

# Un loyer abordable à Saint-Sulpice? : Une utopie bientôt réalité

Autor(en): **Nicollier, Guy**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **78 (2006)**

Heft 3: **Projets de vie pour séniors**

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130061>

## **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.

## UN LOYER ABORDABLE À SAINT-SULPICE?

### Une utopie bientôt réalité

A Saint-Sulpice, l'activité de la construction de logements a connu ces dernières années un essor important et de nouveaux chantiers se sont ouverts tout récemment. Pour autant le coût du logement dans cette commune reste particulièrement élevé, voire prohibitif. Les appartements des nouvelles constructions sont souvent destinés à la vente et quand ils sont loués, c'est à des prix qui dépassent de beaucoup ceux pratiqués en moyenne dans la région lausannoise. La situation du marché du logement à Saint-Sulpice a donc des conséquences négatives sur une partie de la population.

D'une part, pour les jeunes ayant grandi à Saint-Sulpice et qui, au moment de fonder un foyer, se voient dans l'obligation de quitter la commune, faute d'y trouver un logement correspondant à leurs moyens. D'autre part, pour les propriétaires d'une villa qui, avec les années, souhaitent vivre plutôt dans un appartement tant pour des raisons pratiques que financières. Dans un cas comme dans l'autre, des Serpelious, ayant passé une bonne partie de leur vie à Saint-Sulpice et attachés à leur commune, sont confrontés à la pénurie de logements à des prix accessibles et contraints d'aller s'installer ailleurs.

Au début des années 90, préoccupés par ces questions, quelques ressortissants de la commune ont constitué un groupe d'initiative dans l'intention de réaliser à Saint-Sulpice un ensemble de logements à loyers modérés destinés en priorité à des jeunes en début de carrière ainsi qu'à des couples âgés ou personnes seules.

Dès les premières réflexions, la forme de coopérative d'habitation s'est imposée comme la plus à même de mener à bien le projet. Il n'est pas inutile d'en rappeler quelques avantages:

- La coopérative est un interlocuteur constitué dans le dialogue avec les autorités, les banques et les institutions d'aide au financement

- La coopérative étant d'utilité publique, on peut bénéficier d'un cautionnement hypothécaire<sup>1</sup> pouvant aller jusqu'à 95% du montant des investissements

- A l'échelon de la commune, l'aide consiste le plus souvent en l'octroi d'un droit de superficie sur un terrain constructible

- Les loyers sont fondés exclusivement sur les coûts (pas d'intermédiaire et de marges bénéficiaires...)

- L'opération échappe à la spéculation, par son statut coopératif et son règlement

- Le locataire coopérateur participe à la gestion de son immeuble et donc de son propre logement

- La coopérative permet une mixité intéressante socialement, regroupant familles, personnes âgées, commerces, locaux d'activités et autres

- Sur le plan technique, la coopérative peut fixer ses propres normes de qualité et favoriser l'innovation par des solutions architecturales originales

En 2005, la coopérative est créée par sept Serpelious, la plupart propriétaires de villas. Elle prend le nom d'un terrain communal adéquat pour le projet: « Le Pâquet ». La commune est consultée et mise au courant, mais elle ne prend pas de parts sociales. Une demande de droit de superficie est déposée. Pour la commune, l'intérêt du projet est la diversification de l'offre de logements (notamment ouverts aux jeunes ménages) et la possibilité de garder sur son territoire de bons contribuables parmi les personnes âgées ou seules. Des contacts sont pris avec une série d'architectes de la place à même de conduire le projet.

Le programme provisoire, esquissé par le groupe d'initiateurs, prévoit la réalisation de 70 appartements de 1 à 5 pièces permettant de loger 130 à 160 personnes. Des programmes complémentaires au logement sont prévus, tels que garderie, salle de réunion, ateliers ou autres. Un certain nombre d'appartements sera aménagé pour les personnes handicapées. La





Farraz et Fazan  
architectes epfl sia  
urbanistes fsu

surface totale occupée par les 70 logements (y compris les murs porteurs, halls et escaliers) est estimée à 6'800m<sup>2</sup>. Construit sur trois niveaux, le programme occuperait environ 2'300m<sup>2</sup> au sol, plus les parkings et les aménagements extérieurs.

Parallèlement, le grand voisin - l'EPFL - lance un concours d'urbanisme en associant la commune de Saint Sulpice. Le site est situé de part et d'autre de la route cantonale, face au futur Learning Center. L'EPFL entend y voir s'installer divers services nécessaires à son développement (hôtels, logements d'étudiants, commerces) et la commune de Saint-Sulpice y inscrit des logements pour familles, entre autres pour réalisation en coopérative.

La dynamique de l'EPFL est une chance pour la jeune coopérative. La proximité de cette institution ajoute de la substance au programme mixte et intergénérationnel du projet. Reste à la commune à se prononcer sur cette opportunité qui lui est offerte...

S'il est encore un peu tôt pour parler de construction, le projet évolue et les gens intéressés à devenir coopérateur

« Le Pâqueret », coopérative d'habitation  
c/o Jean-Jacques Hofstetter,  
Chemin du Bochet 29, 1025 Saint-Sulpice

70 appartements de 1 à 5 pièces  
par exemple: 4 pces de 100m<sup>2</sup>  
loyer estimé Fr. 1'330.-/mois

commencent à affluer, notamment grâce à une excellente information distribuée à tous les habitants de la commune par le journal local<sup>2</sup>. Affaire à suivre!

*Propos recueillis par Guy Nicollier auprès de M. Alin Décoppet et de la documentation de la coopérative rédigée par M. Ernest Steinhauer, tous deux membres de la coopérative.*

Notes

<sup>1</sup> Voir Habitation no 1/2004 « Ma Coopérative ! Mode d'emploi »

<sup>2</sup> Le Serpeliou est le journal local d'information et de publicité de la commune de Saint-Sulpice