Apartis au service des étudiants

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

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **80 (2008)**

Heft 4

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-130164

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Apartis au service des étudiants

En 2007, la «Régie estudiantine» (REST) de Fribourg a changé de statuts et de directeur pour devenir «Apartis-Fondation pour le logement des étudiants». Son but: fournir des logements à moindres coûts.

© APARTIS

Les immeubles des Epinettes à Fribourg.

A ses débuts en 1991, l'infrastructure de la coopérative REST se résumait à une table de travail et un ordinateur placés dans le bureau de l'Association générale des étudiants de l'Université de Fribourg (AGEF). Le but était de sous-louer à des personnes en formation les chambres de quelques appartements loués par la commission de logement (WOKO). C'est Félix Kaufmann qui dirigeait la régie jusqu'à l'été 2007. En utilisant intelligemment l'ancienne loi sur l'aide aux universités (LAU) et les aides du canton et de l'Université de Fribourg, il a constitué le parc immobilier administré aujourd'hui par Apartis: environ sept-cent unités de logement, réparties sur dix-sept immeubles situés en ville de Fribourg, à Villars-sur-Glâne, Marly et Givisiez. Quand, à l'automne 2007, Jean-Pierre Gauch, 44 ans, succède à Félix Kaufmann, il se trouve donc à la tête d'une fondation flambant neuve, dotée d'un nouveau site internet, d'un logo plus moderne, et qui tourne avec un chiffre d'affaires annuel d'environ 3 millions de francs.

Pas de but lucratif

Déduction faite du paiement des intérêts hypothécaires, des frais d'entretien des immeubles et des salaires du personnel, le seul revenu d'Apartis se résume à la recette sur les loyers, indique Jean-Pierre Gauch, informaticien de formation, au bénéfice d'un MBA en économie et ancien responsable du Service de développement informatique et statistique de l'Université de Fribourg. Comme la fondation ne poursuit pas de but lucratif, le bénéfice est réinvesti dans divers projets: fonds de solidarité pour les étudiants (Service social de l'Université), rénovation de bâtiments ou réalisations énergétiques.

Dans l'intérêt de l'Université

La fondation possède en propre cinq structures d'édifices: à Fribourg même, ce sont les bâtiments de l'Avenue du Midi 3/5/7 (97 logements), ceux du Varis 5/7/9 (112 logements) et de la Rue de l'Industrie 14 (87 logements), à Givisiez ce sont de splendides immeubles avec balcons et terrasses situés à la Route Mont-Carmel 21-29 dans le quartier Bellevue (213 logements), et à Marly ce sont les immeubles du Chemin des Epinettes 51/53/55 (126 logements). Apartis gère également les bâtiments de l'Avenue Jean-Paul II 5 à Villars-sur-Glâne (25 chambres individuelles) et de l'Avenue Beauregard 3 à Fribourg (36 chambres meublées). Depuis le mois d'août, neuf chambres sont aussi louées à la Maison Sonnenberg, dans l'ancien antre du Boucher Corpaato. Enfin, Apartis peut compter sur l'aide de l'Université de Fribourg, qui lui prête des locaux pour ses bureaux à la rue de l'Hôpital 4 (Kinderstube). En effet, la fondation qui aide les étudiants à trouver des logements à loyer modéré travaille beaucoup dans l'intérêt de l'Université, même si les logements sont par

LES IMMEUBLES AU VARIS, A FRIBOURG. © JEAN-CHRISTOPHE EMMENEGGER

© JEAN-CHRISTOPHE EMMENEGGER

Jean-Pierre Gauch, nouveau directeur d'Apartis.

ailleurs ouverts aux étudiants des hautes écoles, aux collégiens et à toute personne en formation professionnelle.

A noter que l'Etat de Fribourg est représenté auprès du conseil de fondation par Charles Ducrot, président, nommé par le Conseil d'Etat. Les autres membres du conseil sont tous issus du milieu universitaire fribourgeois: le vice-président Pierre Sprumont représente le Rectorat, Marc Amstutz le corps professoral et Helmut Eichhorn l'Association générale des étudiants (AGEF). La place du représentant des locataires reste vacante.

A propos, quels rapports la fondation entretient-elle avec les centaines d'étudiants qui occupent ses logements à bas prix? «Très bons» répond sans hésiter Jean-Pierre Gauch. Il lui arrive d'avoir à régler quelques cas liés aux effets de l'agitation juvénile sur le voisinage. «C'est rare et le plus souvent sans gravité. Mais si on m'appelle, j'y vais. Il m'est arrivé de me lever deux fois à trois heures du matin pour constater !» Jean-Pierre Gauch est un directeur responsable. Pour le seconder, il peut compter sur une équipe administrative de sept personnes et sur huit collaborateurs techniques (concierges, employés de nettoyage, techniciens).

Trop peu de logements?

Chaque semestre, plus de deux cents étudiants restent sur la liste d'attente. Une situation habituelle. Néanmoins, ce nombre pourrait s'accroître si certains baux n'étaient pas renouvelés dans les immeubles qui n'appartiennent pas en propre à la fondation. De plus, on peut s'attendre à une recrudescence des demandes locatives suite à la troisième année de médecine introduite à l'Université de Fribourg et à l'établissement de l'Institut Adolphe Merkle. Y aura-t-il pénurie de logements estudiantins?

«La demande n'est pas satisfaite, répond Jean-Pierre Gauch, mais il ne suffit pas de vouloir apporter des nouveaux logements. La fondation travaille sans filet. Si elle engage des millions pour construire un bâtiment, celui-ci doit être entièrement loué dès sa mise en activité. C'est pourquoi j'ai introduit des outils de gestion pour analyser la situation. Dès que nous aurons un projet précis de construction ou d'acquisition, nous pourrons aussi mettre en place une structure de recherche de fonds. A noter qu'il nous faudrait gagner en visibilité pour mener à bien ces projets. Même si nous sommes présents dans les manifestations estudiantines de la Suisse entière, nous ne paraissons pas encore bien référencés sur les sites Internet, dans les bourses d'échange d'appartements, ou dans la presse. Pourtant, d'après une étude de marché que nous avons réalisée, nous nous situons en-dessous des prix de nos concurrents pour les locations de chambres.» Chez Apartis, le montant de la location oscille entre 340 francs pour une chambre meublée, charges comprises et Internet inclus (c'est l'offre M-Logement comme il y a M-Budget) et 680 francs pour un studio individuel de 34 mètres carrés.

Et pourquoi ne pas envisager de racheter certains immeubles qu'Apartis occupe en gérance? Outre le fait que les propriétaires devraient être d'accord de vendre, il y aurait encore des critères de qualité et de coûts à définir. Une chose est certaine, si la fondation devait acquérir ou construire de nouveaux logements, elle donnerait sa préférence à des terrains situés au centre-ville, près de la gare et de l'Université. Il est plus pratique aussi de concevoir de a à z des immeubles destinés à la collocation et adaptés précisément aux besoins estudiantins, que d'aménager à cet effet des demeures anciennes. Pour donner un exemple du nec plus ultra dans le genre, les immeubles du quartier Bellevue à Givisiez renferment de nombreuses infrastructures communes: une salle d'étude, un espace détente avec télévision, une salle polyvalente pour les réunions, une buanderie, des caves à rangement, des parcs à vélos, des places de parc... Chaque appartement d'une (studio) à cinq chambres dispose d'une cuisine agencée-séjour, d'un ou de deux WC, d'une salle de bains avec douche, d'une armoire murale personnelle et même d'un grand balcon ou d'une terrasse. En général, les appartements sont loués non meublés, sauf ceux destinés aux étudiants «mobilité» (Erasmus ou autres): ces derniers ont droit au contrat de bail à durée déterminée et sont soumis à un autre règlement. Le seul désavantage consiste en l'éloignement du quartier Bellevue par rapport au centre-ville et à l'Université, obstacle très relatif étant donné la ligne de bus toute proche.

Projets énergétiques

L'une des raisons d'être de la fondation Apartis consiste à se démarquer des régies privées en mettant à disposition des personnes en formation des logements avantageux et

adaptés à leurs besoins. Cela passe par une analyse des critères d'exploitation et de confort. Le bilan énergétique des bâtiments est primordial. Lors de sondages effectués dans les immeubles, il a été constaté que la température nocturne dans certaines chambres dépassait la norme (21 degrés Celsius). Les immeubles du Varis et du Chemin de Epinettes, pourtant de construction récente, étaient particulièrement concernés, indiquait déjà la brochure d'information REST-info en décembre 2006. En cause: une même conception «problématique» de l'installation de chauffage dans ces deux immeubles. Du côté des locataires, c'est le coup de la fenêtre ouverte en hiver qui pouvait faire turbiner la chaufferie. Afin d'éviter la surchauffe ou au contraire le refroidissement, les ingénieurs universitaires et polytechniciens de la société Trilogis à Auvernier (NE) ont été appelés à la rescousse, indique Jean-Pierre Gauch: «Toutes les chambres seront équipées d'ici l'année prochaine d'une installation qui permettra de régler leur température à partir d'un système centralisé. On pourra tout contrôler depuis nos bureaux.». Une étude de faisabilité pour l'aménagement de panneaux solaires est aussi en cours.

© APARTIS

L'immeuble de Bellevue à Givisiez.

© JEAN-CHRISTOPHE EMMENEGGER

Trois souriantes collaboratrices du service administratif.

L'avenir d'Apartis

Un autre projet-pilote a vu le jour au mois de septembre 2008: la mise à disposition pour les hôtes académiques d'un studio de 30 mètres carrés à l'Avenue de Beauregard. La demande répétée de la part des facultés et des instituts pour loger les professeurs invités pourrait aboutir à la création de plusieurs appartements de trois à quatre pièces pour les académiciens qui se déplacent parfois avec leur famille. Pourtant, le risque de perte financière est grand, à cause de l'imprévisibilité et de la durée irrégulière de ce type de locations. Le même problème logistique existe depuis l'entrée en vigueur du système de Bologne et la nouvelle répartition des semestres universitaires. Les étudiants «Erasmus» constituent environ dix pour cent des locataires, soit une soixantaine de chambres sur les 705 logements disponibles. Ils séjournent le plus souvent cinq mois à Fribourg et repartent au mois de janvier, période peu favorable à la relocation.

Pour faire face à ces nouvelles contraintes, Jean-Pierre Gauch compte sur la réorganisation complète de ses services: le service technique, le service des finances et le service des locations seront optimisés. La réflexion se poursuivra aussi pour continuer à mettre en place des outils de gestion d'énergie (eau, chauffage, électricité). Concernant le confort dans les chambres, Apartis travaille avec le Groupe E pour le projet d'installation d'un réseau WIFI au lieu des modems qui sont surtout utilisés. Enfin, pour le directeur d'Apartis, il paraît essentiel de mettre en place une stratégie de communication efficace afin de mieux cibler les étudiants hors canton et de l'étranger. La politique de la fondation restera pourtant identique à celle que la REST a toujours défendue: offrir des logements à loyers modérés. Le slogan de la fondation, «Convivialité à prix sympa», implique cette double exigence de proposer des logements très bons marchés, tout en se souciant du bien-être de sa clientèle. Les étudiants-locataires ont de beaux jours devant eux.

Texte: **Jean-Christophe Emmenegger**

Apartis – Fondation pour le logement des étudiants
Rue de L'Hôpital 4
CH-1700 Fribourg
t +41 26 300 73 13
f +41 26 300 97 59
apartis@unifr.ch
www.apartis.ch