La coopérative d'habitation Les Rocailles : une belle page d'histoire

Autor(en): **Clémençon, Patrick**

Objekttyp: **Article**

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

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

Heft 4: **Démolir ou rénover?**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-130071

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

UNE BELLE PAGE D'HISTOIRE

Patrick Clémençon

La coopérative d'habitation Les Rocailles est devenue membre de l'ASH depuis au printemps 2006. En adhérant à l'association faîtière, elle compte non seulement profiter des divers services offerts (conseil, cours de formation), mais également du fait que l'ASH est l'organe par excellence qui est susceptible de redynamiser la vie et l'esprit associatif des coopératives affiliées. Reste à renforcer l'interactivité au sein de l'ASH elle-même, notamment en créant un site Internet digne de ce nom.

En 1949, une circulaire du Département fédéral des finances faisait connaître aux fonctionnaires de la Confédération qu'il y avait une possibilité d'obtenir des fonds pour construire des immeubles. La coopérative Les Rocailles a été fondée dans la foulée le 31 mai 1949. L'idée retenue à Neuchâtel par Monsieur Gobbo, qui deviendra par la suite le premier président de la coopérative d'habitation Les Rocailles, était de construire des villas individuelles. Mais comme la Confédération demandait que 10% du fonds de construction soit avancé par le propriétaire de la villa, la solution des villas, trop onéreuse, a été abandonnée au profit de celle des immeubles locatifs, où les parts sociales ne s'élevaient qu'à 3% du fonds de construction. Afin d'associer tous les fonctionnaires fédéraux travaillant et habitant à Neuchâtel, la jeune coopérative adresse une lettre aux offices et administrations locaux pour tenter de les intéresser au projet. Toutes ont répondu positivement, sauf la Direction des Postes... qui prétendait que la coopérative allait trop loin et qu'il s'agissait-là d'une ingérence dans des affaires privées qui ne concernaient en aucun cas l'administration! C'est pour cette raison qu'aucun fonctionnaire de la poste n'a participé à l'assemblée constitutive, et à laquelle sept gardes-fortifications, cinq agents CFF et un agent garde-fortification, devenu entre temps employé postal, ont participé.

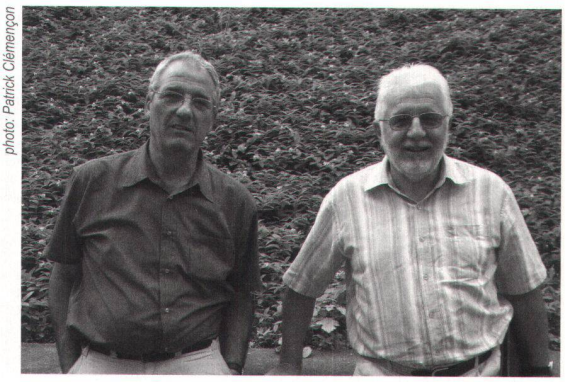

photo: Patrick Clémençon

À gauche, le futur président de la coopérative Les Rocailles Adriano Krameri, à droite, le président actuel, Gabriel Juriens

Les deux premières étapes de construction

Une fois la décision prise de construire des immeubles locatifs en lieu et place de villas, les choses vont très vite, puisqu'en 1950 déjà, les deux premiers immeubles de la jeune coopérative étaient construits aux Valangines par l'architecte Martin, de Peseux. «C'était parti très fort, et l'équipe chapeautée par Monsieur Gobbo, qui travaillait au service des domaines de la ville de Neuchâtel, avait pu trouver du terrain dans une zone relativement escarpée – d'où le nom de la coopérative, Les Rocailles –, car question terrain, c'était un peu la foire d'empoigne à l'époque déjà», raconte Gabriel Juriens, qui préside encore aux destinées de la coopérative jusqu'à la fin 2006, avant de passer le relais à Monsieur Adriano Krameri. Les deux premiers immeubles aux Valangines 21/23 offraient 16 appartements de 3 pièces et aux Valangines 25, des appartements de 4 pièces, avec des loyers mensuels de Fr. 100.– pour les 3 pièces et de Fr. 117.– pour les 4 pièces!

La deuxième étape de construction a pu être lancée à peine trois ans plus tard, car 90 nouveaux agents de la Confédération s'étaient inscrits à la coopérative. Mais là encore, une anecdote cocasse vient égayer l'aventure: seule une trentaine de candidats a pu être retenue, les agents CFF étant exclus

du groupe... à cause d'un arrangement entre les caisses de pension des CFF et l'administration centrale, qui a fait tiquer l'administration fédérale des finances, qui détenait le pouvoir d'accorder des prêts ou non. Ce n'est qu'après moultes démarches entreprises par leurs syndicats que finalement 10% d'agents CFF eurent le droit, malgré tout, d'adhérer à la coopérative Les Rocailles. Après cette petite guerre de tranché, l'administration fédérale des finances accorde finalement le financement de 24 logements, dont trois seulement pour les agents CFF ! Deux terrains ont été acquis: deux immeubles de huit appartements ont été construit à Peseux, toujours par le même architecte, et un immeuble de huit appartements a été construits à la rue des Fahys, à Neuchâtel. On était alors en septembre 1954, et on trouvait encore du terrain à Fr. 10.– le m^2, en ville de Neuchâtel.

Dès 1960, la coopérative change de ton

«Dès 1960-62, on tombe dans une modernité qui n'existait pas dans les étapes précédentes, dominées par le classique, le solide, le bien fait, et dont les appartements avaient de petites pièces avec des cheminées pour le chauffage au bois. Ces cheminées sont d'ailleurs toujours là aujourd'hui et elles nous enquiquinent plus qu'autre chose, mais bon, elles ont été tellement bien installées à l'époque que pour les démonter...», raconte Gabriel Juriens. Après moultes péripéties avec la Berne fédérale au niveau des conditions de financement du projet et d'acceptation des nouveaux membres, la coopérative entre dans les temps modernes et construit un immeuble en béton. C'est la troisième étape de construction, à la rue Pierre de Vingle 10/12 à Serrières, 19 appartements, pour un peu plus d'un million de francs, avec dépendances, 7 garages à voitures et un garage pour les deux roues.

La modernité, c'est aussi les ascenseurs. «Comme le World Trade Center à New York, on a fait des escaliers étroits pour insérer l'ascenseur, qui n'était pas prévu dans la cage d'escaliers sur les plans initiaux!», raconte Gabriel Juriens, «et on aurait aussi mieux fait de placer une entrée d'immeuble de plain-pied, à hauteur des garages, et de faire descendre l'ascenseur jusque-là, au lieu de devoir contourner l'immeuble pour accéder aux entrées et aux ascenseurs.»

La modernité, c'est aussi la promiscuité avec les voisins. «Quand vous lâchez une pièce de monnaie sur le sol à l'autre bout du bâtiment, vous savez si c'est une pièce de cinq francs ou de deux francs qui tombe», s'amuse Gabriel Juriens, en bon conteur qu'il est.

La quatrième étape de construction (1970-73) est déclenchée à la demande pressante des agents du bureau des Douanes de Neuchâtel. Six bâtiments, groupés en 2 blocs de trois, seront construits rue des Acacias 2-4-6-8-10 à Neuchâtel. En tout 55 logements, dont 50 appartements de 4 pièces et 5 attiques de 4 pièces et demie et de 5 pièces et demie. L'un des immeubles et douze places du garage collectif revenant à prix coûtant à la Ville de Neuchâtel, en vertu des accords liés à la vente du terrain communal à la Confédération. Quant au terrain, c'est la Confédération qui l'a acheté à la Ville de Neuchâtel, et qui a constitué un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la société Les Rocailles.

photo: Patrick Clémençon

L'immeuble de la rue Pierre de Vingle, avec ses garages en premier plan

Si cette dernière étape est une réussite au niveau architectural et esthétique – l'administration fédérale des finances de l'époque estimant même qu'il s'agissait-là de la plus belle de toutes les réalisations entreprises jusque-là par les 155 sociétés coopératives du personnel fédéral! – il n'en reste pas moins que le salaire du personnel en question ne suffit plus à payer le loyer «de la plus belle de toutes les réalisations» et 2/3 des logements ont dû être loués à des personnes étrangères à l'administration fédérale. Moyennant un supplément de loyer de 23-26%, bien entendu (un taux qui a été arrondi à 30% depuis 2005, soit dit en passant).

La cinquième et dernière étape de construction (1971-74) rééquilibre l'offre en logements de 2 et 3 pièces de la coopérative, qui construit trois bâtiments locatifs et un garage souterrain sur un terrain difficilement acquis par la Confédération, qui une fois encore, accorde un droit de superficie aux Rocailles, tout en finançant l'ensemble du lotissement. En plus des appartements, on trouve aussi cette fois un jardin d'enfants et une place de jeux. Environ la moitié des appartements est louée à des fonctionnaires; l'autre moitié à des tiers, à un prix plus élevé.

Après 25 ans d'activités, la coopérative Les Rocailles gérait 210 logements, 16 garages, 91 places de parc dans deux garages collectifs et un jardin d'enfants. Elle était devenue l'une des plus importantes société immobilière de la place de Neuchâtel et avec les suppléments de loyers versés par les locataires tiers, elle voyait ses réserves croître en même temps que ses possibilités de nouvelles constructions diminuer – pourquoi la Confédération continuerait-elle à construire des maisons pour des locataires-employés qui n'ont pas les moyens d'en payer les loyers? Et de fait, il y a maintenant une trentaine d'années que la coopérative se contente de rénover ses immeubles, en transformant des salles de bain par-ci, des cuisines par-là.

photo: Patrick Clémençon

L'un des tout premiers immeubles construits par la coopérative à la rue des Valangines à Neuchâtel.

Projets d'avenir

La prochaine étape est déjà en discussion, mais c'est sous la présidence d'Adriano Krameri qu'elle prendra effet. Il s'agit d'agrandir les immeubles existants, afin de pouvoir proposer des appartements plus vastes, plus adaptés aux besoins actuels des locataires. «L'idée est de voir si l'on peut ajouter 2-3 mètres d'un côté ou de l'autre des bâtiments et profiter du gain d'espace pour, par exemple, réunir des pièces existantes en une pièce plus grande. Mais si une bonne opportunité se présentait, nous achèterions volontiers un immeuble, quitte à le rénover si nécessaire. C'est nettement moins cher que de construire du neuf», raconte Adriano Krameri, futur président de la coopérative. Une des difficultés de la coopérative Les Rocailles est de trouver pour la gérer des gens qui soient disponibles pour répondre aux demandes courantes des locataires. Plus personne ne veut donner de son temps au service des autres: l'individualisme frisant l'égoïsme domine partout dans la société actuelle. Pour tenter de résoudre ce problème, Adriano Krameri est en train de mettre sur pied un groupement cantonal des coopératives neuchâteloises, avec des services d'entretien centralisés, qui permettrait de gérer les parcs immobiliers à meilleur compte. Pour le moment, sur les 2000 logements en coopérative du canton, environ 1200 ont d'ores et déjà adhéré au projet. Pour restaurer avec les locataires un contact de proximité qui s'est un peu distendu avec la croissance de la coopérative, et les inciter à s'engager plus dans la vie associative, l'idée est de créer dans chaque bâtiment des cellules de contact qui traiteraient les questions courantes tout en déléguant une personne aux assemblées de la coopérative.

La coopérative Les Rocailles vient en outre d'adhérer à l'ASH. «Je suis un mordu de l'ASH depuis vingt-cinq ans», raconte Adriano Krameri qui s'occupe également d'autres coopératives, «on a déjà reçu un très grand soutien, que ce soit au niveau des conseils ou du financement. Et je pense aussi que c'est au niveau de l'ASH qu'il sera possible de redynamiser le plus efficacement le mouvement et l'esprit coopératifs. Surtout maintenant que les aides financières fédérales, cantonales et communales sont rabotées un peu partout et qu'il est devenu extrêmement difficile de trouver des crédits à la construction.»