

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 74 (2002)

Heft: 2

Artikel: Yverdon-Les-Bains, VD : coopérative d'habitation Jordils-Moulins

Autor: Layaz, Christiane / Giovannini, Hervé de

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129926>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Yverdon-Les-Bains - VD

Coopérative d'habitation Jordils-Moulins

Difficultés et fragilité d'une petite coopérative

Un terrain proche du centre ville où la végétation se développait à cœur joie, des promoteurs bloqués par les banques créancières, une impasse ou un défi passionnant mais exigeant à relever par une société coopérative d'habitation qui désire promouvoir l'habitat social.

Informées par le service cantonal du logement de cette situation, quelques personnes particulièrement motivées constituent, en 1995, la société coopérative Jordils-Moulins, qui se veut à la fois ouverte, pratique, démocratique et en faveur d'une véritable entraide solidaire.

Première action: concrétisation des intentions par l'achat du terrain (environ 3'600 m²) en vue de la construction d'un immeuble où l'esprit de la coopérative doit transparaître. Si la structure de la coopérative est perméable à des considérations d'humanité et de solidarité, cet idéal va tout de même énormément compliquer les choses. En effet, le financement est très difficile à trouver et les membres fondateurs doivent se mouiller et retrousser leurs manches. En réalité, il convient pour eux d'assumer leurs responsabilités de maîtres de l'ouvrage, mandater un bureau d'architecture pour la conception et la réalisation du projet, de suivre le chantier, tenir les devis puis rechercher les sociétaires-locataires pour occuper les logements. Ces prestations n'ont pas été rétribuées pour ne pas dépasser le devis de base qui comportait des erreurs dues aux projets successifs.

Recherche de fonds propres

Il faut rappeler que les coopératives d'habitation sont soumises aux mêmes règles du marché, en ce qui concerne le prix des terrains et des coûts de construction, que les professionnels. A cet égard, les nouvelles coopératives, contrairement aux plus anciennes, ne disposent de la plupart du temps que de fonds limités et c'est là leur point vulnérable. La coopérative, mis à part les membres fondateurs, sera essentiellement consti-



tuée par les locataires-sociétaires et leur admission, liée à leur participation financière, ne doit pas être trop lourde (libération parts sociales).

Le financement a été possible grâce au cautionnement du prêt hypothécaire (2ème rang) par la Confédération et au soutien de l'ASH (Fonds de roulement) qui a accordé un prêt remboursable à faible taux d'intérêt. Précisons que l'aide fédérale (LCAP) se complète, pour l'abaissement des loyers, d'avances remboursables; des aides fédérale, cantonale et communale à fonds perdu sont ensuite accordées aux sociétaires-locataires selon des critères précis (personnes âgées, handicapées, familles monoparentales ou à faible revenu). Pour compléter ses fonds propres, la coopérative a obtenu la participation d'un maître d'état et quelques membres fondateurs ont encore dû s'engager à libérer de nouvelles parts sociales à hauteur de quelques dizaines de milliers de francs pour atteindre les dix pour cent de fonds propres exigés. Cette recherche d'argent a été ardue car il ne sera guère possible de rembourser ces apports ni de les rémunérer. En effet - et malgré une gestion rigoureuse - les charges financières de la coopérative sont très lourdes en raison de son fort endettement. Autrement dit, dans cette opération, l'apport de quelques membres fondateurs en temps et en argent a été indispensable pour donner le premier coup de pioche.

Réalisation et gestion coopérative

Cette réponse d'une petite coopérative au problème du logement social a permis de construire un immeuble de 33 logements subventionnés de qualité (prix de revient, terrain et garage souterrain

compris frs 9'012'000.-- et de conserver une magnifique aire de verdure en ville.

Si cette réalisation a demandé beaucoup d'abnégation, elle a, en revanche, développé un climat positif de part et d'autre et a nourri la force de l'action collective. La participation des sociétaires-locataires au choix des matériaux, à des commissions de travail, au conseil d'administration, l'écoute de leurs préoccupations quotidiennes, les activités récréatives, une gestion proche des habitants, plus souple et mieux adaptée à leurs besoins, ont noué des liens étroits et facilité la vie de la coopérative. Tous ces éléments ont permis à la coopérative, non seulement de se fortifier, mais aussi de donner à ses membres le sens de la responsabilité, de la solidarité et de les aider à améliorer toutes leurs relations humaines. Cela a aussi un prix, mais il ne se calcule pas en francs.

*Christiane Layaz
maître d'ouvrage*



Développer un habitat inscrit dans les pratiques sociales et modes de vie contemporains est l'une des préoccupations importantes de notre atelier d'architecture.

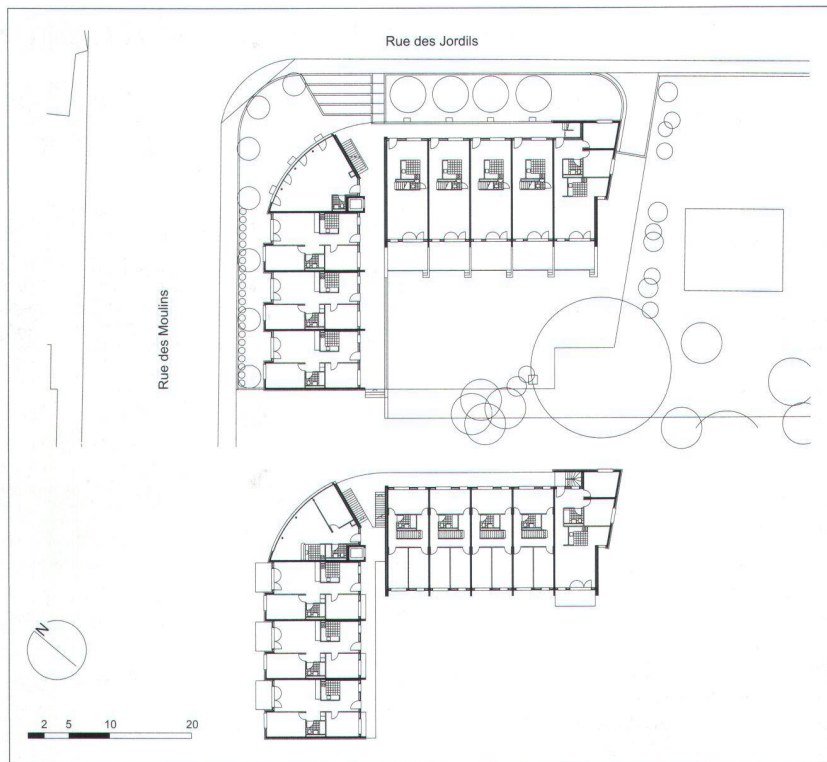
Le logement social ne se différencie guère d'un logement supposé normal ; sa seule particularité se situe au niveau du loyer. Aussi simple qu'il soit, l'habitat est une des expressions de la culture d'une société. Le logement doit être accessible à tous, son prix de revient doit être bas et sa facture de bonne qualité.

Une condition essentielle à la qualité d'un projet et de sa réalisation dépend d'un processus synergique entre tous les intervenants de l'acte de construire. Nous avons heureusement retrouvé cet état d'esprit dans l'opération de Jordils-Moulins. Une étroite collaboration avec le maître de l'ouvrage s'est nouée dès le début des opérations. Il faut souligner ici les efforts entrepris par tous les corps de métier qui, en dépit d'une conjoncture défavorable, ont respecté les objectifs initiaux en terme d'habitabilité, de choix techniques et de coût pour réaliser un ouvrage de qualité.



Le bâtiment est situé à l'angle de la rue des Jordils et de la rue des Moulins, dans un secteur urbain calme et pourtant proche du centre-ville. Dans ce site urbain de qualité le discours social de l'habitat se traduit déjà par l'implantation. Occupant seulement 1/6ème de la parcelle, le bâtiment s'inscrit en périphérie d'une aire de verdure dont la préservation figure parmi les éléments forts du programme.

Une volumétrie simple composée de deux ailes perpendiculaires précise la typologie du bâtiment. Le parc qui accueille la nouvelle construction voit ses limites redéfinies. A l'angle des rues ces deux ailes sont reliées définissant une rupture dans la volumétrie de la construction offrant une échappée vers le parc, accessible depuis l'entrée. Cette jonction accueille les circulations verticales composées par un seul ascenseur et un escalier. Les logements sont desservis par des coursives extérieures.



Plans du rez -de-chaussée et de l'étage

rieures. Cette distribution révèle une rationalisation des espaces de circulation et un souci d'économie. Les coursives définissent un contact direct soit vers la rue, soit vers le parc. Cette richesse spatiale favorise les contacts et la communication. Les lieux de passage deviennent des lieux sociaux.

La variété spatiale se prolonge dans la typologie des appartements. Même s'ils sont tous traversants et bénéficient d'un balcon ou d'une terrasse, la disposition des pièces est très variée, avec notamment l'incursion des duplex de 4 pièces, chose inhabituelle pour le logement social. L'Office cantonal du logement avait d'ailleurs mis des réserves pour la faisabilité économique de ce genre d'appartement.

Pour compléter le programme, trois espaces communs sont à disposition des coopérateurs, les deux premiers étant situés à l'angle du bâtiment. Au rez-de-chaussée, un local semi-public profite d'un dégagement extérieur en rapport avec la vie de la rue. Le second est situé en attique. On y trouve la buanderie et sa position exceptionnelle fait de ce local un espace communautaire particulièrement convivial. Une kitchenette intègre d'ailleurs son équipement. Enfin, une pergola dans le jardin fait le témoignage des beaux jours bien animés.

Le garage souterrain s'installe discrètement sous la propriété, préservant le grand hêtre pourpre qui constitue la pièce maîtresse du parc. Les murs transversaux et dalles de béton armé constituent la structure porteuse principale. Les façades en bois sont encadrées par cette structure et leur présence intègre avec harmonie le bâtiment à son contexte. Des couleurs dans différents éléments (portes d'entrées rouges, portes intérieures jaunes et carrelage bleu dans les cuisines) stimulent l'aspect ludique de l'ensemble.

La mise à disposition de tous les habitants des espaces favorisant la vie sociale est une référence fondamentale pour intégrer le projet dans le tissu urbain. Le souci prédominant qui ressort n'est pas l'extension à tout prix de la ville et du nombre de ses habitants, mais la volonté de préserver un cadre de vie agréable aussi à la portée des plus démunis.

Hervé de Giovannini
architecte

33 logements, 106 pièces (3 appartements de 2 pièces, 20 de 3 pièces et 10 de 4 pièces, dont 8 duplex)
garage souterrain pour 38 véhicules et 10 places de parc extérieures

Année de construction :	1996-97
Parcelle :	3'538 m ²
Surface d'occupation du sol :	599 m ²
Surface brute habitable :	2'930 m ²
Volume SIA :	13'400 m ³
Coût m ³ SIA :	470, - CHF