



## Ciguë: pour (et par!) les étudiants

La Ciguë, spécialisée dans le logement pour jeunes en formation, s'épanouit à Genève. Un immeuble rénové a été inauguré en mars, quelques jours plus tard, un projet de construction (porté en commun avec la Codha) a été dévoilé. Au fil des expériences, la coopérative peaufine son approche architecturale du vivre ensemble.

En mars dernier, la Ciguë inaugurerait un nouveau bâtiment en R+5+combles, rue Chaponnière, non loin de la gare de Genève. Les travaux de rénovation entrepris visaient à conserver le cachet de cet immeuble bourgeois construit entre 1860 et 1880, tout en lui permettant d'obtenir un label Minergie. Une autre priorité du maître d'ouvrage a été de favoriser la création de petites communautés autonomes, appartement par appartement. «Le bail de chaque étudiant porte sur une chambre, mais il est de la responsabilité de chacun de faire vivre l'appartement», explique Antonella Vitali, responsable de projets de construction. «C'est aussi pour cela que nous organisons des rencontres en amont des emménagements, afin que des groupes se forment selon les affinités.» Aux colocations ainsi formées de s'organiser pour le rangement, le ménage, plus si entente – les courses, les repas, les révisions, les bacchanales. Dans chaque immeuble ou site, un ou deux délégués assurent le lien avec le bureau de la coopérative. In fine, le système invite au respect, au partage, et à l'entraide.

Cette formule qui responsabilise les habitants fait ses preuves depuis la création de la coopérative, à la fin des années 80. La Ciguë a d'abord géré des maisons et des appartements dans des bâtiments en attente de destruction ou de rénovation, selon le principe du contrat de confiance. Ce parc de «satellites» – selon le lexique interne – concerne massivement des objets appartenant à des collectivités publiques. Même si depuis peu, les privés hésitent moins à l'aborder pour lui louer des surfaces vides (et s'éviter la mauvaise publicité que peut s'attirer celui qui laisse durablement inoccupés des appartements en pleine crise du logement!). Actuellement, les satellites concernent une moitié des quelque 550 coopérateurs logés.

L'autre moitié est installée dans les sept constructions et rénovations réalisées (ou co réalisées) depuis le tournant du millénaire. 550 en attendant la concrétisation des projets des Vergers à Meyrin<sup>1</sup>, et des Saules à Genève. 550 officiellement, car, dans la pratique, il n'est pas rare que deux per-



Inauguration festive d'un nouvel immeuble où sont logés 48 étudiants, rue Chaponnière. Laura Keller/DR

sonnes vivent dans une chambre – «Il s'agit surtout de couples», précise Ignace Cuttat, coprésident du Conseil d'administration, qui confirme la tolérance accordée – sans augmentation de loyer – aux raisons du cœur et de la camaraderie. Le loyer se situe aux environs de 350-450 francs. Pour être éligible dans la coopérative, deux conditions: être en formation, et présenter des revenus qui ne dépassent pas 3000 francs par mois.

Les cohabitations peuvent se faire à 2, 5, et jusqu'à 15 par appartement, ou maison individuelle. Dans l'immeuble de la Chaponnière, les typologies se déclinent en duplex de 7 chambres, et appartements de 3 à 6 chambres, 1 studio et un grand espace commun dans les combles. Attention: il est trompeur d'envisager un objet de la Ciguë en fonction du nombre d'appartements. La Chaponnière n'en compte que 8, pour 48 baux contractés. Attention aussi au lexique des responsables: lorsqu'ils parlent d'un appartement de 7 chambres, il faut comprendre qu'il s'agit d'un 9 pièces, avec cuisine et une pièce commune et deux salles d'eau.

#### Préférence aux grands appartements

Dans la récente rénovation, le choix de privilégier la création de grands appartements – et symptomatiquement des duplex –, suit la préférence des coopérateurs. Selon le ressenti

d'Ignace Cuttat, cette solution serait socialement plus confortable: «A trois ou quatre, il est pratiquement obligatoire d'être amis, à six ou sept, les liens entre les colocataires peuvent être plus flexibles.» Mais la réalité du terrain lui a appris qu'il n'y avait pas de règles. «Lorsque nous venons pour visiter un appartement, ou pour un état des lieux, il arrive que les habitants profitent de l'occasion pour organiser un apéritif. On parle, on discute, on pourrait y passer la nuit! Mais il arrive aussi que nous constatons qu'ils s'adressent à peine la parole.» Il n'y a pas de billet automatique pour l'auberge espagnole.

#### Vivre ensemble. Mais pas trop

Au fil de ses expériences, la coopérative a appris à appréhender les besoins en lieux privatifs et lieux communs. Le «vivre ensemble», souvent revendiqué par les coopératives habitantes, ne doit pas faire oublier que chacun a droit à sa tranquillité. A la Chaponnière, les architectes du bureau DVK ont œuvré dans ce sens, dans les limites imposées par les murs (porteurs) existants. Cette volonté est plus lisible dans un projet de construction tel que celui de la rue des Saules.

Fin mars, les résultats du concours d'architecture de ce projet ont été

<sup>1</sup> Voir [www.habitation.ch/archives-mars-2014/](http://www.habitation.ch/archives-mars-2014/) > Partager pour mieux vivre

dévoilés à Genève. Au bord du Rhône, dans le quartier de la Jonction, le nouvel immeuble en R+9 comprendra une soixantaine de logements, les droits à bâtir sont répartis entre la Codha (85%) et la Ciguë (15%), soit 5 appartements traversants comportant 6 chambres chacun. Une demande de permis de construire devrait être déposée l'hiver prochain.

Evoquant le – son – projet lauréat lors de la partie officielle, Jean-Paul Jaccaud (du bureau Jaccaud Spicher Architectes Associés) a mentionné le soin apporté aux «seuils de sociabilité», ou comment favoriser le partage tout en préservant l'intimité. Invité à présenter les logements pour jeunes en formation de son projet, il pointe l'articulation entre chambres et espaces communs au sein de l'appartement. «Aucune chambre ne donne directement sur le salon, la cuisine ou l'espace central de distribution». Des couloirs ou des espaces de distribu-

tion secondaires permettent d'instaurer une distance, autant réelle que symbolique. La vie communautaire se focalise au nord avec un salon et un balcon privatif donnant sur le Rhône. Et au sud avec la cuisine et une terrasse commune à trois appartements. Cette dernière témoigne de la volonté affichée de favoriser les liens entre les habitants. «Ces terrasses collectives, d'une dimension relativement généreuse peuvent faciliter les rencontres, il sera intéressant de voir comment les habitants des trois appartements se l'approprient», ajoute l'architecte. Ce dispositif concernera, trois par trois, l'ensemble de logements que comptera l'immeuble. Il sera particulièrement suivi là où il met en contact des familles et des groupes d'étudiants. «Il nous intéresse d'autant plus qu'il va favoriser la mixité intergénérationnelle», se réjouit Aline Juon, coresponsable de projets de construction avec Antonella Vitali.

Poursuivant la présentation de son appartement pour étudiants, Jean-Paul Jaccaud pointe du doigt les petits espaces qui mettent le minimum de distance entre cette terrasse et les appartements. Et trace sur le plan une ligne droite qui traverse les espaces ouverts: le regard peut ainsi aller du balcon nord à la cuisine au sud. Il confirme enfin que, oui, placer six chambres, des espaces communs, des salles d'eau, des espaces de distribution subtils tout en respectant les minima et les maxima de surfaces propres au logement subventionné est plus que jamais une discipline en soi.

### **Aller de l'avant**

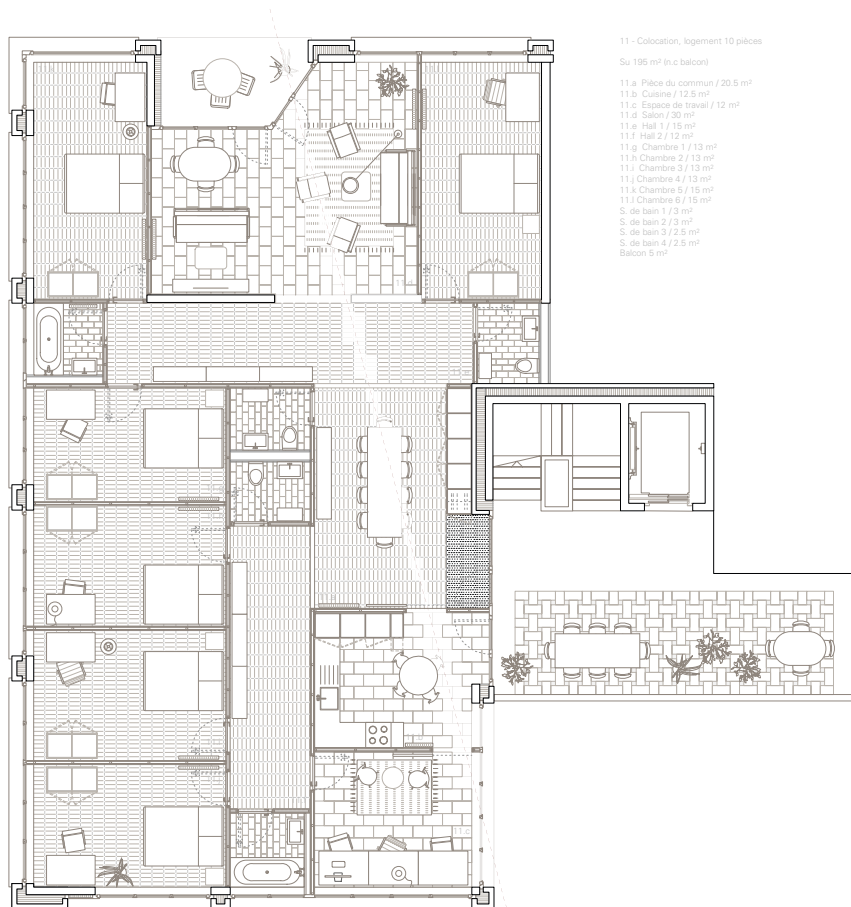
Deux projets de construction ne suffisent pas à la Ciguë. Un concours d'investisseurs doit décider de l'attribution des terrains de la caserne des Vernets. La coopérative est sur les rangs, faisant équipe avec notamment la SCHG et la Codha. Elle a aussi des visées sur un



*Les grands appartements ont la faveur des coopérateurs. Ici un duplex de sept chambres, rue Chaponnière. A droite l'escalier intérieur. Laura Keller/DR*



La coopérative se voit confier des appartements pour des durées indéterminées. Mais aussi parfois des villas en attente de rénovation ou de démolition. Montage Cigué/DR



Projet des Saules. Plan d'un appartement contenant six chambres d'étudiant. Avec un salon et un balcon privatif, en haut, et une terrasse commune avec les deux appartements voisins, à droite. © Jaccaud Spicher Architectes Associés/DR

site propriété de la Ville de Genève, dont la localisation exacte est encore couverte par le secret-défense. «Nous avons sondé les différents courants politiques du législatif de la ville, ceux-ci sont plutôt favorables,» avance-t-elle. «Si la ville et le canton veulent des logements pour étudiants, ils n'ont actuellement pas beaucoup de solutions!» Egalement dans le viseur, les zones de développement, où des quartiers de villas sont rachetés par l'Etat, en vue d'y développer de l'habitat groupé.

Opiniâtre est la Cigué. «Dynamique et compétente», ajoute Jean-Paul Jaccaud. Interrogés sur la singulière énergie qui anime cette coopérative, des spécialistes de l'immobilier à Genève attirent l'attention sur son ADN. La coopérative, dont le conseil d'administration est majoritairement composé de personnes en formation, intègre des coopérateurs à tous les échelons. Présents dans les commissions de construction, ils collaborent aux programmes, influent sur les typologies comme sur le choix des matériaux. Habitants, coopérateurs avant de devenir délégués, membres du conseil d'administration, du bureau, constructeurs, et même stratèges!

Vincent Borcard

## 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 m<sup>2</sup>  
 Surface des logements: 4500 m<sup>2</sup> (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](http://www.lesestudiantines.ch)

## UNIL et EPFL: deux services pour aider les étudiants à se loger

**Pour trouver un logement, les étudiants qui s'inscrivent à l'UNIL ou à l'EPFL ne sont pas livrés à eux-mêmes: ils peuvent compter sur l'aide efficace de leur service du logement respectif.**

L'UNIL à Dorigny et l'EPFL à Ecublens disposent chacune de son «service de logement», pour répondre aux demandes des étudiants de leur école. M<sup>me</sup> Duruz indique que «le Service de l'UNIL a été créé il y a 40 ans, c'est dire si la pénurie de logements pour les étudiants ne date pas d'aujourd'hui! Deux personnes cherchent des logements uniquement chez les privés.» Si l'étudiant/e préfère se loger dans une maison d'étudiants, il/elle doit contacter la FMEL (voir ci-dessous) ou d'autres institutions (coopératives d'habitation, gérances d'immeubles, etc.).

Créé en 2011, le bureau du logement de l'EPFL emploie trois personnes à plein temps. Auparavant, c'est l'ancien «guichet des services aux étudiants» qui répondait aux questions des étudiants à la recherche d'un logement. «Le nouveau bureau du logement a été créé pour traiter les demandes des étudiants et pour élargir l'offre de logements. Nous recevons aussi des demandes d'autres membres de la communauté EPFL» indique M<sup>me</sup> La Roche.

### 14 600 demandes reçues en 2014

Avec l'UNIL, le bureau du logement de l'EPFL gère la base de données des personnes privées qui ont une chambre, un studio ou un appartement à louer à un étudiant. En 2014, cette base de données a enregistré 4 550 annonces de logements libres chez des privés, en hausse de 17% par rapport à 2013. Le nombre de demandes faites par les étudiants est lui aussi intéressant: il y en a eu 14 000 en 2012, 15 800 en 2013 et 14 600 en 2014. Selon M<sup>me</sup> La Roche, «la baisse entre 2013 et 2014 s'explique en partie par l'offre grandissante de la FMEL pendant ces deux années, ainsi que par la diminution du nombre d'étudiants à l'EPFL suite aux nouvelles règles d'admission en première année».

### La FMEL

C'est la «Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne» avec laquelle collaborent étroitement l'UNIL et l'EPFL. Cette fondation de droit public sans but lucratif a été fondée en 1961 par la Ville de Lausanne, le canton de Vaud et l'Université de Lausanne, afin de répondre au besoin toujours plus croissant de logements pour étudiants. En 1982, la Confédération suisse et l'EPFL se sont jointes aux trois membres fondateurs initiaux.

Cette Fondation gère plusieurs immeubles et résidences, à Lausanne et dans les communes proches, destinés à loger exclusivement des étudiants. En février 2015, une nouvelle résidence (avec 123 studios tout équipés de 21,5 m<sup>2</sup>) a été inaugurée à Echandens. Les étudiants des HES Vaud et de la HEP peuvent aussi s'inscrire à la FMEL s'ils désirent louer un studio de cette résidence. **JLE**

Infos: [www.fmel.ch](http://www.fmel.ch)

### Relative stabilité des prix

Aucune statistique n'existe pour connaître la fourchette des prix pour les logements d'étudiants par type d'habitat. Les annonces de studios meublés, qui figurent aussi dans la base de données de l'EPFL, sont parfois bien au-dessus du prix du marché. Le prix mensuel d'un studio proposé par des privés se situe en moyenne entre Fr. 800.– et 900.–. Les logements proposés par la FMEL (voir encadré) ou des coopératives d'habitation (comme Les Estudiantines) ont toujours des prix inférieurs à ceux du marché. La répartition entre les locations faites dans des maisons pour étudiants et chez des privés n'est pas connue. Mais les étudiants cherchent d'abord un logement dans une maison pour étudiants, et à défaut, chez une personne privée.

### Pas d'étude prospective

Le bureau du logement de l'EPFL indique que les logements dans les maisons pour étudiants sont très demandés à chaque rentrée universitaire en automne. La majorité des demandes arrivent aux services de logement de l'UNIL et de l'EPFL en

juillet. «Nous ne pouvons pas prédire la tendance pour la rentrée de cet automne, mais les chiffres devraient être identiques à ceux de 2013 et 2014» indique M<sup>me</sup> La Roche.

Précisons que les étudiants de l'UNIL et de l'EPFL ne représentent pas la totalité des étudiants de la région lausannoise: il y a encore tous ceux des Hautes Ecoles spécialisées (HES). Et eux aussi cherchent à se loger! Une étude prospective globale pour enrayer la pénurie de logements pour étudiants, avec des solutions à moyen terme, serait très utile à tous les partenaires concernés. Mais aucune étude n'a été lancée à ce jour. La FMEL est la fondation qui a le plus de projets de nouveaux bâtiments de logements pour étudiants actuellement en cours d'étude.

Jean-Louis Emmenegger

Infos: [www.logement.epfl.ch/foyers](http://www.logement.epfl.ch/foyers)



## Coût du logement pour les étudiants/es

### La votation de ce printemps relative à l'initiative populaire sur les bourses d'étude a mis en lumière les difficultés rencontrées par les étudiants/es pour financer leurs études.

L'étude de l'Office fédéral de la statistique «Conditions d'études et de vie dans les hautes écoles suisses. Rapport principal de l'enquête 2013 sur la situation sociale et économique des étudiants/es», publiée au début de cette année, montre que les coûts liés au logement sont loin d'être négligeables. Cette troisième enquête sur la situation sociale et économique des étudiants/es montre que les dépenses totales moyennes s'élèvent à 1734 francs par mois pendant le semestre de printemps 2013 (prise en compte de l'ensemble des étudiants et étudiantes). Ces dépenses augmentent avec l'âge des étudiants/es. Elles varient aussi en fonction du mode de logement, à cause des coûts liés au logement.

Les étudiants/es ne vivant pas chez leurs parents dépensent en moyenne 2 300 francs par mois contre 1378 francs pour les étudiants/es n'ayant pas quitté le domicile parental. De manière générale, les étudiants/es ne vivant pas chez leurs parents dépensent en moyenne 735 francs de plus que ceux qui vivent encore chez leurs parents. Le logement représente 33% des dépenses des étudiants/es qui ne vivent pas chez leurs parents. Cela correspond à 759 francs par mois.

#### Apartis

A Fribourg, c'est la fondation pour le logement Apartis qui met à disposition des personnes en formation, principalement à l'Université de Fribourg, des logements dont le prix, les conditions de location et la conception répondent le mieux aux besoins des étudiants/es. Fondée en 2005, Apartis a succédé à la coopérative REST. Elle représente aujourd'hui un des acteurs principaux de la place de Fribourg pour la location de logements aux étudiants/es. Elle s'est fixé pour mission d'offrir à ses locataires les meilleurs logements à des prix particulièrement avantageux, en misant sur un parc immobilier récent et sur un service de qualité. Elle vise à garantir sur le long terme des loyers stables et modérés pour tous ses locataires.

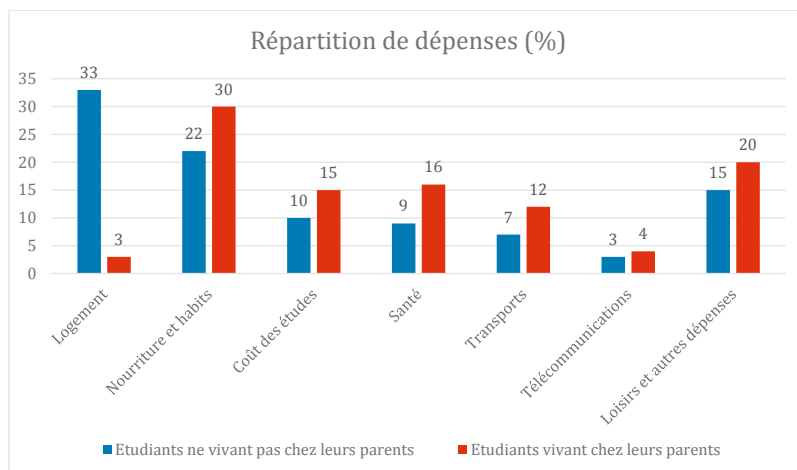
A la fin 2013, la Fondation Apartis gérait 879 unités de logements à Fribourg, Givisiez, Marly et Villars-sur-Glâne, dont 790 dans ses propres bâtiments et 89 dans des immeubles loués à des propriétaires privés. La construction d'un nouvel immeuble proche du campus étudiant a permis d'offrir 95 unités de logements supplémentaires en 2013. L'offre en logement d'Apartis correspond à environ 13% de la demande. On estime en effet que 7000 étudiants doivent chercher une chambre sur les 12000 étudiants répartis dans les différents centres de formation situés en ville de Fribourg (Université, HEP, HES, etc.).

Apartis vise à garantir sur le long terme des loyers stables et modérés pour tous ses locataires. En 2014, elle a mis en location des chambres meublées, des chambres dans des appartements, des lofts, des studios et des appartements d'une pièce et demi. Le loyer mensuel varie entre 295 francs pour une chambre meublée et 770 francs pour un appartement d'une pièce et demi. Le prix des studios neufs varie entre 565 et 690 francs

Afin de réduire les charges, Apartis s'est engagée à réduire ses dépenses en énergie. En 2008, elle a mis sur pied un projet qui vise à économiser, sur la période 2009-2013, 20% de sa consommation de mazout, de gaz, d'eau et d'électricité. La pose de vannes thermostatiques avec contrôle à distance dans certains bâtiments, l'installation de mitigeurs d'eau dans d'autres, autant de solutions mises en place dans le but de réaliser un maximum d'économies d'énergie. En 2014, elle a également participé à un projet qui allie le contrôle des températures de chauffage avec les prévisions météorologiques afin d'anticiper au mieux le réglage du chauffage et donc des coûts.

En outre, Apartis a décidé en 2008 d'améliorer le service internet et de raccorder tous ses immeubles à la fibre optique. Chaque chambre est munie d'une prise informatique permettant non seulement d'accéder à internet, mais qui ouvre également la porte à bien d'autres applications: signal TV, gestion de chauffage à distance, etc. Grâce aux taux hypothécaires actuellement bas, Apartis cherche à agrandir son parc immobilier au centre-ville de Fribourg. Elle va continuer d'offrir des logements de qualité à des prix attractifs afin que les étudiants/es puissent effectuer leurs études dans les meilleures conditions possibles.

Jean-Pierre Gauch



Source : « Conditions d'études et de vie dans les hautes écoles suisses Rapport principal de l'enquête 2013 sur la situation sociale et économique des étudiant-e-s ». Office fédéral de la statistique, Neuchâtel, 2015

## Petit tour d'horizon en Suisse romande

### NEUCHÂTEL

L'Al'fen (ou Alfen) gère quelque 240 chambres d'étudiants à Neuchâtel. Membre de l'Armoup, cette SA à but non lucratif a été fondée par la Fédération des étudiants neuchâtelois, qui en détient le capital. En 2007, cette société d'étudiants, qui se mue en promoteur immobilier, fait sensation en rachetant la tour des Cadolles, un bâtiment où étaient logées des infirmières de l'hôpital. Après rénovation, la tour abrite neuf étages de chambres d'étudiants et six d'appartements de standing. Alfen gère également des biens appartenant à des privés, à une fondation, ou à l'Etat – la Cité universitaire, qui lui est gracieusement mise à disposition. Les prix des chambres s'échelonnent entre 379 et 850 francs. Les loyers comprennent les charges, un service de nettoyage, et un changement de literie tous les quinze jours. La FEN a créé Al'Fen en 2005 pour reprendre la gestion de la structure des mains d'une fondation. Le conseil d'administration, d'abord exclusivement composé d'étudiants, a depuis ouvert ses portes à des personnalités de la politique et de l'économie. La SA souhaite acheter, construire, enrichir son offre, c'est aussi dans ce but qu'elle rejoint l'Armoup. La demande n'est pas près de tarir – l'Université de Neuchâtel dénombre plus de 4000 étudiants.

### SIERRE

Les Hautes Ecoles spécialisées (HES SO) situées à Sierre représentent un millier d'étudiants, avec la présence des Hautes Ecoles de gestion & tourisme, de travail social et de santé. La Ville avait étudié la possibilité de s'impliquer dans la création de logements pour étudiants. Elle s'était abstenue, constatant que les opérateurs privés s'acquittaient correctement de cette tâche. «Il y a beaucoup de constructions à Sierre, et de rénovations dans les quartiers. Les étudiants trouvent des logements», explique l'architecte de Ville, Jean-Henri Zambaz. Un promoteur local a réalisé des rénovations dans un quartier proche des HES. Trois bâtiments sont déjà dédiés au logement pour étudiants, avec l'ouverture d'un quatrième, en milieu d'année prochaine. Une cinquantaine de places seront alors disponibles. Maisonsdesetudiants.ch propose ses studios avec kitchenette pour des loyers variant entre 550 et 800 francs. Deux appartements de trois chambres seront proposés prochainement.

### YVERDON-LES-BAINS

La Haute Ecole d'ingénierie et de gestion du canton de Vaud (HEIG-VD) compte quelque 2000 étudiants. L'offre en matière de logements appropriés est insuffisante. Sur la base de projections, une offre de 200 à 300 chambres permettrait de répondre à la demande. La création de 300 chambres dans des studios ou des appartements est justement évoquée dans le cadre du grand projet de développement «Gare-Lac», mais les réalisations ne sont pas encore d'actualité. Récemment, des privés se sont engagés, des travaux sont en cours, et quelque 80 chambres



*La tour des Cadolles, rachetée par l'Alfen en 2007. Neuf étages sont consacrés au logement étudiant. Alfen/DR*

devraient être bientôt proposées en ville d'Yverdon-les-Bains. La Fondation Charles-André et Irma Stähli-Boss, créée pour aider financièrement les diplômés qui souhaitent poursuivre leurs travaux de recherche, a aussi été sensibilisée. Son projet de construction d'une cinquantaine de logements sur une friche du centre a progressé lentement, faute notamment d'une volonté politique affirmée. La Ville, propriétaire d'une partie de la parcelle, a dû acquérir l'autre partie. Elle a ensuite accordé dans un premier temps un DDP d'une durée trop courte pour permettre de boucler le projet financier. La Fondation a dû également affronter des oppositions... Mais elle est désormais au bénéfice d'un permis de construire. Son objectif est de débiter les travaux cet hiver afin que le bâtiment soit opérationnel pour la rentrée 2017.

**Vincent Borcard**