

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Band: 90 (2018)
Heft: 1

Artikel: Après les flammes
Autor: Borcard, Vincent
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-815990>

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: 23.11.2024

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

Après les flammes

Ça n'arrive pas qu'aux autres. C'est arrivé à la SCH de Rolle. Un incendie a ravagé un de ses immeubles de 44 logements. Deux étages détruits par le feu, trois autres par l'eau. 97 personnes à reloger pour six mois et une année. Retour d'expérience. Et conseils!

Au feu! Le mardi 3 juin 2015 vers 17h30, les ouvriers terminent l'installation de panneaux solaires sur les toits d'un l'immeuble. Ils détectent une fuite de liquide caloporteur, prennent les précautions pour braser (souder) le panneau concerné. Mais la fuite est plus importante qu'ils ne l'avaient imaginé. Une grande quantité de liquide s'est répandue et volatilisée dans les toits. Le chalumeau à peine allumé, le feu part comme la foudre. Chacun court pour sa vie. La mésaventure de la SCH Rolle a commencé. Précisons d'emblée que personne ne sera blessé.

Membre du comité, Gaston Dürrenmatt se souvient de tout. Il résume: «Les pompiers sont arrivés en cinq minutes et ont évacué l'immeuble,

défonçant les portes lorsque personne ne répondait. Dans la soirée, les habitants ont été dirigé vers l'abri PC.» «Nous avons procédé à un recensement. La plupart ont trouvé des solutions pour se loger provisoirement chez des amis ou des parents. Seules quelques locataires ont passé la nuit dans l'abri», ajoute Philippe Morandi, gérant, qui va assurer le suivi des locataires pendant les premières semaines.

L'incendie dure toute la nuit. Des renforts sont arrivés de Lausanne et de Nyon. Un retour de flammes nécessitera une deuxième intervention le lendemain. Le feu a détruit les deux étages situés dans les combles, tout le reste a été inondé. 30 centimètres d'eau sont piégés dans les caves.

Gaston Dürrenmatt: «Nous ne nous sommes pas posé la question de savoir qui était responsable de quoi. La coopérative a engagé une entreprise pour poser des barrières autour de l'immeuble, et un service de sécurité a été mobilisé 24 heures sur 24. Dès le lendemain, les gens ont pu aller récupérer des affaires chez eux, chaque fois accompagnée d'un officiel.» Devant l'immeuble Philippe Morandi installe des panneaux informant pratiquement heure par heure la situation et les actions engagées.

Dès le lendemain: penser aux travaux

Le lendemain de l'incendie, une première réunion avec l'architecte et le délégué de l'Etablissement cantonal



Très vite, la coopérative a fait installer des échafaudages pour pouvoir commencer les déblaiements. SCHR



Jusqu'à 18 corps de métiers différents ont été présents simultanément sur le chantier.
SCHR

d'assurances (ECA) prend les premières décisions en vue des travaux. D'abord les assainissements. Une entreprise d'échafaudage est mandatée.

Une visite des lieux sinistrés, le samedi, douche les espoirs: un retour rapide des locataires des étages du bas est impensable. Les carrelages, les parquets, les peintures et certaines cuisines sont trop endommagés. Les délais sont fixés. Six mois pour le bas, et une année pour les combles. Les habitants sont informés à J+6 dans une ambiance tendue mais digne. «Ceux des étages du bas imaginaient rentrer rapidement. Il y a eu des pleurs et de la colère – y compris contre le comité», explique Philippe Morandi. La coopérative informe que tous ont trois semaines pour vider les appartements. «C'était très directif, même dur. Mais nous voulions résolument aller de l'avant. Les coopérateurs ont été relogés principalement dans la région. Une vingtaine d'entre eux a trouvé seul, nous avons géré les autres dossiers.» Une chaîne vertueuse s'est mise en place dans la région. Des appartements de vacances, des appartements en attente de travaux ont été mis à disposition. Les autorités communales ont mis leur poids dans la balance.

Assurances: ATTENTION!

Mais un gros problème s'est présenté. La police d'assurance de l'ECA pour les locataires décline les aspects matériels – les objets de valeur que

chacun remplit avec le plus grand soin. Dessous, la rubrique «Frais de déblaiement et de déménagement» est souvent délaissée. «Sans modification par le preneur d'assurance, la police d'assurance mentionnait 5000 francs minimum (ndlr.: ce minimum a été relevé il y a quelques années à 10000 francs, mais sans affecter les «anciens» contrats), cette somme devait aussi couvrir la différence entre le loyer de l'appartement sinistré et celui du nouveau logement. Or, auprès d'une gérance privée, le loyer est souvent deux fois plus élevé que celui de la SCH Rolle – comptez 1300 francs pour un quatre pièces.», détaille Philippe Morandi. «Peut-être que 5000 francs suffisent pour un locataire qui vient du privé. Mais dans notre cas, tout le monde était sous-assuré! Ceux qui ont porté le montant de cette rubrique à CHF 20000 s'en sont beaucoup mieux tiré. Vérification faite, les membres du comité n'y avaient pas pensé pour eux-mêmes!»

Comment sortir de l'impasse? Réponse: comme nous sommes en Suisse, une mini chaîne du bonheur à l'échelle rolloise est venue au secours des naufragés de la rubrique «Déblaiement». La commune a voté un crédit pour venir au secours des deux locataires qui n'étaient pas assurés. Elle a aussi géré un fonds de solidarité – dans lequel la SCH a versé 20000 francs. Le syndic de Rolle Denys Jaquet développe: un forfait de 500 francs a été attribué à chaque ménage

pour couvrir les frais administratifs. Pour les relogements, une vingtaine de ménages ont dû déménager dans des appartements dont les loyers étaient supérieurs. La commune a donné suite à 13 des 18 demandes d'aide qui lui ont été adressées. Pour les plus touchés, les versements ont avoisiné 4600 francs.

Les coopératives vaudoises sont désormais averties! La générosité publique est chose admirable, mais elle n'est pas partout reproductible. «Nous avons écrit à tous nos coopérateurs pour les alerter sur ce point précis de leur police d'assurance. Un conseiller communal a aussi fait une intervention dans ce sens», s'empresse d'ajouter Philippe Morandi. Pour ses immeubles, la SCH de Rolle avait eu la bonne idée de souscrire une assurance de perte locative. C'est donc sa compagnie d'assurance privée, ainsi que l'ECA, qui ont couvert les loyers non perçus durant la période d'absence des locataires, permettant ainsi de faire face aux intérêts de la dette hypothécaire de cet immeuble.

Reconstruction au pas de charge

En parallèle, le projet de reconstruction avançait. Les connaissances du bâtiment de l'architecte et l'expertise de l'ECA permettent d'estimer les futurs coûts à 5 millions – ils s'élèveront finalement à 4,8 millions. «L'assurance nous a très précisément expliqué ce qu'elle prenait en charge – ce qui a été détruit et endommagé. Et ce que payerions – ce que nous rajouterions.» Ironie de la situation, sont rentrés dans cette catégorie des travaux entrepris pour améliorer la résistance au feu du bâtiment – un cloisonnement des différents secteurs des combles. Et des travaux entrepris pour faciliter l'accès au site pour les services d'intervention – renforcement du sol d'un côté de l'immeuble, multiplication des accès aux combles. «La période de séchage a été longue et stressante. Mais les travaux proprement dit ont pu débuter mi-août. Il y a eu jusqu'à 18 corps de métiers différents en même temps sur le chantier. Les entreprises ont joué le jeu, se montrant très réactives», rappelle, ému, Gaston Dürrenmatt.

Aperçus d'assurances

L'expérience de la SCH de Rolle interroge sur la question des assurances des immeubles et des coopérateurs-locataires. Le fonctionnement de ce marché diffère d'un canton à l'autre. Des établissements cantonaux d'assurance bénéficient d'un monopole là où ils sont institués.

En sus de l'assurance de son immeuble auprès de l'ECA, la SCH de Rolle se félicite aujourd'hui d'avoir contracté une complémentaire qui lui a permis de couvrir ses pertes locatives. Contactées, deux coopératives romandes de taille comparable à la SCH de Rolle, Les Rocailles à Neuchâtel, et Coprolo – via la Régie Iseli – à Carouge (GE), se disent également assurées contre les pertes des loyers pour des durées de 24 mois. L'assureur privé AXA propose systématiquement cette offre, et affirme que la quasi totalité des bâtiments voués à la location à des tiers sont ainsi assurés. Une estimation partagée par La Mobilière. Dans un canton doté d'un ECA, tel Vaud, les privés proposent des complémentaires, notamment «dégâts d'eau» qui couvrent les pertes locatives pour des durées à convenir.

Quant à l'assurance ménage des locataires (règle également valable pour les propriétaires), elle est obligatoire dans les cantons de Vaud, du Jura et de Fribourg. Et certaines coopératives l'exigent, une copie du contrat doit être présenté pour l'obtention d'un logement. A Genève, les coopératives chapeautées par Coprolo exigent une RC mais pas l'assurance ménage. Mais si les primes ne sont ensuite pas payées, l'assureur finit par se désengager et la coopérative (ou le bailleur) pas davantage que le canton ne peut en être informé. Une coopérative nous a affirmé avoir été confrontée, suite à un dégât, à ce cas de figure – que les assureurs connaissent bien. Certaines coopératives interrogées, interpellées par la thématique, et par la possible dissociation entre assurances ménages et RC, ont fait part de leur intention d'informer leurs membres des risques encourus – déblaiement, déménagement, relogement – soit directement par écrit, soit à l'occasion de leur assemblée générale. La difficulté pratique de vérifier que chacun est bien assuré est confirmée par la situation qui prévaut par exemple dans le canton de Fribourg. L'assurance est obligatoire, et les communes responsables que cette obligation est bien respectée. Mais confrontée à la délicate vérification, des communes s'assurent contre le risque d'être pris au dépourvu!

Dans le canton de Vaud, l'ECA bénéficie du monopole également pour les assurances ménage. L'Etablissement, avisé par la commune, prend contact par écrit avec le ménage. En cas de non-réponse, après plusieurs courriers, il avise le ménage de sa non-assurance. Le ménage remplit le formulaire à sa guise, il peut même biffer la mention «Déblaiement, etc.», dont la valeur minimum a été rehaussée à 10000 francs il y a quelques années.

Chez les compagnies privées La Mobilière et AXA, la couverture «Déblaiement, etc.», n'est pas optionnelle. La couverture Ménage Optima d'AXA mentionne un minimum de 5000 francs, et un max de 20% de la somme convenue pour l'inventaire du ménage au domicile. La couverture de base «frais» proposée par La Mobilière s'élève à 20% de la somme d'assurance, au minimum 10000 francs. La Mobilière nous dit proposer un rendez-vous et un conseil personnalisé à tous ses clients et prospects, mais constate que dans les régions urbaines, les ménages ont de moins en moins le temps pour ce type de service. Dans le canton de Vaud, les assureurs peuvent proposer des complémentaires aux assurés de l'ECA. **VB**

Les coûts

«Notre participation financière à cette reconstruction s'est élevée comme convenu avec l'ECA à l'ensemble des travaux à plus-values l'ECA assumant la part financière de la reconstruction, en versant au fur et à mesure du chantier les sommes nécessaires au paiement des factures de nos entreprises. La collaboration avec l'ECA a été très bonne, permettant à ce chantier d'avancer dans les délais que nous nous étions fixé. Les travaux à plus-values ont été financés par un prêt bancaire sur cet immeuble, immeuble dont la dette avait été passablement amortie. Par certains aspects, ces travaux s'apparentaient à des rénovations – meilleures défenses anti feu, nouveaux ascenseurs, nouvelles cuisines. Nous n'avons pas eu de problèmes pour obtenir ces fonds», détaille Philippe Morandi. «Nous avons plusieurs bâtiments et des décennies d'existence, un sinistre dans le seul immeuble d'une jeune coopérative serait sans doute plus délicat à digérer.»

Les coopérateurs ont pu réintégrer leurs appartements dans les temps qui leur avaient été fixé. «On nous reconnaît cela. Cette année encore, ils ont organisé une petite fête pour marquer l'anniversaire des derniers réemménagements. Nous avons pu maintenir les loyers sans les augmenter. Entre-temps, la justice a renoncé à poursuivre qui que ce soit pour le sinistre. La faute à pas de chance... Du côté du comité, l'opération a laissé des traces. Philippe Morandi, gérant à plein-temps, ne s'est occupé que de ce dossier pendant plusieurs mois. L'ensemble du comité et plus particulièrement Gaston Dürrnematt et Françoise Favre, tout deux retraités, ne se sont pas davantage reposés. «Nous avons été très réactifs. Sans avoir besoin de multiplier les mails et les séances. J'inclus l'architecte et l'ECA dans l'équipe. Grâce à eux nous avons pu prendre des décisions, notamment d'adjudications, dans les plus brefs délais.» L'expérience a été cependant plus dure qu'enivrante. «Comme j'habite en face, j'avais le problème sous les yeux matin, midi et soir. Et encore aujourd'hui, je sursaute quand j'entends une sirène de pompiers», conclut Gaston Dürrenmatt.

Vincent Borcard