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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 70 (1998)

Heft: 4

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

Autor: Jeanneret, René

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129626

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: 13.07.2025

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

MON LOGIS - NEUCHATEL
Quand une rénovation lourde se passe en douceur...

Conférence de René Jeanneret, administrateur de la Coopérative d'habitation MON LOGIS à Neuchâtel, donnée lors de l'assemblée générale de l'ASH section romande.

Thème: DE L'ENTRETIEN A LA RENOVATION LOURDE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Bref historique de notre coopérative d'habitation qui fête, cette année, ses cinquante ans.

MON LOGIS est issu du mouvement syndical. Elle est ouverte, sans discrimination, à tous les habitants de la région. Légère majorité de Suisses, pas de problème racial, la quasi totalité des locataires étrangers étant assimilée.
C'est donc en automne 1948 que le premier comité s'est constitué, a adopté des statuts et c'est en fin d'année 1949 que nous avons commencé la construction du premier immeuble aux CHARMETTES, immeuble qui a été terminé à la fin de l'année 1950. A l'époque, l'immeuble précité a été bâti d'une façon extrêmement économique; les 2 pièces avec un calorifère muni de bouches à chaleur, les 3 et 4 pièces avec une petite chaudière à charbon à la cuisine et des radiateurs derrière les portes.L'eau chaude était assurée par un boiler électrique.
La deuxième construction des DRAIZES a été réalisée avec une aide communale, l'aide fédérale à la construction s'étant terminée à fin 1949. Le conseil communal de notre villea, dans son arrêté d'exécution, stipulé qu'il ne financerait pas de salle de bain. Donc, pas de salle de bain. Eh oui, cela se passe en 1952. Les membres de notre conseil d'administration, en accord avec l'architecte, ont prévu à la place de la salle de bain un bûcher. Toutefois l'architecte a immédiatement prévu la pose des canalisations. Les salles de bain ont tout de même été réalisées trois ans plus tard. La Commune a accepté cette amélioration à condition que les loyers ne soient pas augmentés de plus de Fr. 8.-- par mois.
C'est dire que nous n'avions pas que des amis au sein des Autorités communales. Il y a même eu une guerre larvée, entre notre coopérative et les Autorités de cette ville, qui s'est réglée à coup d'initiative et de référundum. Chaque fois, la population nous a donné raison. Par la suite, nos relations se sont améliorées et l'on a reconnu l'utilité de notre coopérative.
L'expansion de la société s'est poursuivie par la construction de plusieurs centaines de logements mis au bénéfice des normes H:L:M: du canton de Neuchâtel .Notre avait une loi très particulière, la première action H.L.M. de 1954 prévoyait six dispositions très importantes:

1) La surface des appartements devait être au minimum les suivants:
30m2 pour un logement de 1 pièce 32m2 ML
45m2 pour un logement de 2 pièces 47m2 ML
60m2 pour un logement de 3 pièces 66m2 ML
70m2 pour un logement de 4 pièces 83m2 ML
2 et3) Indépendamment des surfaces, la loi imposait le prix du loyer, des limites de revenus et d'occupation, à savoir:

-1 pièce, loyer Fr.70.-, pour un revenu de Fr.467.-/mois, occupation 1 personne
-2 pièces, loyer Fr.80.-, pour un revenu de Fr.533.-/mois, occupation 1 couple
-3 pièces, loyer Fr.95.-, pour un revenu de Fr.633.-/mois, occupation 1 couple avec enfant
-4 pièces, loyer Fr.115.-, pour un revenu de Fr.767.-/mois, occupation 1 couple avec enfant

4) La hauteur minimale devait être de 2,40 mètres.

5) Le Conseil d'Etat, contrairement au désir des communes neuchâteloises du haut du canton, a exigé la vente aux propriétaires des terrains nécessaires à Fr. 4.— le m2.

6) L'Etat mettait à disposition des constructeurs, par l'intermédiaire de la Commune, 90% de l'argent nécessaire durant un délai de 40 ans. L'intérêt était fixé à 2,75% plus 1% d'amortissement, formant une annuité invariable de 3,75%.

Question : avez-vous compris comment un maître d'ouvrage pouvait déterminer le prix de construction ?

A titre d'exemple, un maître d'ouvrage avait l'intention de construire 30 logements dont 15 de 3 pièces et 15 de 4 pièces.
Selon l'arrêté du Conseil d'Etat, il pouvait encaisser Fr. 37'800.— de loyers par année.
Le prêt de l'Etat pour le 90%, rentés à 3,75% (intérêts+amortissement), les fonds propres (10%), rentés à 3,75%, sans amortissement, plus 1,5% d'entretien et de charges, au total 5,25%.
Coût maximum tout compris pour 30 logements : Fr. 720'000.—.
Cette première action qui a débuté en 1954 avait une durée de 40 ans. Les actions suivantes ont été ramenées à une durée de 25 ans avec les mêmes principes.
Les limites de revenus ont été modifiées et augmentées tous les trois voire cinq ans au vu de la progression de l'indice des prix et des salaires.
L'instigateur du régime H.L.M. dans le canton de Neuchâtel a été Fritz BOURQUIN, qui était secrétaire F.O.B.B. de la section de Neuchâtel, administrateur de notre coopérative d'habitation et, bien sûr, député au Grand Conseil.
Certaines langues ont dit qu'il a mal tourné puisque, dès 1960, il a été nommé Conseiller d'Etat. Il a, paraît-il, définitivement mal tourné quand il est devenu directeur général des PTT.
Votre serviteur en tant que délégué syndical FOBB, dès 1954, a succédé à Fritz BOURQUIN dans l'ensemble de ses tâches, y compris celle d'administrateur de MON LOGIS, à partir de 1961.
La gestion de notre coopérative était réduite à sa plus simple expression : un administrateur qui consacrait une demi-journée par semaine, une secrétaire à temps partiel qui, à son domicile, consacrait un à deux jours, en moyenne par semaine, à l'administration. A l'époque, nous ne figurions même pas dans l'annuaire téléphonique. C'est dire qu'avec un staff aussi réduit, il était difficile de maîtriser la totalité de la situation, raison pour laquelle, dès 1963, nous avons engagé Francis ROGNON, fils du président de MON LOGIS qui, en tant que contremaître, dirigeait une importante entreprise de plâtrerie-peinture dans notre ville.
Ce service d'entretien s'est développé au cours des années et il a occupé, jusqu'au 31 décembre 1997, six personnes dont un responsable.
Si l'on fait une analyse correcte des coûts salariaux et des charges, on constate que ce service ne rapporte pas des dizaines de milliers de francs par année mais, par contre, la qualité du travail et la souplesse dans l'exécution nous ont permis un entretien de nos immeubles qui fait l'envie des autres gérances et, tout particulièrement, de celles de la Commune et de l'Etat.
Il y a quelques années, une commission communale avait été nommée pour vérifier que les propriétaires de H.L.M. consacraient bien à l'entretien la quote-part calculée dans les loyers.
Sans vouloir nous vanter, nous avons reçu de la part de la dite commission les félicitations pour l'entretien des nos immeubles.
Notre coopérative a, non seulement profité des actions H.L.M., mais également construit des immeubles non-subventionnés.
Par la suite, nous avons acheté des immeubles H.L.M. dont les propriétaires voulaient se séparer vu leur manque de rentabilité, soit des immeubles vendus par des entreprises qui ont fermé leur porte ou à la suite de faillite.
Nous sommes également propriétaires de 44 logements dans le groupe d'immeubles des ACACIAS qui a été construit dans le haut de la ville avec la collaboration de différentes caisses de retraite; un groupe d'immeubles de 194 logements, bénéficiant des aides fédérales, cantonales et communales. Notre coopérative compte aujourd'hui 460 appartements.
Après avoir brossé ce bref tableau de notre coopérative, j'en viens au sujet qui nous intéresse, à savoir les problèmes d'entretien et de rénovation.
Ce préambule vous aura permis de constater que nous avons toutes les catégories d'appartements qui existent sur le marché, c'est dire que nous avons dû géré des problèmes de vieillesse

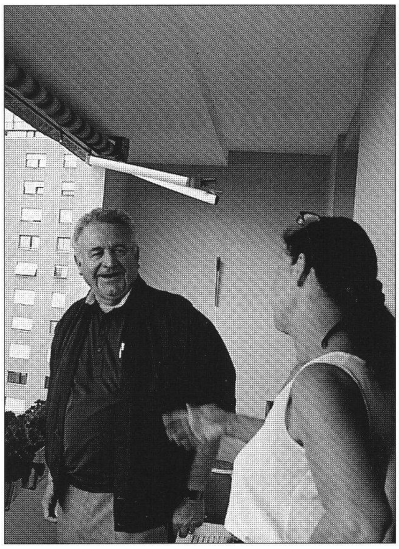
et d'usure dans toutes sortes d'immeubles.
Reprenons chronologiquement les constructions.
Mon premier travail, en tant qu'administrateur de MON LOGIS a été de résoudre le problème des immeubles des CHARMETTES et des DRAIZES qui, je le rappelle, étaient chauffés au charbon et au bois.
Les premiers travaux dans ces immeubles ont été l'installation de chauffage général à savoir la création d'une chaufferie, la pose de citerne, de radiateurs ainsi que la distribution d'eau chaude généralisée qui a été réalisée dans un deuxième temps.
Quelques années plus tard sont apparus les premiers défauts des immeubles construits dans le cadre des actions H.L.M., en particulier, ceux comportant un toit plat. Dès la deuxième action H.L.M., dont les immeubles ont été construits de 1959 à 1961, on a autorisé, en ville de Neuchâtel, des immeubles à toit plat, immeubles qui nous ont causé beaucoup de soucis. Toujours la même politique cantonale, c'est-à-dire prix du terrain fixé, surface habitable fixée, loyers fixés par avance, par conséquent réduction maximum des coûts.

FACADES
Pour mémoire, je rappelerais que les immeubles de l'époque, pas seulement les H.L.M., étaient construits de la façon suivante : une dalle sur les caves, les abris et sur la chaufferie, sur laquelle était posé un mur extérieur fait de briques de ciment ou de terre cuite de 15 à 18 cm, un vide sanitaire qui, par la suite, a été remplie de Sagex ou de laine de verre et d'un doublage, soit en briques, soit en plaques de plâtre. Les têtes de dalles étant, elles, isolées par une brique PERRET de 4 cm. Concernant les toits plats, la dernière dalle était recouverte d'un barrage vapeur, d'une isolation de liège aggloméré à base de goudron, d'une épaisseur de 3 à 4 cm, d'un multi couche recouvert de gravier, qui remontait sur les acrotères (l'acrotère étant le petit mur qui fait le tour de la dalle supérieure du bâtiment).
Les premières fissures longitudinales sont apparues après quelques années avec, en particulier du côté ouest, des infiltrations d'eau. Nous avons essayé différentes méthodes: ouvertures des fentes, mastic souple, nouveau ribage, toile de nylon collée sur la façade recouverte également de dispersion armée avec des fibres de verre. Rien n'a été efficace, les tensions, en particulier en été, entre le sud et le nord du bâtiment étant telles que les fentes se sont reproduites, raison pour laquelle nous avons cherché, dans le commerce, un système d'isolation périphérique.
Nous avons trouvé des plaques d'aluminium thermolaquées qui s'emboîtaient les unes dans les autres avec une isolation de Sagex extrudée de 2,5 cm d'épaisseur, ce qui représentait une isolation supplémentaire d'environ 15 cm.
Cela nous a paru suffisant pour améliorer l'isolation thermique du bâtiment, sans provoquer de point de rosée, et en résolvant le problème des fentes d'une façon définitive.

ISOLATION DES TOITS PLATS
L'ensemble des immeubles à toit plat construits à cette époque ont tous bénéficié de ce type d'isolation.
Entre 20 et 25 ans sont apparues les premières infiltrations d'eau dans les toits plats, réparations coûteuses et aléatoires.
Notre Conseil d'administration a décidé d'empoigner le taureau par les cornes et nous avons, selon nos possibilités financières, systématiquement rénové tous les toits plats, c'est-à-dire enlevé les graviers existants, refait une nouvelle couche d'étanchéité sur laquelle nous avons posé une nouvelle isolation de 10 cm avec pardessus un Ipalon. Suivant les toits, nous avons dû réhausser les acrotères afin de pouvoir mettre la quantité suffisante de gros graviers pour la couverture de cette nouvelle étanchéité. Par conséquent, tous nos immeubles ont une double isolation et une double étanchéité.
Ces modifications ont permis une sensible amélioration du chauffage des appartements supérieurs qui ont en principe gagné trois degrés, ce qui a permis de baisser le chauffage de l'ensemble de l'immeuble.

ISOLATION DES COMBLES
Il restait à résoudre le problème de l'isolation des combles des immeubles traditionnels avec toit en tuiles.
Compte tenu que beaucoup de locataires entreposent dans leur galetas de vieux meubles, nous avons mis près d'une dizaine d'années avant de trouver le produit adéquat.
D'une part, l'isolation entre les poutres avec barrage vapeur était beaucoup trop onéreuse et, d'autre part, on chauffe le volume des galetas pour rien par la transmission de la chaleur par la dalle. Nous avons fini par trouver un matériau qui s'appelle Homisol. Il s'agit d'une mousse expansée très résistante et de panneaux rainurés de 2 mètres sur 50 cm et sur 6 cm d'épaisseur et qui sont parfaits pour couvrir une dalle. Le problème à résoudre était la façon dont on pouvait poser, le plus économiquement possible, ce matériau compte tenu que les séparations des galetas existaient. Une scie circulaire, quelque peu transformée, avec un double guide, nous a permis de scier les lambourdes à la hauteur voulue, d'arracher les lambourdes fixées sur la dalle, de glisser nos plaques d'isolation, de reclouer les lambourdes à plat et sur ces dernières les lambourdes verticales. Les joints avec l'acrotère étant bouchés avec de la mousse expansée.

CANALISATIONS
Après une trentaine d'année sont apparus de plus graves défauts, à savoir la destruction, par les gaz acides, des canalisations d'évacuation d'eau usée.
Aux environs des années 1936 sont apparus, sur le marché, des colonnes de chute en acier qu'il était possible de souder sur place et qui offraient de nombreux avantages par rapport à la fonte où les joints se faisaient, à l' époque, avec du plomb qui était maté dans les raccords. Les colonnes étaient très grosses, la fonte, à l'époque, avait près de 2 cm d'épaisseur.
Après une vingtaine d'années, nous avons constasté que du salpêtre apparaissait dans les cages d'escaliers et également sur les façades.
Des sondages effectués nous ont permis de constater qu'en particulier les embranchements des salles de bain et des cuisines sur la colonne de chute tenaient plus de la dentelle que du tuyau d'écoulement. Cette constatation nous a fait rechercher des solutions techniques qui nous évitent de démolir l'immeuble puisque que ces conduites étaient, en principe, noyées dans les murs et dans les dalles. Le béton peut bien servir de canalisation un moment mais je vous assure que cela pose problème après quelques années. Comme je vous l'ai expliqué précédemment, la loi neuchâteloise prévoyait une règlementation sur le taux d'occupation des appartements, de même que des limites de revenus. Le changement d'une fonctionnaire en ville de Neuchâtel, qui a décidé d'appliquer à la lettre les règlements d'exécution du Conseil d'Etat, nous a signifié, en 1992, la résiliation de 52 baux dans notre coopérative, d'une part parce que des veuves et des divorcées occupaient des logements de 3 pièces, alors que ces derniers étaient réservés à un couple et que, d'autre part, plusieurs locataires dépassaient les limites de revenus.



René Jeanneret une des locataires-sociétaires: les relations humaines sont aussi importantes, voire plus que les question techniques.
Photo Bureau Curtat

Une telle situation a décidé notre Conseil d'administration à trouver un certain nombre de solutions pour résoudre l'ensemble de ces problèmes. Une étude avec notre architecte Werner HARLACHER, ici présent, nous a permis de constater que techniquement une telle transformation était possible.
Pour mémoire, les cuisines comprenaient un évier, un égouttoir, sous ce dernier un boiler électrique complètement entartré et mis hors d'usage suite à l'installation de l'eau chaude générale dans les immeubles et d'un buffet suspendu.
Pour l'installation de l'eau chaude généralisée, il a fallu changer de chaudière, avec circuit à haute température, et installer des échangeurs de chaleur dans chaque immeuble.
Comme il s'agissait d'immeubles H.L.M., dont la première action durait 40 ans, et pour lesquels nous n'avions malheureusement pas de réserves financières compte tenu qu'en 1992, les loyers fixés par l'Etat étaient de: Fr. 315.— pour le 2 pièces, Fr. 373.— pour le 3 pièces, Fr. 436.— pour le 4 pièces.
En contrepartie, l'amortissement qui, nous le rappelons était basé sur le prix de départ avec une annuité fixe, nous avait permis d'amortir le 60% de la valeur d'un immeuble construit 37 ans auparavant, raison pour laquelle après expertise, nous avons pu emprunter l'argent nécessaire au remboursement. du solde de la dette et au coût de la rénovation de ces immeubles et cela sans assassiner nos locataires puisqu'après réfection

complète en 1994/1995, le loyer du logement de 2 pièces a passé à Fr. 495.—, du logement de 3 pièces a passé à Fr. 609.—, du logement de 4 pièces a passé à Fr. 705.—.
Dans le prix de ces loyers et, contrairement à la loi, il est tenu compte de la totalité des frais investis, rentés à 8% dont 5% d'intérêts.
Les travaux ont débuté en août 1993 et la situation économique dans le bâtiment nous a permis de faire ces rénovations à des prix tout à fait intéressants, aussi bien pour notre coopérative que pour les entreprises qui, avec la perspective d'un chantier de départ de 260 appartements et une planification des travaux exemplaire, a permis ces résultats en un temps record et cela sans problème avec les locataires.

Je traiterai tout d'abord le problème technique.
Nous avons opté pour un agencement de cuisine complet avec l'installation d'une cuisinière vitrocéram avec four, d'un frigo-congélateur de 280 litres ainsi que d'une machine à laver la vaisselle, de différents buffets dont une armoire tournante, un casier à bouteilles amovible, une hotte de ventilation, un nouveau carrelage au fond des cuisines et la pose de faïences dans l'entre-meuble ainsi que de nouveaux écoulements. Dans les salles de bain et WC, un ensemble de meubles Santec où toutes les canalisations sont cachées derrière des meubles, comme dans les hôtels, donc la possibilité d'accéder, sans difficulté, à toutes les nouvelles colonnes de chute, d'où économie pour l'avenir.
La pose d'un nouveau carrelage sur le fond et de faïences jusqu'au plafond. En cas de pépin pour le changement d'une baignoire, il suffira d'enlever le joint d'étanchéité et de dévisser la face pour sortir la baignoire. Pour accéder aux écoulements, il suffit de dévisser les faces des caissons. Nous avons également poser, côté bruit, des fenêtres phoniques et thermiques en plastic. Cela c'est l'aspect technique que vous aurez l'occasion de vous rendre compte, de visu, par les visites organisées après le repas.

RELATIONS HUMAINES
Parlons maintenant des problèmes humains qu'une telle rénovation pose. L'étude technique a nécessité environ 10 mois de travail intense qui a permis à notre coopérative de ne pas relouer, durant cette période, les appartements qui devenaient vacants dans nos différents immeubles. Les locataires de chaque groupe d'immeubles ont été réunis. Nous leur avons expliqué nos intentions, les problèmes que nous rencontrions et les solutions que nous envisagions. Un exposé circonstancié a été fait lors de ces premières séances. Il a été polycopié et distribué à chaque locataire. Nous avons également, à cette occasion, fait l'analyse des coûts de l'opération et chaque locataire a donné son accord, par écrit, sur les travaux et l'augmentation des loyers.
Compte tenu des appartements vides, une partie des locataires pouvait déménager temporairement dans un logement vide. De nombreux couples à l'AVS nous ont informé qu'ils iraient soit en vacances, soit dans la famille durant les travaux. Pour ceux-ci, nous leur offrions un mois de loyer gratuit. Certains locataires ont soit une résidence secondaire, soit de la famille qui les ont accueillis un ou plusieurs mois. Là aussi, pour ces locataires, le loyer était pris en charge par notre coopérative à condition qu'ils mettent à disposition leur cuisine et salle de bain/WC.
Nous avons même eu des locataires qui, compte tenu de l'importance de leur famille, ont carrément déménagé dans un autre immeuble de notre coopérative. Pour ceux-là, le déménagement, aller et retour, était payé et le loyer était gratuit. Les locataires ont été réunis deux voire trois fois selon les nécessités. Le but de l'opération étant de pouvoir planifier les travaux de façon à avoir tous les appartements l'un en-dessous de l'autre libres compte tenu que nous devions couper l'eau froide et l'eau chaude ainsi que les colonnes de chute existantes. Au départ, il y a eu quelques petits problèmes de coordination entre les maîtres d'état mais, comme nous avons exigé que l'on nous mette toujours à disposition les mêmes travailleurs, après quelques semaines, nous pouvons dire que le chantier tournait tout seul et, comme je vous l'ai déjà dit, un logement entièrement rénové représentait deux à trois semaines de travail. Bien sûr, il y a eu quelques grands-mamans qui ont été un petit peu désorientées. Certaines ont dû changer de batterie de cuisine parce qu'elles cuisinaient au gaz elles avaient encore d'anciennes casseroles toute gondolées.
Notre service d'entretien a même donné des coups de mains pour déplacer les meubles lorsque l'on refaisait les chambres ou débarraser les chambres lorsque l'on repeignait les murs, les plafonds ainsi que le remplacement des fonds. L'important, c'est que tous nos locataires-sociétaires ne formulent aucune réclamation. Personne, dans les 290 logements rénovés, n'est allé devant la Commission de Conciliation. Tout le monde a été content des travaux effectués dans son appartement et je peux vous dire qu'à de nombreuses occasions les ouvriers se sont vus offrir le café à 9 heures, si ce n'est une raclette ou une fondue un vendredi à midi et cela par les locataires. Il est vrai que l'ambiance entre les différents corps de métier était exemplaire. Ils s'entendaient si bien qu'ils se retrouvaient même le dimanche, soit pour un tournoi de football, soit pour un pic-nic familial. 15 à 18 travailleurs étaient en permanence sur le chantier, sans parler de ceux occupés à la fabrication. La première tranche a concerné 160 logements de la première action H.L.M.

Nous avons poursuivi par deux autres groupes d'immeubles non-subventionnés. Par la suite, nous avons entrepris la rénovation de deux groupes d'immeubles que vous aurez l'occasion de visiter tout à l'heure. Il s'agit d' immeubles construits lors de la deuxième action H.L.M. Comme il s'agissait de travaux qui se sont déroulés en 1996 et 1997, inutile de dire que les prix ont légèrement augmenté. Les loyers de départ de la deuxième action H.L.M. étant sensiblement plus élevés que ceux de la première, le résultat final posait quelques problèmes financiers pour nos locataires-sociétaires. Avec l'aide de l'Office cantonal du Logement et la compréhension de l'Office fédéral du Logement, nous avons pu faire bénéficier ces deux groupes d'immeubles de l'aide à la personne. Mais, il faut savoir que les Autorités fédérales exigent que l'on respecte la loi et que le maître d'ouvrage prenne, à sa charge, le 30% du coût des travaux. Comme il s'agissait d'anciens immeubles H.L.M. et que, là non plus, compte tenu de la politique des loyers que nous pratiquions, nous n'avions que très peu de réserves, nous avons été obligés de puiser dans la trésorie générale de la société.
Heureusement que depuis une dizaine d'années, les statuts de notre coopérative prévoyent un fonds de péréquation qui, à cette occasion, a pu être mis à contribution. Cela a permis de diminuer sensiblement l'augmentation des loyers puisque le 3 pièces a passé de Fr. 471.— à Fr. 686.—, et le 4 pièces a passé de Fr. 553.— à Fr. 805.—. Pour les locataires dont les revenus sont inférieurs à Fr. 50'000.— IFD (Impôt fédéral direct), ils reçoivent l'aide I et pour les personnes à l'AVS l'aide I + II, pour autant qu'ils habitent dans un 2 ou 3 pièces, ce qui représente encore une sensible diminution du loyer. Du reste, dans le cadre de la documentation que nous vous remettons, nous vous donnons tous les éléments financiers qui vous permettront de contrôler d'une façon tangible les propos que je viens de tenir. Le 23 mars 1998, nous avons entrepris la rénovation du dernier groupe d'immeubles; il s'agit des DRAIZES où là, nous ne refaisons que les cuisines. Les salles de bain ayant déjà été refaites et à disposition, les locataires n'ont pas besoin de déménager. Par contre, nous leur offrons au restaurant le repas de midi. Nous commençons une cuisine chaque jour et, dix jours après, le locataire entre en possession de ses nouvelles installations. Le tout pour Fr. 51.— d'augmentation par mois, le reste étant pris en charge par notre coopérative et, tout particulièrement, par le fonds de péréquation, ceci pour éviter de trop augmenter les loyers de ce groupe d'immeubles qui est mal situé, au bord d'une route cantonale, où passent plus de 25000 véhicules par jour.

En conclusion, plus de 20 millions ont été investis ces dernières années par notre coopérative dans le cadre de ses rénovations. Le document que nous vous remettons fait état des dépenses jusqu'en 1996. Il y a lieu de rajouter plus de 3 millions pour 1997 et 1998, ce qui donne le total que je viens de vous indiquer. Sur l'ensemble des travaux, seuls trois immeubles bénéficient de l'aide fédérale à la personne dont un a bénéficié également de l'aide cantonale à la rénovation.
Le but de l'opération a été d'améliorer, non seulement, l'habitat de nos sociétaires mais également de faire travailler des entreprises de la région à des prix qui leur ont permis de gagner leur vie avec une marge de bénéfice substantielle.
Le fait de travailler toujours avec les mêmes maîtres d'état et les mêmes travailleurs a permis, avec l'expérience, d'économiser plusieurs jours de travail par appartement.
Le financement s'est fait par la Banque cantonale et 2 millions nous ont été versés par la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL).
Le dialogue avec les locataires et l'examen des cas particuliers avec les locataires et l'examen des cas particuliers ont permis de résoudre l'ensemble des problèmes qui se sont présentés. Il est vrai que le fait d'avoir une coopérative d'une certaine importance, d'avoir pu momentanément reloger des locataires dans d'autres immeubles, ont permis de résoudre quelques problèmes épineux. Seules des explications claires et précises, un dialogue de tous les instants, un responsable de la coopérative en permanence sur le chantier ont permis d'arriver à ces résultats.

René Jeanneret
administrateur de MON LOGIS