

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE LA SECTION ROMANDE DE L'ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT

Solinvest, un nouvel outil de solidarité financière pour l'ASH

Vers un meilleur partenariat entre coopératives et communes

Les Estudiantines, une nouvelle coopérative au service des étudiants

81^e ANNÉE • N° 2 • JUIN 2009

Une coopérative au service des étudiants

Emanation de la société lausannoise Cité Derrière, Les Estudiantines est en train de réaliser sur le campus de l'Ecole polytechnique fédérale un complexe immobilier qui proposera dès le semestre d'été 2010 quelque 300 logements pour étudiants. Présentation.

Avec à ce jour, en tenant compte de nombreux projets en construction ou en cours de développement, un parc immobilier de plus de 1250 logements, la société lausannoise Cité Derrière est en train de se profiler comme l'une des grandes coopératives d'habitation de Suisse romande. Elle est d'ailleurs en train d'essaimer un peu partout de ce côté-ci de la Sarine, avec la création d'autres coopératives à Genève et Neuchâtel. Des structures qui, si elles portent le même nom que la maison mère et en ont les mêmes statuts, sont par contre distinctes sur le plan juridique (lire encadré). Comme l'est la coopérative Les Estudiantines, créée par Cité Derrière en mars 2008 pour la réalisation d'un vaste projet de logements estudiantins sur le site de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL).

Le projet, dont le chantier a débuté en mai 2008 pour une pose de la première pierre en novembre, est constitué de quatre bâtiments. Au total, ce sont 301 logements de typologie diverse (studios, chambres et appartements) qui vont être proposés à la location au cours de l'automne à venir. La mise en exploitation, elle, est prévue pour le semestre d'été 2010. Situé au sud-ouest du futur Learning Center - édifice résolument contemporain conçu par le prestigieux bureau d'architecture Sanaa - ce nouveau complexe locatif permettra aux étudiants de rejoindre rapidement les différents sites du campus, grâce notamment à un passage souterrain franchissant la route cantonale, tout en étant proche des transports publics. Une situation favorable pour le développement de la mobilité douce.

Droit de superficie de 90 ans

Le projet, comme l'explique le président de Cité Derrière et des Estudiantines Philippe Diesbach, est issu d'un concours d'entreprise générale lancé par l'EPFL avec pour condition que l'entreprise lauréate trouve l'exploitant. C'est ainsi que le groupe Karl Steiner SA, qui a remporté la mise pour avoir su répondre au mieux aux attentes des différents acteurs impliqués, a proposé Cité Derrière comme exploitant et gérant des logements, avant que la coopérative ne décide, en collaboration avec l'EPFL, de fonder une société ad hoc pour la mise sur pieds de ce projet d'envergure. Team Jeff, l'équipe d'architectes en charge du projet, a de même été constituée pour l'occasion. Il s'agit d'un consortium réunissant les bureaux lausannois Esposito & Javet Architectes et Farra & Fazan Architectes.

Le terrain sur lequel le complexe locatif est en train de voir le jour était propriété de la Confédération qui a cédé aux Estudiantines un droit de superficie pour une durée de 90 ans. «Ce projet est donc fait pour durer», insiste Benoît Grenon, vice-président de la toute jeune coopérative, en expliquant que les droits de superficie octroyés au niveau



© SCS

Benoît Grenon.

fédéral ont une particularité: la parcelle doit être restituée vierge, non pas de constructions mais dans le sens où celles-ci doivent avoir été entièrement amorties.

Cellules sanitaires préfabriquées

Afin d'optimiser la durée du chantier, les façades des bâtiments ont été réalisées en béton oxydé, dont la couleur est déterminée, explique Benoît Grenon, non seulement par la température de coulage mais également par l'air ambiant. «Cette solution nous a permis d'aller très vite, ce qui a d'ailleurs surpris pas mal de gens.» Seul problème apparu pour l'heure, la forte concentration d'eau sur le terrain, essentiellement en glaise, due aux nombreux cours d'eau qui se jettent dans le Léman.

Autre particularité de la construction, 301 cellules sanitaires préfabriquées de même que 600 éléments de façade préfabriqués ont été amenés sur le site pour des montages eux aussi rapides. Récemment, ce sont les fenêtres qui ont été posées. «Chaque logement aura ainsi ses propres sanitaires», se réjouit Philippe Diesbach, dont le but est d'offrir aux étudiants une qualité de vie optimale, en adéquation



© TEAM JEFF - ESPOSITO & JAVET / FARRA & FAZAN

Image de synthèse du futur complexe immobilier.

Le préfabriqué en plein vol sur le chantier du futur complexe immobilier.



Image de synthèse du futur complexe immobilier.

© TEAM JEFF - ESPOSITO & JAVET / FARRA & FAZAN

avec la qualité de l'offre académique de l'EPFL. Tous les logements ne bénéficieront par contre pas de cuisines, celles-ci étant pour certaines chambres communes.

Développer le campus

Destinés en priorité aux étudiants de l'EPFL, les logements seront également en second lieu accessibles à tous les étudiants du cycle secondaire (université et HES). En cas de vacance, tout autre étudiant ou personne intéressée à loger sur le campus pourra déposer une demande de location. Chaque locataire, selon les statuts de la coopérative, versera également en guise de garantie de loyer une part sociale qui lui permettra de s'impliquer directement dans la vie du complexe.

«En ce qui concerne la qualité de vie des étudiants, ajoute Benoît Grenon, nous sommes même allés plus loin que ce qui était demandé dans le cahier des charges. Avec la carte à puce qui leur permet d'accéder aux différents



Philippe Diesbach.

© SGO

Cité Derrière, une coopérative en pleine expansion.

Fondée à Lausanne en 1995, la coopérative d'habitation Cité Derrière s'est donné pour mission, comme l'indique ses statuts, «l'amélioration des conditions de logement de la population et plus particulièrement de ses membres.» Là où elle diffère d'autres sociétés de même type, où elle est selon les termes de son président Philippe Diesbach «atypique», c'est dans son fonctionnement qui repose essentiellement sur des aides non pas fédérales mais cantonales ou communales. «Nous sommes au service des communes et répondons à leurs besoins», insiste le Vaudois. «Bon an mal an, nous avons depuis la fondation continué notre bonhomme de chemin tout en nous diversifiant. En plus de faire du subventionné, nous avons par exemple aussi fait du prix coûtant, que cela soit dans le cadre de locations ou de propriétés

par étage.» Dans le nord-ouest lausannois, Cité Derrière développe par exemple actuellement un complexe immobilier proposant à prix coûtant des logements en PPE et à la location. Appartements qui seront certifiés Minergie-Eco et font partie du vaste projet de 3000 logements durables mis sur pied en 2005 par la Ville de Lausanne. Cité Derrière travaille également sur de nombreux projets dans le canton de Vaud, notamment dans des zones économiques dites faibles, telle la Vallée de Joux. «Nous participons en outre à de gros projets en tant qu'animateurs et promoteurs de concours», ajoute Philippe Diesbach, qui souligne vouloir réfléchir sur les questions de mixité et de durabilité.

Grâce à sa renommée acquise auprès de nombreuses communes vaudoises, Cité Derrière a récemment reçu des demandes émanant des cantons de Genève et Neuchâtel. «Très vite, explique son président, il nous est alors apparu opportun de créer des coopératives cantonales distinctes, étant donné que notre principe veut que nous admettions pour chaque projet, dans notre conseil d'administration, des représentants de la municipalité ou du canton concerné. C'est une manière de pouvoir avoir une parfaite transparence avec les autorités.» Ainsi sont nées Cité Derrière Genève et Cité Derrière Neuchâtel, sociétés juridiquement indépendantes de celle fondée à Lausanne voici 14 ans. Et qui permettent à la coopérative, prise dans son ensemble, de se profiler comme un acteur de poids sur le marché romand. D'autant plus que Philippe Diesbach avoue être intéressé par la création d'un éco-quartier... en Valais.

SGo



Les Estudiantines - Le Groupe Steiner s'engage au côté des étudiants

Dès l'été 2010, les étudiants de l'EPFL et des autres institutions universitaires lausannoises disposeront de quatre nouvelles résidences à proximité du campus. Elles abriteront 15 appartements, 110 studios et 176 chambres. Des espaces communs sont aussi prévus, ainsi qu'un parking souterrain.

Le nouveau complexe favorisera la mobilité douce, mais offrira également un cadre de vie agréable avec la proximité du lac et des espaces arborisés.

Propriété de la Confédération, le terrain sur lequel sont érigés les bâtiments est cédé pour 90 ans à la *Coopérative d'habitation Les Estudiantines*, qui en sera le superficiant. Elaboré par les architectes du Team JEFF, le projet est piloté par le groupe Karl Steiner SA. Ce dernier, fidèle à son concept de Total Services Contractor est impliqué du début à la fin du projet, dès son préfinancement jusqu'au soutien de la Coopérative, et du développement jusqu'à sa réalisation. Le Groupe Steiner a été

choisi pour avoir su répondre au mieux aux attentes de tous les acteurs impliqués (résidences pour étudiants à taille humaine, cohérence architecturale et environnementale, concept de coopérative).

Développement et réalisation :

Karl Steiner SA
1 Chemin du Viaduc - 1000 Lausanne 16 Malley
info@steiner.ch
www.steiner.ch



STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

bâtiments du campus, les étudiants pourront également faire leur lessive, louer un vélo, acheter un snack ou des articles de premier secours.» Les Estudiantines collabore d'ailleurs étroitement avec les associations d'étudiants du «Poly». Tout comme elle participe au projet de panneaux solaires développé par la Romande Energie. «Il nous paraissait utile, conclut Philippe Diesbach, de faire à travers ce projet un distinguo entre logements à prix coûtants ou modérés et logements estudiantins.» Nul doute qu'après son inauguration le projet en question sera cité en exemple.

Texte: **Stéphane Gobbo**

Le projet en détails

Maître de l'ouvrage:

coopérative d'habitation Les Estudiantines, représentée par Foncia Travaux SA

Architectes:

Team Jeff - Esposito & Javet / Farra & Fazan

Entreprise générale:

Karl Steiner SA

Logements:

110 studios, 176 chambres et 15 appartements

Loyers (sans les charges):

570 francs pour une chambre, 670 francs pour un studio, entre 1200 et 1950 francs pour un appartement

Réalisation:

2008-2010

Coût total (sans le terrain):

40 millions de francs

© KARL STEINER SA



Les façades des bâtiments ont été réalisées en béton oxydé.