour la mettre en œuvre.

Au niveau fédéral, une initiative populaire visant l'accroissement de l'offre de logements à prix raisonnables a été déposée en octobre 2016. Fin janvier 2017, le Conseil fédéral a indiqué qu'il la rejetait. Il a expliqué qu'il avait souligné en 2013 déjà, dans le cadre d'une discussion sur la politique en matière de logement, que la mise à disposition de logements suffisants était avant tout l'affaire de l'économie privée en Suisse. Le Conseil fédéral prévoit plutôt de proposer au parlement d'augmenter les crédits en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Ces prochaines années, un crédit-cadre viendra ainsi approvisionner le Fonds de roulement de la Confédération consacré à l'octroi de prêts aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le Conseil fédéral fixera le montant de ce crédit-cadre d'ici à l'ouverture de la procédure de consultation.

Question 5 :

Les instruments légaux utilisés par les pouvoirs publics dans le canton ou dans la ville de Berne pour encourager la construction de logements à loyer modéré sont mentionnés dans la réponse à la question 4.

Les mesures d'aménagement du territoire relèvent en grande partie de la compétence des communes et donnent toujours lieu à une pesée entre les intérêts publics d'une part et les droits et intérêts des propriétaires fonciers d'autre part.

Les pouvoirs publics peuvent aussi favoriser les initiatives privées d'utilité publique. Le canton l'a fait pour VBSL en prolongeant un droit de superficie avant son terme. Ces faveurs sont soumises à un cadre légal strict ; elles ne peuvent pas présenter le caractère d'un subventionnement étant donné que le canton ne dispose pas de base légale en la matière, comme mentionné précédemment.

Les hautes écoles et les organisations estudiantines peuvent proposer des prestations de soutien immatérielles (informations, entremise, conseils) pour faciliter la recherche de logements bon marché. En revanche, les hautes écoles doivent être habilitées par la loi et disposer de res-

sources suffisantes pour fournir des prestations complémentaires, telles que l'acquisition et la gestion de biens-fonds dans le but de garantir des logements à leurs étudiants et étudiantes.

Au vu de la situation exposée ci-dessus, le nombre de logements estudiantins à loyer modéré ne peut aujourd'hui être accru qu'au travers d'initiatives privées. Outre les mesures existantes, il serait envisageable que des organisations ou des particuliers intéressés lancent des projets de construction de logements coopératifs ou y participent.

Ces prochaines années, tant les mesures prises par la Ville de Berne (voir plus haut) que l'accroissement prévu du Fonds de roulement de la Confédération pourraient grandement favoriser la mise en place d'initiatives privées visant à créer des logements supplémentaires pour les étudiants et étudiantes.

Etant donné que les hautes écoles ont tout intérêt à ce que leurs étudiants et étudiantes aient assez de logements à disposition, elles pourront, elles aussi, soutenir ces initiatives privées. Selon les informations fournies par l'Université de Berne, ses spécialistes des finances et du bâtiment sont par exemple prêts à conseiller les organisateurs de projets suffisamment concrets s'ils le désirent.

Destinataire

- Grand Conseil