

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 86 (2014)

Heft: 3

Artikel: Stable et entreprenante

Autor: Borcard, Vincent

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-514004>

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: 16.03.2025

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

Stable et entreprenante

La SCH Rolle construit régulièrement sur le territoire communal depuis 50 ans. Et elle a même commencé à essaimer alentour. Elle rejoint l'ARMOUP cette année, et se dit prête à partager les secrets de son dynamisme tranquille.



Gaston Dürrenmatt, Philippe Morandi et Jean-Philippe Mayerat, respectivement ancien gérant, gérant et président de la SCH de Rolle. © VB 2014

«On parle beaucoup du problème du logement. Mais si nous existons, c'est parce que ce problème existait déjà en 1964,» s'amuse Gaston Dürrenmatt, membre du comité de la Société Coopérative de Rolle (SCHR) depuis 1976, gérant de 1976 à 2012. Dès la fin des années 50 – qui ignoraient qu'elles étaient glorieuses – des hommes et des femmes de bonne volonté, unis par leur foi en un progrès social, avaient lancé le projet qui allait devenir la SCH Rolle. «Il y avait un notaire, mais aussi une assistante sociale, un pasteur... Ce dernier, le pasteur Dony, était devenu le premier président», rappelle l'ex-gérant. Des parts sociales à 300 francs avaient été émises. Des relais auprès de la commune avaient permis l'obtention d'un terrain en droit de superficie à l'avenue du Général Guisan 58-60, où un premier immeuble de 24 appartements a été construit dès 1966, pour des emménagements en 1967. Pour boucler un budget d'un million, la coopérative avait obtenu des subventions communales et cantonales (20 % du total), et une banque avait accordé un prêt d'environ 800 000 francs, à un taux favorable.

L'objectif d'offrir des appartements à loyers très modérés avait été tenu. Témoin de ce qui pouvait se faire à l'époque, le bâtiment a été conçu sans ascenseur, et avec des cuisines non-agencées. L'expérience fût jugée

bonne, puisqu'un deuxième objet fut réalisé et mis à disposition en 1974, à quelques dizaines de mètres de là. Selon l'actuel comité, il s'agit pratiquement d'une copie carbone du précédent. A deux détails près: le bâtiment Général Guisan 30-32 compte deux ascenseurs, et il a coûté le double du précédent, soit deux millions. C'est aussi cela, les années glorieuses!

La SCHR gère un temps ces deux objets, les rénove, améliore leur isolation. Mais, de tempérament, elle aime entreprendre. «C'est assez particulier, souligne l'actuel gérant Philippe Morandi: le comité a toujours un projet en cours, des opportunités sont constamment discutées.»

C'est d'abord la réalisation d'un bâtiment pour un total de 44 appartements au chemin de la Prairie 2-4-6, à proximité de l'av. Général Guisan, en 1990. Toujours avec des ascenseurs, et même un parking souterrain. Le financement suit un modèle désormais bien rodé. Prix: 8 900 000.–. C'est



La première réalisation de la coopérative, avenue du Général Guisan 58-60, en 1966



Prairie 2-4-6, construit en 1990

ensuite une opportunité. Un immeuble de l'avenue des Poiriers, à proximité du centre-ville, est racheté par la commune à une grande compagnie d'assurances. Rolle assure financièrement la rénovation de ce bâti de 1947, dont la gestion est confiée à la Coopérative. Puis cette dernière, au bénéfice de finances plus-que-saines, rachète le tout pour 2 170 000 francs en 1996. La parcelle le permettant, un nouvel objet est bâti, ces deux immeubles offrant 23 appartements.

Franchir la frontière

Aujourd'hui, la nouvelle crise du logement commence à changer les habitudes et les collectivités publiques sont désormais demandeuses. La stabilité de la SCHR et sa manière d'entreprendre calmement sont autant d'atouts qu'elle entend faire profiter

aux alentours. Une commune voisine, Mont-sur-Rolle, a approché la coopérative, dans le but d'enrichir son offre en loyers modérés. D'oppositions en recours au tribunal, le projet a mis dix ans à sortir de terre. Vingt neuf logements pour des familles (45 enfants pour 43 adultes!) sont finalement attribués dès 2013. Faisant face à un petit terrain de sport, le lotissement de 4 immeubles en R+2 pourrait passer pour une opération de PPE! La commune a souhaité que ces appartements reviennent à ses administrés, c'est le cas pour 22 d'entre eux. Elle a souhaité également que deux appartements soient attribués à des candidats de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM). De plus un centre d'accueil temporaire pour personnes âgées est loué à un EMS de la région.

Ce chantier a été marqué par la nécessité de travaux d'assainissement. «Des sondages ont confirmé la présence d'une ancienne décharge qu'il a fallu évacuer et de limons fluants, explique le président Jean-Philippe Mayerat. La commune mettant déjà le terrain à notre disposition, il était difficile de la solliciter pour ce surcoût.» Un accord entre les deux parties a été trouvé: la SCH Rolle s'acquittant de la facture – 1,5 million (!) pour un budget total de 13 500 000 francs – contre une prolongation à 35 ans de la gratuité du droit de superficie. Le comité s'enorgueillit d'avoir satisfait, dans ce projet, à toutes les demandes formulées par Mont-sur-Rolle. «C'est une bonne carte de visite à l'intention des communes des environs. Nous sommes crédibles», se réjouit Philippe Morandi.

Une adhésion naturelle

La SCH de Rolle devient membre de l'Armoup. «Nous faisons partie du mouvement coopératif. Nous nous retrouvons – notamment – dans les thèmes traités par la revue Habitation. Nous sommes aujourd'hui désireux d'entrer en contact avec d'autres coopératives, qui ont sans doute des réponses aux questions que nous nous posons, et à qui nous pourrions faire part de notre expérience.» Au chapitre des compétences de la SCH Rolle, le président évoque sa nature profonde, et donc sa constante activité. «Il y a chez nous une forme de militantisme. Notre objectif a toujours été de créer des logements à loyers modérés. Quand un projet est terminé, nous passons au suivant. C'est notre raison d'être!» «Il nous arrive même d'en rêver la nuit,» plaisante Gaston Dürrenmatt. Autre caractéristique mise en avant par l'ex-gérant: «Nous avons une gestion saine, et surtout simple! Nous ne voulons pas devenir une machine à produire du papier. Nous nous adressons à nos membres autrement qu'avec des lettres recommandées. Nous pouvons encore discuter!» **VB**

Et déjà un autre immeuble est appelé à sortir de terre. «Le quartier du Maupas, à Rolle, a été construit récemment. Un espace était dévolu aux logements d'utilité publique, mais sa concrétisation a pris du retard», avance Jean-Philippe Mayerat. La mise à disposition d'un terrain par une collectivité publique est tributaire de

pesées d'intérêts et d'équilibre politique qui font aussi le charme de la chose coopérative. On peut facilement s'y égarer pendant dix ans. Ces soucis surmontés, le permis de construire d'un bâtiment en R+3 de quelque 25 appartements devrait être déposé cet automne. Suivant des recommandations de la commune, le



Projet en cours, dans le quartier du Maupas. Le permis de construire est attendu cet automne.

rez-de-chaussée devrait être occupé par un réfectoire scolaire, et – première rolloise selon Gaston Dürrenmatt – par des logements d'urgence et des appartements protégés. Budget provisoire: 9 500 000.–.

Et ensuite? La SCH suit avec intérêt l'évolution du projet d'urbanisation d'un futur-ex-site industriel. Sur les 900 logements prévus par le propriétaire, la commune souhaiterait voir une parcelle dévolue, pour répondre à des impératifs de mixité, au logement d'utilité publique...

Vincent Borcard



Première réalisation «extra-muros», au Mont-sur-Rolle, en 2013

CHER: bâtir à nouveau

La Coopérative d'habitation des employés du rail (CHER) rejoint l'Armoup. Héroïque à sa création, aussi précise que minutieuse dans la gestion de son patrimoine de 115 appartements, elle se prépare à construire un nouvel immeuble, le premier depuis 1972.

Cela avait été une idée audacieuse, en tout cas l'initiative d'une équipe de personnalités dynamiques... Dès 1962, des mécanos et des chefs de train ont mis sur les rails le projet de construire des logements pour leurs familles et leurs pairs, à Lausanne. Partie de rien, la Coopérative d'habitation des employés du rail (CHER) obtient un terrain en droit de superficie de la ville, et boucle son plan financier grâce à la Caisse de pensions des CFF, une régie alors encore très maternelle. Au final, 6,2 millions pour deux bâtiments, avenue de Cour 144-152, et avenue de Cour 140-chemin de Contigny 28-30, pour un total de 85 appartements. «L'emprunt était basé sur le taux d'intérêt du canton de Berne. Et si celui-ci passait au-dessus des 3%, l'accord prévoyait qu'il serait abaissé d'un demi-point,» se souvient la présidente Anne-Lise Mülhauser. Une convention prévoyait qu'un maximum de 20% des appartements pouvait être attribué à des «non-CFF». Membre du comité depuis 1992, la présidente connaît la petite histoire des hardis pionniers qui ont bataillé avec la Caisse de pensions pour imposer leurs vues. A l'époque, on s'était interrogé sur l'opportunité de construire aussi loin de la gare!

L'anecdote est révélatrice, elle rappelle à quel point l'appréciation d'un site peut évoluer avec le temps. Ainsi, au début des années 60, un immeuble situé à 10 minutes en bus de la gare de Lausanne, à 5 minutes à pied du lac et à un jet de pierre de l'accès à la future autoroute était un immeuble situé au milieu de nulle part!

«On leur avait aussi objecté qu'un garage de 25 places n'était pas nécessaire pour des employés du rail, qu'ils n'avaient pas besoin d'ascenseurs...», assure la présidente. Ils surent se faire entendre, et les bâtiments ont été inaugurés en 1964 avec garage et ascenseurs. Un café, un salon de coiffure, un kiosque et un parc de jeux pour les petits assurant un supplément d'animation à l'ensemble.

Le succès est probant, la satisfaction générale. La preuve huit ans plus tard, en 1972, avec la réalisation, pour 3,4 millions, d'un nouvel immeuble de 30 appartements à l'avenue de Morges 31 (A et B). Pour la coopérative, le patrimoine se compose de CHER I et CHER II.

Une gestion minutieuse

Le comité est confronté à la nécessité d'effectuer des rénovations. Les pignons Ouest et Nord de CHER I connaissent des problèmes d'étanchéité et doivent être restaurés. Sur le même site, des toits plats sont rempla-



Un des immeubles de CHER I. La réalisation compte 85 logements, av. de Cour 144-152, et avenue de Cour 140-chemin de Contigny 28-30. © VB 2014



Anne-Lise Mülhauser et Cindy Weber © VB 2014

cés par des couvertures de pente légère. Au fil des décennies, les ascenseurs, ces bêtes à chagrin, sont d'abord réparés, puis remplacés. Remplacement de fenêtres, de portes, rénovation de façades, renforcement de l'isolation: les travaux sont entrepris régulièrement au fil des ans, tout en veillant à ce qu'ils soient supportables, d'un point de vue financier, pour les coopérateurs. Une fois CHER I, puis CHER II, intervention sur une façade, puis quelques années plus tard sur une autre: la manière révèle la culture d'un comité prudent et minu-

tieux. Mais les chiffres révèlent les vertus de cette pratique: les dettes sont minimes et la coopérative peut autofinancer certains travaux. Sa bonne santé inspire confiance: elle peut acquérir le terrain de CHER II, en 2010.

Selon ses statuts, la coopérative est gérée par un comité de milice de cinq membres, comptant en ses rangs des spécialistes des CFF. Responsables administratifs, comptables, ou formés à la gérance immobilière, ils font profiter la CHER de leurs compétences spécifiques...

Anne-Lise Mülhauser se définit comme une autodidacte qui a débuté comme responsable des bâtiments CHER I. «Pour les rénovations, nous avons longtemps travaillé avec un des architectes qui avaient conçu les immeubles, Calame & Schlaeppli. Monsieur Schlaeppli était très disponible, il prenait le temps d'expliquer les avantages de la laine de verre et ceux de la laine de pierre, la fonction de l'acrotère...» Une relation idéale, un contact privilégié difficile à reconduire.

Un nouveau membre de l'Armoup

La Coopérative d'habitation des employés du rail a rejoint l'Armoup. L'association, alors ASH, n'avait pas la cote auprès des pionniers. Il faut dire que la Caisse de pensions des CFF offrait des conditions financières très intéressantes. Mais les temps, et avec eux les CFF, ont changé, et il y a longtemps que la coopérative collabore également avec la banque cantonale – quand elle ne finance pas elle-même des travaux. Le comité ressent aussi le besoin de tisser des liens avec d'autres coopératives. Un accord la lie avec la SCHL, d'autres, moins formels, se nouent au hasard des rencontres. Cindy Weber, membre du comité depuis 2011, a entamé le programme de cours proposé par l'Armoup. Certains de ses collègues de comité se sont inscrits en fonction de leurs besoins spécifiques. Quand la CHER construira, chacun sera prêt à relever ce défi! **VB**

Collaboration avec la SCHL

Au fil des ans, le comité vécut la complexité croissante des tâches, notamment administratives, et rencontre des difficultés à se renouveler. Sans attendre que de vrais problèmes se posent, anticipant d'importants travaux de rénovation à entreprendre, la présidente, qui avait participé à des exercices au sein de la commission de gestion de la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL), s'est adressée à cette «grande sœur» pour lui proposer un mandat de gestion. «Il fallait trouver une solution. La SCHL a été intéressée. A l'issue d'une assemblée générale extraordinaire, le principe d'un mandat de deux ans, reconductible d'année en année, a été accepté».

Selon le mandat, la CHER conserve l'encaissement des loyers, afin de ne pas remettre en cause la perception à la source par les CFF. La collaboration va permettre de mettre à plat différents dossiers, celui des baux et des rénovations lourdes.

«En quatre ans, nous n'avons jamais regretté ce choix. Nos relations sont excellentes. Au début, la SCHL a été surprise par notre bonne santé financière, et notamment par l'existence d'un fond de réserve de 1,5 million! Toutes les propositions qui nous ont été faites, par exemple en matière de rénovation, nous conviennent.

Dans les discussions avec la Ville ou avec des banques, la SCHL nous assure un supplément de poids et de crédibilité», poursuit Anne-Lise Mülhauser. Des fenêtres ont été changées à CHER I en 2013, d'autres le seront à CHER II cette année. Des interventions plus importantes – tuyauterie, agencement de cuisine – sont au programme.

Construire, 50 ans plus tard

Mais le sujet qui occupe, c'est le projet de construction d'un nouvel immeuble de 20 appartements, contigu à CHER I. Historiquement,

l'espace était occupé par un marbrier. La coopérative avait déjà fait savoir à la Ville qu'elle serait intéressée à valoriser cette parcelle située sur son terrain, ce qui, l'artisan parti, à devenu possible. «La Ville nous a donné un accord de principe, et des négociations sont en cours,» assure Anne-Lise Mülhauser. Le temps de développer un plan localisé de quartier – 2 à 3 ans – et la CHER pourra se reprendre au jeu de la construction, près de 50 ans après sa dernière réalisation!

Vincent Borcard



La deuxième réalisation de la coopérative, 30 logements à l'avenue de Morges 31 A et B. © VB 2014