

# La coopérative des cheminots du Pradex : bord du rail, bord de mer...

Autor(en): **Petit-Pierre, Marie-Christine**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **69 (1997)**

Heft 2

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129526>

## **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.

# LA COOPÉRATIVE DES CHEMINOTS DU PRADEX: BORD DU RAIL, BORD DE MER...

**N**ée en 1971, la Coopérative des cheminots du Pradex, à Préverenges (VD), avait déjà réalisé trois immeubles tout à fait classiques et voulait s'attaquer à un quatrième projet, identique aux premiers. Finalement, ce petit dernier ne ressemble en rien à ses trois grands frères. Le comité de la Coopérative et les coopérateurs se sont laissés entraîner dans des sentiers non battus, à la suite des architectes: Alin Décoppet et Claire-Valérie Ginier. Une aventure complètement nouvelle pour les cheminots qui ont découvert les complexités d'un domaine inconnu, les joies et déboires du maître de l'ouvrage. Aventure également pour les architectes, qui ont dû rendre leurs idées, leurs plans, compréhensibles à

des non-professionnels, ce qui a nécessité un engagement extraordinaire de leur part. Le soutien des CFF a également joué un rôle clé. La Régie a en effet fait confiance à cette équipe hors normes, et l'a encouragée alors que les tracasseries administratives de la commune et du canton faisaient piétiner le projet.

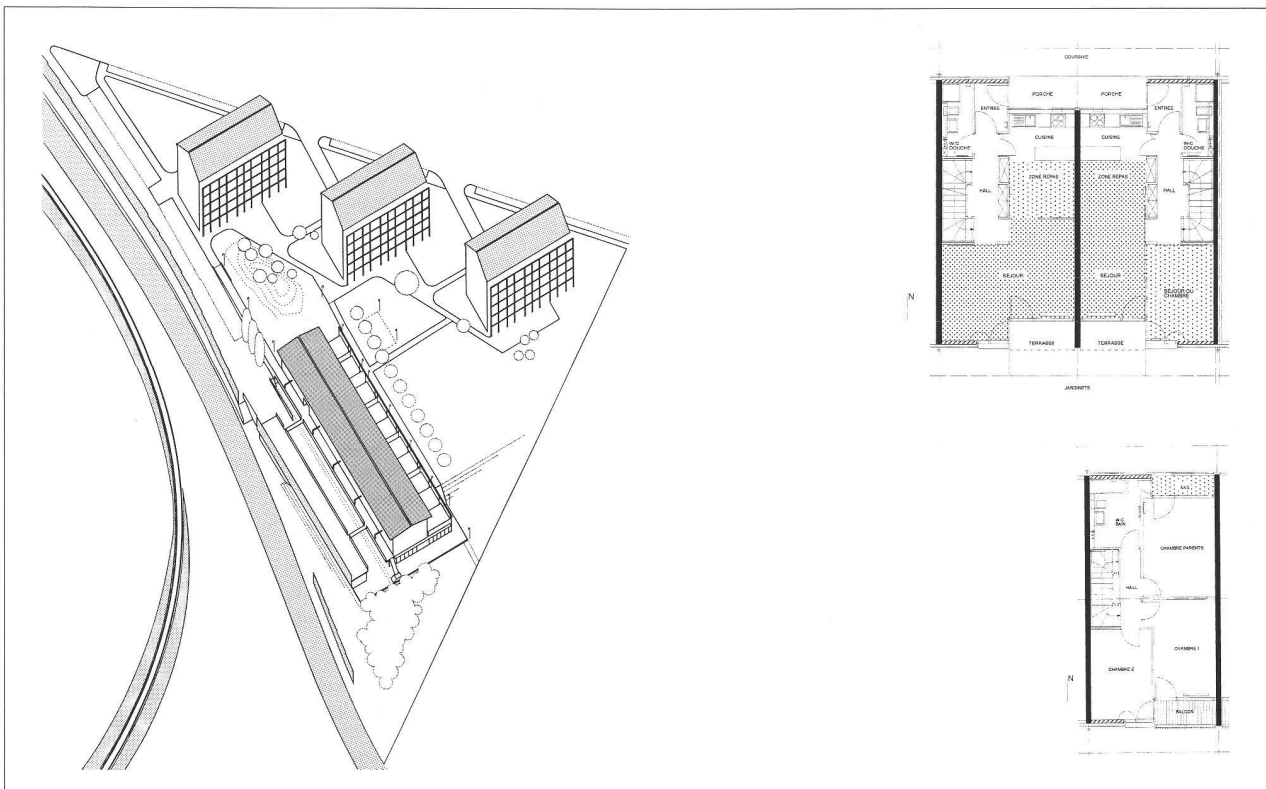
Trois gros immeubles orange de quarante-huit appartements, des triplés, plantés en parallèle sur une parcelle des CFF attenante à la voie ferrée, à Préverenges. En bout de parcelle, un quatrième bâtiment étire sa blancheur et sa différence le long des rails.

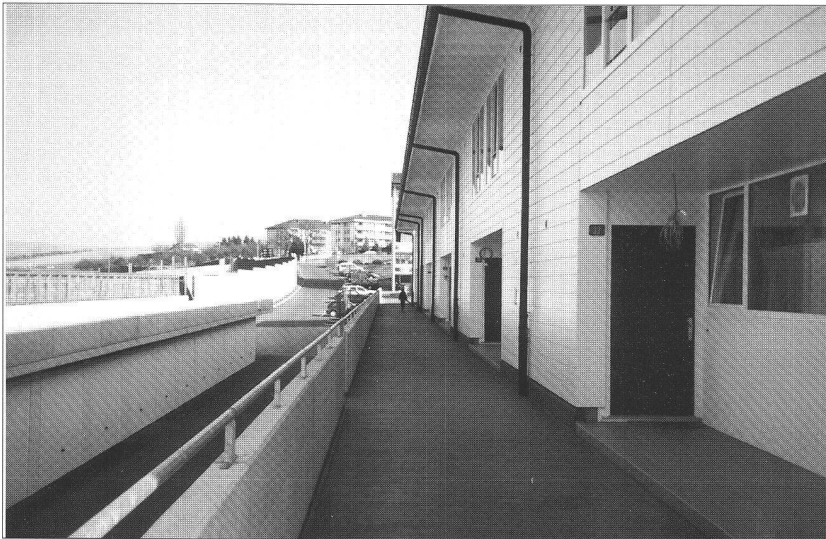
Les premiers immeubles ont été construits par l'architecte Michel Weber (AAA), dans les années septante, lorsque la gare de triage a été transférée de Lausanne à Denges. Il fallait de nouveaux logements pour les cheminots, situés le plus près possible de leur lieu

de travail. Les CFF ont donc créé une coopérative d'habitation, celle des cheminots du Pradex, pour remplir cet objectif. Le quatrième immeuble, qui devait être le clone des premiers, serait réalisé plus tard, quand le besoin s'en ferait sentir. Et vingt ans après, en pleine crise immobilière, la demande se précise. Les logements familiaux manquent pour les cheminots. Les CFF, loin de se faire tirer l'oreille, encouragent les coopérateurs à construire. Ils font en substance passer le message suivant: «Lancez-vous, nous avons l'argent nécessaire. Nous vous faisons confiance.» Et c'est le début d'une aventure architecturale et humaine qui va durer sept ans.

## DES MAQUETTES POUR COMPRENDRE

Avec la construction de la route de contournement du village de Préverenges, qui coupait la parcelle des CFF,





il a fallu renoncer à construire le quatrième bâtiment à l'image des trois premiers et refaire un plan de quartier. Et c'est là que les choses se sont corsées car les membres de la Coopérative, comité en tête, ont dû plancher ferme sur des projets forts différents.

« Nous avons découvert un monde que nous ne connaissions pas », expliquent Edouard Mayor, président de la Coopérative et Olivier Grandjean, secrétaire. Berne nous a demandé si nous étions d'accord de collaborer à ce projet, nous avons accepté. Le financement était assuré et nous étions libres de nos choix. »

Très vite, les cinq membres du comité constatent que le projet initial n'est plus réalisable. Afin de les aider à se déterminer sur la forme que devait prendre l'immeuble, Alin Décoppet, qui devra déployer tous ses talents de professeur d'université, et Claire-Valérie Ginier, vont investir énormément de temps, non chiffrable en termes d'honoraires, dans les discussions, les explications.

« Ils ont fait preuve de beaucoup de disponibilité, souligne Edouard Mayor. Monsieur Décoppet nous a, par exemple, fait trois maquettes représentant les différents projets pour que nous puissions nous décider en connaissance de cause. Nous avons choisi et discuté chaque détail. Ce qui nous a pris du temps à tous. Il a fallu jongler avec nos horaires, qui sont irréguliers, prendre sur nos vacances. Mais, pour ma part, je serais prêt à recommencer. C'était une chouette expérience, enrichissante et qui nous a sortis de nos trains pour un temps. »

### LE VÉRITABLE ESPRIT COOPÉRATIF

« Ces gens ont pris leur destin en main, et c'est, pour moi, l'expression du véri-

table esprit coopératif », commente Alin Décoppet.

En fait, les membres du Pradex ne sont pas des coopérateurs type, au sens où leur démarche ne résulte pas d'une aspiration à vivre une expérience définie au départ, un idéal plus ou moins communautaire.

Les personnes interrogées sur leur choix de logement évoquent des motivations tout à fait pragmatiques, à savoir la proximité du lieu de travail et le loyer très avantageux, 1600 francs par mois pour un quatre pièces et demie sur deux niveaux, avec jardin, charges et parking compris.

Les tâches assumées en commun, comme le nettoyage des coursives, sont en général perçues comme une participation logique, permettant de faire l'économie d'un concierge.

Quant au lien social, il se développe de lui-même, à travers les enfants, (place de jeu commune, local de bricolage situé dans l'un des anciens immeubles pour favoriser les contacts entre les nouveaux habitants et leurs prédécesseurs). Les locataires du nouvel immeuble attendent également de vivre leur premier été sur place pour faire plus ample connaissance.

On le voit, ce n'est donc pas l'idéal coopératif qui a réuni les habitants du Pradex. Pourtant, comme le souligne Alin Décoppet, les cheminots ont pris leur destin en main en participant totalement à l'élaboration du nouveau projet. Par ailleurs, si les loyers sont les mêmes pour tous, la part sociale des coopérateurs est calculée en fonction des salaires et varie entre 9000 et 28 000 francs. Enfin, les nouveaux logements ont été conçus pour abriter des familles; lorsque les enfants partiront, leurs locataires devront emménager dans des locaux plus petits.

### DIALOGUE INTENSIF

Pour les architectes également, l'élaboration et la réalisation du quatrième immeuble, bâtiment de la Coopérative des cheminots du Pradex, ont été vécues comme une aventure enrichissante.

« J'ai eu beaucoup de plaisir, résume Alin Décoppet. Avec les membres du comité nous avons fait un programme, entre nous, sans planification préalable. Nous avons travaillé ensemble. Ce sont des gens enthousiastes. Ils ont résisté aux pressions administratives alors qu'ils auraient pu se décourager. Il y a eu ainsi des contretemps parce que le toit n'était pas fait de tuiles mais de zinc prépatiné. Beaucoup de maîtres de l'ouvrage auraient opté pour les tuiles par gain de paix, pas eux. Une fois convaincus du bien-fondé d'un choix, ils ont tenu bon, ils ont fait totalement confiance à l'architecte. »

Cette participation intensive du comité, et à travers eux des coopérateurs, fait qu'ils saisissent toutes les articulations, toutes les subtilités du projet. Au fil de cette réflexion commune, le comité s'est éloigné de l'idée de construire un immeuble pour accepter finalement la solution de dix maisonnettes de deux étages réunies sous un même toit. Ce qui donne un bâtiment de plus de soixante mètres, qui s'allonge parallèlement à la voie de chemin de fer. Côté rail, au nord, une coursive relie les habitations. Côté cour, soit celui formé par les immeubles existants et où se trouve la place de jeu: des jardinets exposés au sud.

L'ensemble, vu des anciens immeubles, semble posé en bord de mer, sorti de l'imagination d'un écrivain anglo-saxon ou encore, d'un livre de Duras. Le revêtement extérieur, des planches de canexel (du pavatex émaillé à chaud) disposées longitudinalement, donne un effet bungalow. Une touche de légèreté qui tranche avec les bâtiments antérieurs, profondément ancrés dans le sol.

### MAISONNETTES DE TYPE ANGLAIS

L'évolution de ce projet par rapport aux immeubles précédents, marque celle de la société, de sa conception du confort, de l'intimité et de ses relations de voisinage. Le bois blanc, que l'on retrouve dans les poutres de la toiture, l'encadrement des fenêtres et la façade, le jardinnet, soulignent le côté chaleureux, « cosy », des appartements. Et confèrent à l'ensemble une touche un peu coloniale, étonnante et sympathique.

« Ce sont des maisonnettes de type

anglais, avec le séjour en bas et les chambres en haut», explique Alin Décoppet.

Le rez-de-chaussée est très ouvert, un système de cloisonnement mobile permet de moduler cet espace comprenant la cuisine, le salon, la salle à manger. Il est prolongé par une terrasse et un jardin. On accède à l'étage par un bel escalier en bois. La chambre des parents, côté rail, est un petit bunker anti bruit en soi. Horaires CFF obligent, il est indispensable que l'on puisse y dormir de jour comme de nuit sans être dérangé. Les murs sont plus épais, un balcon fermé fait office de zone tampon. La réflexion sur l'isolation phonique a été poussée jusqu'à des détails, comme les prises électriques qui sont apparentes, de façon à ne pas créer un «pont» sonore comme c'est le cas lorsqu'elles sont encastrées. Au dire des habitants, le résultat est totalement probant.

Les chambres des enfants donnent, sur le sud. De ce côté, le balcon à claire-voie, est axé sur l'ouverture, la communication.

### TRANSITIONS

Dans ce projet, les rapports entre l'intérieur et l'extérieur, le privé et le public sont signifiés par différentes transitions. L'arrivant accède aux appartements par une courvoise, un lieu semi-privé, puis c'est le porche, là une marche souligne l'arrivée dans le privé, l'entrée. Il découvre l'intérieur même de la maison et, après avoir traversé le rez-de-chaussée, il retrouve la même transition vers l'extérieur cette fois. D'abord par le regard qui découvre le jardin à travers les baies vitrées, puis en sortant dans le jardin où il trouve d'abord la protection d'une loggia, avant de rejoindre le jardin et enfin le chemin public.

A l'étage c'est le balcon qui joue ce rôle de transition entre l'intime et le public, ajouré, il permet une communication visuelle avec le monde extérieur.

Le projet comprend, en plus de ces dix maisonnettes, deux appartements de deux pièces et demie, au rez-inférieur et un logement d'une pièce et demie, de 40 mètres carrés, traversant. Situé au premier étage, il laisse dessous un passage, mettant en relation le sud et le nord, et crée une ouverture vers les anciens immeubles.

Enfin, le coût global du projet se monte à 5 800 000 francs pour un volume SIA de 9950 m<sup>3</sup>, soit 497 francs le m<sup>3</sup>/SIA.

Marie-Christine Petit-Pierre



Vue prise, côté sud, des maisons avec jardin. En arrière-plan, l'escalier donne accès au studio de 40 m<sup>2</sup>. Répartis dans les autres pages, vues et plans de ce projet original. (photos MCPP)

## LES CFF: PLUS GRANDS PROPRIÉTAIRES FONCIERS DE SUISSE ET EXPERTS ÈS COOPÉRATIVES

L'histoire de la construction du quatrième immeuble de la Coopérative d'habitation des cheminots du Pradex a de quoi faire rêver plus d'un architecte et plus d'un coopérateur. Prêt garanti avant même que le projet définitif ne soit prêt, encouragements soutenus des CFF, liberté dans la conception, confiance dans le comité de la Coopérative et ses choix, que demander de plus?

«Il n'y avait pas de planification au départ, nous avons l'assurance d'être financés, l'assurance que les locaux seraient loués, des conditions idéales pour un architecte, raconte Alin Décoppet.»

La Régie a également tenu bon devant les multiples tracasseries administratives qui ont jalonné l'histoire du bâtiment. Et elles ont été nombreuses si l'on songe qu'il a fallu à la Coopérative trente-quatre mois pour obtenir le feu vert du canton et de la commune, alors que l'étude et les travaux ont été réalisés en vingt-et-un mois!

«On ne peut pas dire que l'administration ait fait des efforts pour encourager la relance économique à travers notre projet. Au contraire, elle a beaucoup ralenti sa réalisation et c'est décourageant. Heureusement que l'administration fédérale, elle, nous a soutenus, commente Jacky Rod, trésorier de la Coopérative.»

Il faut dire que les CFF, les plus grands propriétaires fonciers de Suisse, ont une grande expérience des coopératives puisqu'ils ont commencé dès 1909 à construire des habitations de ce type. Le reste de l'administration fédérale ne s'y est mis qu'après guerre, pratiquement quarante ans plus tard. Aujourd'hui la Régie a, à son actif, soixante-huit coopératives de cheminots, ouvertes d'ailleurs à tout le personnel fédéral. Et la Confédération en compte environ deux cent soixante.

«Nous avons beaucoup encouragé la construction de coopératives, remarque Rudolf Kaller, à la direction finances et controlling aux CFF. Mais maintenant, avec le ralentissement de la conjoncture, nous avons peu de nouveaux projets.»

Pendant ces cinq dernières années en Suisse romande, plus précisément à Genève, les CFF ont construit environ cent vingt logements: une soixantaine à La Plaine, et un nombre équivalent à la Servette. La Coopérative du Pradex à Préverenges est le dernier bébé en date de la Régie.

Parmi tout le personnel fédéral, seul celui des CFF possède ses propres coopératives, propriété de leurs membres. Le terrain revient le plus souvent à la Régie.

«Cela tient au fait que nous pouvons financer les prêts hypothécaires avec notre caisse de pension, distincte des autres. Alors que, d'une manière générale, les employés de la Confédération dépendent de prêts de l'administration fédérale des finances. Ainsi, pour le Pradex, 98% du prêt hypothécaire provient de notre caisse de pension. Dans les années 1965 à 1988, les CFF eux-mêmes consentaient des prêts avantageux, une pratique qui n'a plus cours au vu de la situation financière actuelle, explique encore Rudolf Kaller.»

En tout état de cause, les CFF ont vu juste avec le nouvel immeuble de la Coopérative des cheminots du Pradex puisque ses appartements ont été loués immédiatement, alors qu'à Préverenges les logements libres sont nombreux. MCPP