La fondation Fonds de solidarité ASH offre une aide providentielle à la coopérative OVAL 64, à Lausanne

Autor(en): **Clémençon, Patrick**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **77 (2005)**

Heft 2: **Coopératives sans subventions?**

PDF erstellt am: **16.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-130029

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

LA FONDATION FONDS DE SOLIDARITÉ ASH OFFRE UNE AIDE PROVIDENTIELLE À LA COOPÉRATIVE OVAL 64, À LAUSANNE

Patrick Clémençon

La maison acquise par la coopérative OVAL64 à Lausanne, vue depuis la rue du Valentin.

L'ASH octroie aux sociétés coopératives de construction et d'habitation, ainsi qu'à d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique, des prêts remboursables à intérêt favorable. Ces prêts proviennent de deux fonds gérés par l'Association: un fonds de roulement, alimenté avant tout par la Confédération, et un fonds de solidarité, nourri par les contributions bénévoles de membres de l'Association (cf. Habitation 2/2004 et 3/2004). Sans ces aides, bien des projets n'auraient jamais été réalisés.

Les membres de la coopérative OVAL 64 sont presque tous des artistes. Le président, Jacques Morard, est acteur/danseur; la secrétaire, Josiane Thiessoz, est musicienne; la caissière, Anne Luyet, est architecte et parmi les autres membres, on trouve des comédiens, des jongleurs, des musiciens, un chorégraphe et un enseignant (cherchez l'intrus!). Ce n'est pas par hasard qu'ils se sont rencontrés, ils fréquentaient parfois les mêmes lieux, les mêmes scènes, mais c'est tout à fait par hasard qu'en mars 2004, David Albert, comédien et accessoirement membre d'une association de logement à Lausanne, découvre un immeuble vide, sis à la rue du Valentin 64 à Lausanne. Rêvant depuis belle lurette de créer une coopérative et quelque peu désabusé par la pratique laborieuse des contrats de confiance permettant temporairement d'occuper des immeubles inoccupés, il se renseigne et découvre que le propriétaire envisageait de rénover l'immeuble en vue d'y créer des appartements haut de gamme. Il fait part de sa découverte aux futurs coopérateurs, leur parle du principe de la coopérative d'habitation et leur fait découvrir l'ASH. Tous se mettent alors à rêver d'acheter l'immeuble et d'en devenir les propriétaires gestionnaires. «Comme il est pratiquement impossible de trouver des logements bon marché à Lausanne et que de toutes manières, ils sont assortis de cautions démesurées, qu'ils sont le plus souvent moches, tristes, chers, petits et pas très humains, nous avons décidé de profiter de cette occasion pour devenir propriétaires, en nous associant sous forme de coopérative d'habitation», confie Anne Luyet. Et David Albert de surenchérir: «Pour nous, l'habitat doit être avant tout un lieu de vie et non pas un outil de rentabilité marchande. En nous organisant en coopérative, nous devenions tous actifs et responsables de la viabilité d'un projet où les habitants se connaissent et peuvent plus facilement développer des projets collectifs ou tout simplement s'entraider.» Aussitôt dit, aussitôt fait: la coopérative OVAL 64 est née et le projet est lancé en même temps, avec le soutien de l'ASH et du tonitruant secrétaire de la section romande, Monsieur F. Jacques, qui s'est pris d'affection pour le projet. Qui plus est, le propriétaire de l'immeuble s'est montré tout à fait favorable au projet, d'autant plus que ses projets de luxe, avec notamment la création d'un grand parking souterrain, s'étaient heurtés à plusieurs oppositions.

Un soutien financier, oui; une subvention, non

Ne restait dès lors plus qu'à se lancer dans le dédale truffé d'incertitudes et pavé de complications diverses des procédures de financement et d'aval pour le projet de rénovation de l'immeuble: obtention d'un prêt bancaire, soutien du Fonds de solidarité ASH (Fr. 210'000.–), évaluation de la faisabilité du projet par l'Office Fédéral du Logement. Explicatifs pour le financement des travaux et autres lettres de motivation et démarches incertaines se succèdent presto accelerando, car le

temps presse: la patience du propriétaire a ses limites que l'enthousiasme des coopérateurs n'a pas. Et c'est finalement grâce au soutien financier de l'ASH et de ses précieux conseils, à la banque Coop et à la farouche détermination des coopérateurs que l'immeuble, dont le prix de vente s'élevait au départ à Fr. 1'800'000.–, a finalement pu être acquis pour Fr. 1'500'000.–, sans autres formes de subventions, fédérales, cantonales ou communales. «Au départ, on ne savait même pas que nous pouvions demander des subventions. Ensuite on s'est dit qu'on en aurait de toute façon pas, d'après les informations dont nous disposions, et en définitive, nous ne tenions pas à faire des appartements subventionnés, qui obligeraient des locataires à déménager selon les fluctuations de leurs revenus. C'est contraire à notre état d'esprit et en plus, on n'aurait même pas eu le temps de le faire, avec tout ce que cela implique de dossiers à créer, à envoyer et de délais d'attente des réponses administratives, alors même que le propriétaire nous talonnait pour avoir notre réponse», raconte David Albert.

Une vénérable bâtisse de 1886

L'immeuble, situé en plein cœur de Lausanne, est en deux parties dont l'une avec entrée principale desservant quatre appartements, et une autre partie, construite dans le prolongement sud, avec une entrée indépendante. Cinq appartements existent actuellement: un 3 pièces au rez côté nord et un 4 pièces avec véranda côté sud; un 5 pièces avec une grande terrasse de 80 m^2 au premier étage; un 5 pièces avec balcon au deuxième étage et un 3 pièces avec balcon au troisième étage. L'immeuble est surélevé par rapport à la route, une haie protège le rez-de-chaussée des regards indiscrets et l'on y accède par un portail donnant sur la rue du Valentin.

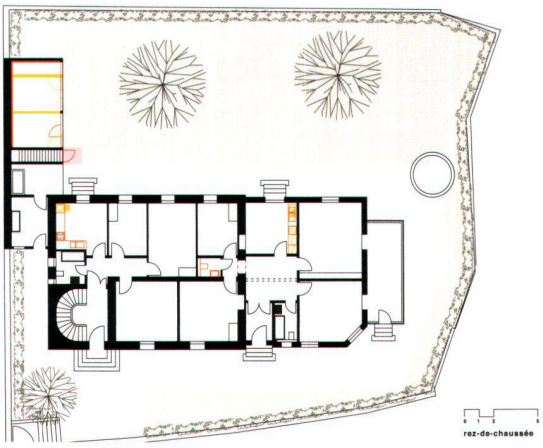
Même si des rénovations douces relativement importantes s'avèrent nécessaires, la vénérable bâtisse a encore de beaux restes. Plafonds à 2m 80 avec frises, grandes armoires murales, beaux carrelages à l'ancienne dans les cuisines et les salles de bain, parquet dans les chambres, accès direct au jardin depuis le rez-de-chaussée. Le toit est en bon état et le bâtiment, en maçonnerie sans isolation, est équipé d'un chauffage central. Quant aux réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau, ils arrivent en fin de vie. Un magnifique jardin arborisé, du côté est, complète ce tableau idyllique et laisse présager d'agréables songes de nuits d'été à venir.

Les travaux d'assainissement: à cœur-que-veux-tu!

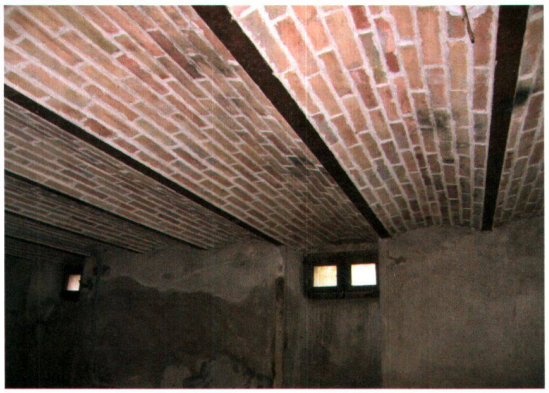
«Les appartements auraient pu être habitables en l'état, tout est fonctionnel, mais tant qu'à faire, nous souhaitions redonner son cachet à cette belle maison», commente Josiane Thiessoz. Toutes les salles de bain doivent être refaites, ainsi que les cuisines qui seront équipées d'un bloc-cuisine;

La maison côté jardin.

Interview dans le cadre bucolique du jardin avec de gauche à droite: Laurent Hofstetter, Anne Luyet, Josiane Thiessoz et David Albert

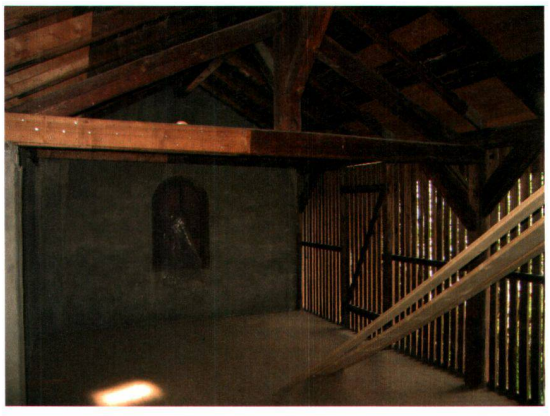


Plan du rez-de-chaussée



Espace prévu pour les futures caves des locataires

L'annexe de la maison sera également aménagée



Vue intérieure de l'annexe.

les parquets seront poncés et vernis, les murs et les plafonds repeints. L'appartement du 3ème étage sera séparé en deux appartements de 2 pièces, la partie ouest nécessitant en plus l'installation d'une cuisine et d'une salle de bain, ainsi que des amenées d'eau, et la partie est l'installation de deux vélux.

Les sous-sols accueilleront non seulement les caves des locataires, mais encore un espace dédié à des activités culturelles et devront être isolés en conséquence; sous la partie ancienne du bâtiment, deux espaces seront créés et équipés d'un bloc-cuisine, wc, douche, lavabo. Mais ce n'est pas tout! Comme les membres d'OVAL64 ont prévu de créer deux appartements supplémentaires dans la dépendance de la maison, qui n'est autre qu'une grange aux magnifiques poutraisons, il s'agira encore d'y installer un bloc-cuisine, une salle de bain, un wc, d'isoler toit et parois, d'installer les arrivées d'eau et, last but not least, de créer des baies vitrées donnant sur le jardin. Vous avez dit herculéen?

À prix d'entreprises, l'ensemble des travaux aurait coûté Fr. 507'670.– pour un chantier occupant six personnes à plein temps durant environ quatre mois. Mais comme les artistes d'OVAL 64 comptent parmi eux des électriciens et des installateurs sanitaires compétents, sortes d'intermittents des chantiers, et même une architecte, une grande partie des 4'000 heures de travaux de rénovation estimés pourra être assumée par les coopérateurs eux-mêmes et leur entourage. Les membres d'OVAL 64 envisagent également de faire des échanges de travail sur le chantier d'autres personnes, sorte de gentleman's agreement. Ils récupéreront en outre autant de matériaux que possible, à des prix inférieurs au prix neuf. OVAL 64 n'aura donc recours aux entreprises qu'en cas de dernière recours. «Nous allons effectuer nous-mêmes la plupart des travaux, sans être payés! Mais nous comptabilisons nos heures et le jour où la coopérative dégagera un bénéfice, nous pourrons petit à petit les récupérer», raconte Josiane Thiessoz. Un tarif pour tous, tous pour un tarif, même celui de l'architecte de la coopérative, Anne Luyet. Et comme il est hors de question d'avoir des appartements vides à charge trop longtemps, coopératrices et coopérateurs vont mettre les bouchées doubles et travailler dans des conditions et à un rythme rappelant ceux qui sont en vigueur dans l'industrie chinoise et autres zones de sinistre réputation. Mais le sacrifice est à la hauteur de l'économie ainsi réalisée, le budget prévisionnel des travaux passant ainsi de Fr. 507'670.– à Fr. 195'800.–, soit une économie de Fr. 311'870.–.

Les futurs locataires comptent bien s'installer dans leurs appartements avant cet automne, mais avant même d'en avoir terminé avec les travaux de rénovation douce, ils parlent déjà d'isoler les façades, de placer des panneaux solaires et d'organiser des événements culturels, théâtre, concerts, projections, happenings et autres. Mais ça, c'est de la musique d'avenir.