

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

Band: 70 (1998)

Heft: 5

Artikel: Mon Logis - Neuchâtel : quand une rénovation lourde se passe en douceur

Autor: Curtat, Robert

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129642>

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: 20.11.2024

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

MON LOGIS - NEUCHÂTEL

Quand une rénovation lourde se passe en douceur

ringante quinquagénénaire, elle est née en 1948, la Coopérative d'habitation Mon Logis à Neuchâtel, aborde cette période anniversaire avec un capital - 460 logements - et un bouquet de réussites. Entre autre, la gestion intelligente d'un important chantier de rénovation lourde portant sur 290 appartements, près des deux tiers de son parc. En quelques mois, grâce à une planification minutieuse, cuisines et salle de bains ont été changées ainsi que l'ensemble des canalisations qui les desservait.

Techniquement, les animateurs de Mon Logis et leur architecte conseil, ont trouvé des solutions adaptées. Humainement, ils ont créé un modèle de «traitement» des locataires qui mérite d'être largement connu. Et médité.

Une rénovation lourde qui implique le changement des canalisations, donc la libération des appartements branchés sur la même colonne, ne pose pas de gros problèmes techniques. Humainement, c'est très différent parce qu'un bouscule des personnes et des habitudes en leur imposant un changement de décor et ... un renchérissement de leur loyer. Pour la Coopérative d'habitation Mon Logis ce dernier élément restait négligeable, l'Etat de Neuchâtel ayant imposé dès le départ une série de règles contraignantes, entre autres la fixation du prix du loyer par la loi. Tout bien compté, nous dit le rapport de son administrateur, grâce au recours à un fonds de péréquation très bienvenu, après rénovation, le loyer du trois



Monique Giovannini: j'ai habité cinq semaines à l'Orée, de l'autre côté de la ville. On savait ce qu'on trouverait parce qu'on avait les plans (rephotage bureau Curtat)

pièces est passé de 471 à 686 fr, celui du quatre pièces de 553 à 805 fr. Restait quand même le handicap d'un chantier étalé sur plusieurs mois qui imposait des transferts et des explications. C'est là que René Jeanneret, administrateur de la Coopérative venu du mouvement syndical - il fut longtemps secrétaire du syndicat de la construction à Neuchâtel - allait donner sa mesure. Une bonne maîtrise des disciplines de la construction et une longue pratique de la négociation allaient lui permettre de fixer des règles originales et remarquablement efficaces:

«Pour la construction des deux immeubles de Vy d'Etraz, au début des années soixante, nous avions deux entreprises engageant chacune quinze ouvriers. L'une de ses entreprises était dirigée par un professionnel connaissant à la fois le travail à accomplir et les conditions pour l'accomplir au mieux. L'autre était conduite par un technicien moins attentif à des détails que souvent il ignorait. Parties exactement le même jour, la première entre-

prise arriva un mois avant l'autre à la fin du chantier. L'une des raisons de succès, c'était l'organisation du travail mais aussi son suivi par une équipe qui était restée la même au long du chantier. J'ai retenu cette leçon et imposé aux maîtres de mettre toujours les mêmes travailleurs sur nos chantiers de rénovation. Je savais que les entreprises engagées, comme nos locataires, avaient tout à y gagner.»

UN CHIFFRE INVISIBLE

La maîtrise pratique des chantiers constituait un point important certes, mais pas aussi décisif que celle humaine de cette aventure. Là encore l'expérience de R. Jeanneret allait lui suggérer une procédure efficace. La réunion de chaque locataire par groupe d'immeuble avant un chantier de cette taille est sans doute courante. Ce qui l'est moins, et qui fut mis en place à l'occasion, c'est le souci du détail, la remise à chaque locataire des plans de son appartement rénové, l'analyse des coûts de la transformation et l'accord écrit de chaque loca-

JOURNÉE DE PERFECTIONNEMENT À FRIBOURG

THEME DE LA JOURNÉE DU 16 MAI 1998
«PROFESSION COMPLÉMENTAIRE: LA GESTION DES
COOPÉRATIVES».



Les cuisines avant et après

taire sur les travaux et l'augmentation des loyers. Pour que les choses soient parfaitement claires, plusieurs séances d'information furent nécessaires. Au terme de ces explications chacun savait ce qu'il trouverait en rentrant dans son appartement rénové mais aussi où il pourrait vivre pendant les deux à trois semaines du chantier, frais de déménagement pris en charge par le bailleur ainsi que le loyer pendant un mois au minimum. Parfaitement planifiée, cette phase délicate n'a donné lieu à aucune réclamation. Mieux: il y a eu une entente naturelle entre les locataires et les ouvriers. Bien souvent les premiers offrirent au second, qui un café, qui une raclette le vendredi à midi. Le choix d'équipes homogènes favorisa aussi une ambiance exemplaire entre les différents corps de métier. Les quinze à dix-huit spécialistes qui s'étaient croisés la semaine sur le chantier se retrouvèrent plus d'une fois le dimanche pour des tournois de football sorties familiales.

Pour l'essentiel la gestion «humaine» de ces transformations lourdes tient en un chiffre: zéro contestation! La satisfaction des uns et des autres se mesure plus difficilement. Disons qu'à entendre plusieurs témoins elle est complète. Et exemplaire.

Robert Curtat

Après avoir salué les délégués des coopératives d'habitation, M. René Gay, Président central a soulevé, le pourquoi de cette première journée d'étude ?

«Il faut remarquer que la gestion des coopératives d'habitation est toujours plus compliquée. Cela va de la mise au point des projets, c'est-à-dire l'adoption des plans localisés de quartiers, les autorisations de construire, les problèmes de financement qui deviennent plus délicats, plus compliqués à trouver et surtout ultérieurement à honorer. Enfin les comptes d'exploitation, les bilans, les comptes de pertes et profits sont régis maintenant par des règles toujours plus strictes quant aux informations qui doivent être fournies aux coopérateurs, de même aux instituts de crédit, qu'il s'agisse des banques, de la Centrale d'émission des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou encore des fonds de roulement ou de solidarité de notre association. Il faut aussi relever que la fiscalité a beaucoup changé et qu'évidemment, elle est extrêmement variable d'un canton à l'autre, quand bien même on nous parle depuis des années d'une harmonisation de cette fiscalité sur le plan fédéral avec quelques réjouissances en vue pour les sociétés d'utilité publique. Enfin, il faut constater également une évolution du droit en général, qu'il s'agisse du droit de bail ou qu'il s'agisse de la responsabilité, qui est la vôtre, dirigeants ou gérants des coopératives d'habitation. Aussi, cette journée d'étude, je l'espère, sera véritablement profitable pour tout le monde, je souhaite que les débats seront animés, n'ayez pas peur de poser des questions aux conférenciers, car finalement l'exposé ex cathedra est une chose, mais il y a parfois des éléments que l'on a plus ou moins bien compris et l'orateur ne peut pas toujours déceler les différents problèmes

A son tour, le Dr Fritz Nigg, Directeur de l'ASH Suisse souhaite une très cordiale bienvenue aux participants et confirme à l'intention des Romands qu'ils bénéficieront d'une traduction simultanée. Puis le Dr Nigg précise que cette première journée de forma-

tion constituera peut-être un événement historique, l'avenir le dira. En effet, l'association tente cette nouveauté qui permettra dorénavant, en alternative avec les congrès, de planifier les rencontres triennales suivantes:

La journée de formation
La journée des coopératives
Le Congrès

Mais pour être sûr de bien faire, tout dépendra du « feed-back », des délégués qui voudront bien informer l'association de leurs impressions de cette journée.

Les exposés du matin émanent de Mme Marianne Roth et de M. Hans Christen, tous deux conseillers d'entreprise et d'organisation avec pour activité principale, le développement d'organisation de cours pour cadres, dont certaines coopératives connaissent déjà.

Enfin, avant de donner la parole aux conférenciers, le Dr Nigg informe l'assistance que la 2e journée des sociétés coopératives aura lieu à Thoune le 5 juin 1999.

AUTOGESTION DU COMITE: MODELES DE GESTION

En règle générale, le nombre de membres (du comité) responsables de la gestion d'une société ou d'une coopérative est libre ou fixé par les statuts.

Ces membres travaillent à titre bénévole ou sont mandatés pour une fonction. Lorsqu'ils sont élus au comité, il existe dans la plupart des cas d'ores et déjà une forme d'organisation, une méthode d'accomplir les tâches. Cette manière de faire dépend d'une part de la culture et, d'autre part, de la structure de la société. Nous nous occuperons des différentes formes structurales.

LE MODELE DE LA PRESIDENCE

C'est un modèle de gestion très largement répandu. Les comités ou commissions dirigent les collaborateurs/collaboratrices directement, sans niveau intermédiaire. Très souvent, le président/ la présidente occupe une

suite page 28