

Les Estudiantines : une réalisation pionnière et exemplaire

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **87 (2015)**

Heft 2

PDF erstellt am: **16.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-587408>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Les Estudiantines: une réalisation pionnière et exemplaire

Chaque année à la rentrée universitaire, les annonces «étudiant/e cherche studio ou chambre» apparaissent dans les journaux. Le manque de logements pour étudiants est-il vraiment si aigu? Comment expliquer cette pénurie?

M. Philippe Diesbach, président de la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière et qui a piloté la construction des 300 logements des Estudiantines à Saint-Sulpice (proximité immédiate de l'EPFL), commente cette problématique qu'il connaît bien. Même si le manque de logements pour les étudiants remonte à plusieurs années, «il faut modérer cette pénurie: on n'a pas encore vu des étudiants devoir dormir sous les ponts ou dans la rue. Bon an mal an, tous les étudiants trouvent à se loger» fait remarquer M. Diesbach. Mais il faut tout de même rappeler que les étudiants de l'EPFL et de l'UNIL constituent une population de plusieurs dizaines de milliers d'étudiants, qui doivent bien trouver à se loger: la demande est donc forte. Ceci explique le fait que plusieurs institutions proposent des logements pour étudiants sur le marché. Le principe est que chaque école s'organise comme elle veut et que chaque étudiant est responsable de faire ses démarches pour trouver un logement.



Le site à deux pas de l'EPFL. / DR

Pas de campus à l'américaine

En l'absence à Lausanne d'un vrai campus à l'américaine (où les étudiants logent dans des immeubles situés juste à côté des bâtiments des salles de cours), pour les étudiants, les critères de proximité et d'accès en transports publics sont essentiels dans la recherche d'un logement. Le métro urbain M1 est évidemment, dans la zone urbaine du grand Lausanne, une liaison efficace et rapide, de même que le réseau des bus TL ou régionaux. Les déplacements en sont grandement facilités.

Lorsqu'il se met à rechercher un logement, l'étudiant s'annonce en priorité au Service de logement de son université (UNIL ou EPFL). Ces deux services (voir l'article consacré à ce sujet) gèrent toutes les demandes des étudiants et la base de données des chambres proposées par les institutions et les personnes privées. En général, les étudiants cherchent de

préférence un petit studio, une colocation avec d'autres étudiants dans un même appartement ou une chambre chez l'habitant si leur budget est très limité.

Plusieurs acteurs sur le marché

Il faut préciser d'emblée que ni la commune de Lausanne, ni celle d'Ecublens, ne construisent leurs propres bâtiments pour offrir des logements spécifiques aux étudiants. Cependant, la Ville de Lausanne a pour habitude d'octroyer des terrains avec un droit de superficie et pose alors la condition qu'un certain nombre de logements soient loués à des étudiants, qu'ils soient de l'UNIL, de l'EPFL ou d'une HES (Haute Ecole spécialisée).

L'offre de tels logements pour étudiants émane principalement d'investisseurs privés, dont les formes juridiques varient (sociétés immobilières,

fonds de placement – à l'exemple de Realstone qui vient de construire un immeuble à Saint-Sulpice –, caisses de pension, sociétés coopératives d'utilité publique, etc.). Sans oublier les offres de studios ou chambres faites par les personnes privées (voir article sur les services de logement de l'EPFL et de l'UNIL).

Un autre cas qui peut se présenter est celui d'un immeuble d'un propriétaire privé qui prévoit de le vendre, à l'exemple de l'immeuble de l'avenue du Chablais 30 à Lausanne-Malley, comme l'explique Philippe Diesbach: «Notre coopérative Cité Derrière est devenue propriétaire du bâtiment – dont l'intérêt architectural est indéniable – et le maître de l'ouvrage. Nous avons entrepris une rénovation complète pour destiner l'immeuble au logement d'étudiants. Nous louons tout le bâtiment à la Fondation Solidarité Logements: c'est elle qui attribue les logements et gère les locations.»

Une œuvre de pionnier: Les Estudiantines

M. Diesbach se souvient très bien du lancement de ce projet très intéressant des Estudiantines à Saint-Sulpice. Le terrain, situé au sud-ouest du Learning Center de l'EPFL, appartenait à la Confédération qui était prête à accorder un droit de superficie – d'une durée de 90 ans – pour la construction de logements pour étudiants. Le permis de construire avait déjà été délivré. Mais un obstacle était la condition qui prévoyait qu'à l'échéance du droit, il fallait rendre le «terrain nu»: ceci signifiait qu'il aurait fallu démolir les bâtiments! «Nous avons proposé à la Confédération qu'elle reprenne les immeubles à l'échéance des 90 ans. Ceci impliquait que nous amortissions le coût sur toute la durée du droit de superficie. L'EPFL avait alors lancé deux concours, l'un pour l'entreprise générale, et l'autre pour trouver un investisseur et un exploitant. Nous avons proposé d'être les deux à la fois!», indique M. Diesbach.

Finalement, la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière fut pressentie pour assumer ce double rôle. Dans un premier temps, l'EPFL fut séduite par le fait que la location serait faite à des étudiants qui auraient du même coup été des coopérateurs. «Mais, précise M. Diesbach, nous avons estimé que cela était trop compliqué: nous avons renoncé aux parts sociales et appliqué le principe de la garantie de loyer, tout en créant une coopérative spécifique: la Coopérative Les Estudiantines. Nous avons signé et obtenu le droit de super-



Un site avec vue sur le Léman. /DR

ficie de la Confédération. Après avoir repris le contrat d'entreprise générale et celui des architectes, nous avons consolidé le financement et sommes devenus le maître de l'ouvrage et le propriétaire (par droit de superficie).» Finalement, le montage de l'opération s'est fait rapidement, tout comme la construction, puisque deux ans et demi après la signature des contrats, tout était construit et les logements mis en location aux étudiants!

300 logements à côté de l'EPFL

En principe, les 300 logements des Estudiantines ne s'adressent qu'aux étudiants de l'EPFL, vu que le terrain appartient à la Confédération (l'EPFL est une université scientifique fédérale qui dépend de la Confédération). La typologie des logements comprend des studios (110), des chambres (176)

et des appartements (15) avec 4 ou 7 chambres + une cuisine commune. Etant donné sa situation idéale à proximité de l'EPFL, la liste d'attente est longue. Il est difficile d'y trouver un logement, même si les changements sont fréquents, l'EPFL étant connue pour faire passer des examens difficiles et éliminatoires. Face à un échec, l'étudiant doit quitter l'EPFL et donc aussi son logement.

La volonté de construire selon les principes du développement durable s'est inscrite d'emblée dans le projet. De même, compte tenu de la destination spécifique des logements, une interaction avec l'EPFL a été recherchée afin de permettre le développement d'une ambiance estudiantine et académique. Les objectifs budgétaires ont permis de garantir des conditions de loyers adaptées aux possibilités de locataires spécifiques qui ont des moyens financiers modestes pour la plupart.

Quel enseignement tire M. Diesbach de cette importante réalisation des Estudiantines? Globalement, il est très satisfait, comme il le précise: «Nous avons fait œuvre de pionnier, par la formule choisie et par le fait que nous avons en fait construit un 'petit campus'. Sa situation idéale ne nous avait pas échappé, ni aux propriétaires qui ont récemment construit l'hôtel Starling juste à côté. Des pionniers aussi par le fait que c'est la Coopérative elle-même qui a financé le passage sous-route qui permet aux étudiants-locataires de rejoindre l'EPFL sans traverser la route cantonale».



Coin cuisine dans les appartements de plusieurs pièces /DR



Différenciation des immeubles par la couleur (bleu, jaune, rouge, vert). Ici, corridor intérieur. /DR

Demain: transformer les logements d'étudiants?

A la question de savoir si la Coopérative Les Estudiantines peut servir d'exemple pour de futurs projets, M. Diesbach répond par l'affirmative, tout en s'interrogeant sur l'avenir de la formation scientifique supérieure: «Sur le principe, oui, Les Estudiantines peuvent servir d'exemple. Mais une nouvelle donne est à prendre en compte aujourd'hui: il faut que le logement étudiantin puisse être adapté et transformé rapidement, si les conditions du

marché l'exigent, en appartements pour des adultes seuls ou des familles, voire des seniors. C'est un paramètre dont nous devons tenir compte à l'avenir, car nul ne sait comment évoluera l'enseignement des Hautes Ecoles, comme l'UNIL ou l'EPFL. La formation à distance, telle que l'EPFL la développe actuellement, mettra-t-elle un terme à l'arrivée de ces milliers d'étudiants chez nous? A l'avenir, ne vont-ils pas tout simplement étudier en restant dans leur pays? Nous devons réellement nous poser cette question, car

elle est essentielle pour la planification et la conception du logement pour étudiants dans toute la région.»

Jean-Louis Emmenegger

Promouvoir le partenariat public-privé

La Coopérative Cité Derrière est convaincue que le partenariat public-privé, autrement dit lorsqu'une institution publique (une commune ou un canton par exemple) collabore avec un partenaire privé, est une solution qu'il faut vraiment promouvoir. Selon M. Diesbach, «cette formule permet souvent de concrétiser la mixité entre les habitants seniors et jeunes adultes – que l'on appelle la mixité intergénérationnelle – et de renforcer l'esprit de solidarité. L'octroi d'un droit de superficie par une institution publique permet souvent aux coopératives d'habitation de construire des immeubles attrayants à des coûts très concurrentiels et à des loyers en dessous des prix du marché.» JLE

La Coopérative Les Estudiantines en bref

Maître de l'ouvrage: Coopérative d'habitation Les Estudiantines
 Entreprise générale: Karl Steiner SA
 Nombre de bâtiments: 4
 Logements: 110 studios, 176 chambres et 15 appartements
 Loyers actuels: Fr. 570.– pour une chambre; Fr. 670.– pour un studio;
 Fr. 1240.– à 1930.– pour un appartement.
 Réalisation: de 2008 à 2010
 Surface du terrain: 14 000 m²
 Surface des logements: 4500 m² (dans les 4 bâtiments)
 Coût total (sans le terrain): Fr. 40 millions
 Nombre d'étudiants logeant actuellement aux Estudiantines: 330

Pour infos: www.lesestudiantines.ch