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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 69 (1997)

Heft: 1

Artikel: Marin : une étoile de la galaxie Dubied

Autor: Curtat, Robert

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129523

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

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

MARIN: UNE ÉTOILE DE LA GALAXIE DUBIED

Dérision des archives! Voilà un peu moins de dix ans, à quelques jours des fêtes de 1987, l'entreprise Edouard Dubied SA à Couvet qui occupait encore 750 personnes, présentait une demande de sursis concordataire assortie d'un plan de restructuration drastique qui entraînait la perte de 400 postes de travail à la fin de l'année. Six mois plus tard on parlait encore de sauver 180 places de travail mais le poids des créances – 46,1 millions – opposé au total des biens – 26,6 millions – devait entraîner au fond les derniers espoirs. Tragiques semaines pour le Val-de-Travers, répétition d'un scénario cent fois vécu quand plus rien ne peut faire revenir à la surface les centaines d'emplois engloutis. Quand il ne reste plus à sauver que les meubles... et immeubles. Et ici Dubied devient un cas d'école.

Les toits de Coloma, sagement alignés au chemin Sous-les-Ouches, à Marin. En bas de page, Adriano Crameri en discussion avec une coopératrice.

COLOMA: LES LOYERS

La coopérative aligne quatre immeubles de six logements chacun avec trois niveaux de loyers:

- **711 fr. brut (charges comprises) pour les appartements de 3 pièces situés au deuxième étage;**
- **796 fr. brut pour les appartements de 3 pièces situés au rez-de-chaussée et au premier étage;**
- **941 fr. pour les appartements de 4 pièces sis au rez-de-chaussée et au premier étage.**

A la fin de la Seconde Guerre mondiale, la manufacture Dubied dominait le Val-de-Travers à partir de l'usine-mère de Couvet. Numéro un de la machine à tricoter, Dubied SA détenait alors 90% du marché mondial. Quarante ans plus tard, cette «boîte» énorme qui avait occupé plusieurs milliers de travailleurs rendait l'âme. En ajoutant une difficulté supplémentaire au choc économique et à la perte massive des emplois: les 254 appartements que l'entreprise possédait à Couvet, les centaines de logements répartis entre Neuchâtel, le Landeron, Marin, etc, qu'elle louait à ses employés allaient changer de propriétaire. Et tout laissait redouter que les loyers, maintenus longtemps bas, ne prennent feu.

La situation était d'autant plus compliquée qu'il n'y avait pas un mais trois types d'immeubles Dubied:

- ceux de la société immobilière des usines Dubied, qui comptait, par exemple, 212 appartements à Couvet;
- ceux de la caisse de retraite présents à Couvet (42 logements) mais aussi à Marin, Neuchâtel;
- ceux de la fondation en faveur du personnel, les premiers vendus pour payer salaires et treizième mois.

Autre visage du parc de Coloma. A droite en haut de la page suivante, les immeubles Dubied, rue des Troncs à Neuchâtel et au Landeron, rachetés par la coopérative. Bas de page, Dubied à Couvet quand la fabrique régnait sur le Val de Travers (photos Bureau Curtat).

LA BONNE AFFAIRE

Au début de 1988, l'annonce de la fermeture de Dubied conduit le Conseil de fondation de la caisse de retraite Dubied à vendre plusieurs immeubles pour payer les montants de libre passage de ses membres. Des immeubles appartenant à la société immobilière et, vraisemblablement, au Fonds de prévoyance en faveur du personnel Dubied sont vendus à cette occasion de gré à gré dans des conditions de transparence très relatives. L'administrateur de la caisse de retraite, Xavier Prince, qui est en charge de cette vente, se porte acquéreur de deux immeubles à Marin puis place les meilleurs objets auprès d'amateurs qu'il trouve dans le cercle de ses proches. La gérance de ce parc est confiée ensuite à la Régie Regico dont Xavier Prince devient directeur. Comme le souligne un rapport adressé à M. Dubois conseiller d'Etat:

«M. Prince a joué un grand rôle dans toute cette affaire et le Conseil de fondation s'est laissé berner par lui. Lui et ses «copains» sont ceux qui ont fait une bonne affaire.»

Une affaire qui aurait pu être meilleure sans les organisations de défense des locataires. C'est qu'à peine dans la place, Regico SA et son tout neuf directeur avaient lancé un vigoureux programme de hausses de loyers: + 30%! Le record était établi à Gals, localité alémanique où Dubied, un temps actif, avait fait construire deux immeubles pour le logement de son personnel vendus à un sieur Buschini qui ne réclamait pas moins de 58,9% d'augmentation. La protestation des locataires devant la commission de conciliation permit de limiter la hausse à 10% dans le premier cas, à 15% dans le second.

Cette alerte allait changer le destin de cent-vingt appartements qui composaient encore le parc immobilier de la caisse de retraite Dubied. A Marin, une petite coopérative Coloma se portait acquéreur de quatre immeubles de la rue Sous-les-Ouches, offrant ensemble 24 logements. A Neuchâtel et au Landeron, la grande coopérative «Mon-Logis» achetait 56 logements. A Couvet enfin, une coopérative formée par les locataires des immeubles Dubied se présentait dès la fin de l'année 1988 comme acquisiteur potentiel des 40 logements que la caisse de retraite se

QUAND LE BIEN EST L'ENNEMI DU PIRE...

Le rachat du parc immobilier de la caisse de retraite Dubied nous fournit, très incidemment, un argument en faveur de la coopérative en opposition avec un investisseur privé. A la bascule de la décennie nonante, les 120 logements appartenant à la caisse de retraite faisaient l'objet d'un enjeu entre plusieurs acquéreurs: un spéculateur qui annonçait 15 millions, «La Neuchâteloise» – disparue depuis corps et biens! – qui en offrait 13 300 000 fr. et les trois coopératives de Neuchâtel, Marin et Couvet qui en proposaient 11 700 000 fr.

Cette dernière offre revalorisait peu la rente – 70 fr. par mois – mais elle limitait les effets pervers de l'augmentation du loyer, un trois pièces ½ passant de 800 à 905 fr. par mois.

Les autres offres présentaient un faible avantage au plan de la rente – 80 fr. par mois – mais une augmentation violente du loyer: vraisemblablement 400 fr. de plus par mois pour un retraité demeurant dans un 3 ½ pièces représentant, avant le rachat, un loyer de 800 fr./mois.

Entre deux possibilités:

– 105 fr. d'augmentation du loyer – 70, augmentation de la rente = 35 fr.
– 400 fr. d'augmentation du loyer – 80, augmentation de la rente = 320 fr.

l'avantage revenait clairement à la coopérative. ***Ct***

proposait de vendre. Plus tard les 200 logements que la société immobilière Dubied possédait encore à Couvet devaient rejoindre, eux aussi, le parc de la coopérative de Couvet.

UNE AUTRE BATAILLE

La fin des années quatre-vingts, qui correspond aux premiers achats d'immeubles Dubied par des promoteurs privés, voit surgir des coopératives aujourd'hui actives. La grande sœur «Mon Logis» (Habitation N° 6 – 1995) est bientôt rejointe par la «Coloma» - Coopérative de Logements Marin-Epagnier – née en juin 1988 «dans un local à vélos». En novembre 1988 apparaît la coopérative d'habitation de Couvet réunissant les locataires des immeubles Dubied. Plus de 170 d'entre eux se sont déclarés disposés à adhérer aux coopératives. L'esprit coopératif soufflait très fort!.

Les champions de la coopérative: René Jeanneret à Neuchâtel, Adriano Crameri à Marin, Willy Bovet et Isabelle Rham à Couvet, avaient devant eux une série de problèmes brûlants. Entre autres celui de racheter au juste prix des immeubles que le comité de liquidation voulait leur «refiler» à des prix surfaits permettant d'effacer une partie des pertes accumulées par les derniers gestionnaires de la défunte société Dubied. Sans doute les coopératives ne manquaient pas d'arguments (cf encadré) mais il fallait davantage pour casser la tentation de la spéculation. Convaincus, les champions de la coopérative s'emploient à convaincre, soutiennent l'installation d'un expert proche des locataires – Pierre Liniger qui fera un travail considérable – bouclent des dossiers bourrés de chiffres, d'arguments, d'engagements.

«C'était une bataille – explique Adriano Crameri, animateur de la coopérative Coloma – dans laquelle chacun jouait sa partie. Notre équipe de la coopérative Coloma était bien disposée à acheter les appartements que la plupart occupaient mais il fallait d'abord approuver les statuts, les déposer au Registre du commerce, obtenir la qualité pour négocier comme il existe en droit une qualité pour agir. Nous en étions à ce stade en octobre 1988. Restaient deux questions essentielles: à combien peut-on acheter les immeubles que nous convoitons? quel prix nous propose le vendeur? Le comité de liquidation ne paraissait pas pressé. On a fait ce qu'il fallait pour le ramener à ses obligations, le contraindre à prendre position. Bien sûr notre offre avait contrarié ses projets qui étaient de tout vendre en bloc à «La Neuchâteloise» mais il devait en tenir compte. En mars 1990 enfin, le comité de liquidation acceptait de nous vendre les quatre immeubles «Sous-les-Ouches» à Marin-Epagnier.»

Adriano, avec son inoxydable bonne humeur, sa compétence sans faille, son bilinguisme congénital résume en quelques phrases ce qui fut une bataille longue et hasardeuse. Pour convaincre un vendeur de vendre moins cher, donc de recevoir moins d'argent, il faut de la détermination et du talent. C'est un de ces combats dont Danton nous dit que «le talent sans courage ne l'oserait pas, le courage sans talent l'oserait en vain». Courage, talent, chance aussi: il a fallu ce composé subtil pour que les quatre immeubles qui alignent bien sagement leur toit «Sous-les-Ouches» passent le 30 juin 1990 dans les mains de 24 coopérateurs-locataires et 12 coopérateurs externes qui forment ensemble la coopérative «Coloma».

Tout simplement.

Robert Curtat